

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỜ ĐỎ
TP. CẦN THƠ**

Bản án số: 03/20201/DS-ST

Ngày: 29/01/2021.

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất
, nhà và hợp đồng thuê nhà, đất”.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM¹
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỜ ĐỎ, TP. CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Thanh Huỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Thanh Vũ.
2. Ông Lương Hùng Dũng.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Võ Thị Phi Liễu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ tham gia phiên tòa:***
Ông Lưu Quốc Phú – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2020/TLST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà và hợp đồng thuê nhà, đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 275/2020/QĐXX-ST ngày 28 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số X, đường M, phường A, quận N, Tp C.

Người đại diện ủy quyền: Bà Nguyễn Sỹ K, sinh năm 1952. (có mặt)

Địa chỉ: số Z, đường Tr, phường A, quận M, Tp T.

Văn bản ủy quyền ngày 09/12/2020.

2. ***Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1963. (có mặt)

Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1959. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Th, xã Tr, huyện C, Tp Cần H.

3. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

3.1 Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1975. (vắng mặt, có đơn yêu cầu vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ C, khu vực Th, phường T, quận B, Tp C.

3.2 Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1988. (vắng mặt)

3.3 Chị Võ Thị Tài L, sinh năm 1994. (vắng mặt)

3.4 Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1969. (có mặt)

3.5 Bà Lương Thị Kh, sinh năm 1973. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Th, xã Tr, huyện C, Tp Cần H.

3.6 Văn phòng Công chứng T(vắng mặt, có văn bản yêu cầu vắng mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ B, khu vực H, phường Th, quận Ô, thành phố K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 07 tháng 9 năm 2019, đơn khởi kiện bổ sung lập ngày 24/10/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn có đại diện theo ủy quyền Bà Nguyễn Sỹ K trình bày: Vào ngày 16/11/2017 vợ chồng Ông Đ, bà Ph và con là Nguyễn Văn H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 1107, 1106, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.298m² và 02 căn nhà trên đất tọa lạc tại ấp Th 2, xã Tr, huyện C, Tp K với Ông Nguyễn Thanh D với giá 200.000.000 đồng (Quyền sử dụng đất giá 100.000.000 đồng, nhà giá 100.000.000 đồng), khi thỏa thuận chuyển nhượng các bên có lập giấy tay ngày 16/11/2017. Cùng ngày 16/11/2017 Ông D cùng vợ chồng Ông Đ, bà Ph ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở (đối với căn nhà lớn, còn căn nhà nhỏ chưa hợp thức hóa nên chỉ ghi nhận trong giấy tay mua bán), 02 hợp đồng được công chức tại Văn phòng Công chứng T(Quốc lộ 91, khu vực H, phường Th, quận Ô, thành phố K). Ông D giao tiền chuyển nhượng cho vợ chồng Ông Đ, bà Ph và Anh Nguyễn Văn H tại phòng Công chứng T có làm biên nhận tiền ngày 16/11/2017. Cùng ngày 16/11/2017, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì Ông D thỏa thuận cho Ông Đ, bà Ph thuê lại phần đất và nhà đã nhận chuyển nhượng với giá 8.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 03 tháng từ ngày 16/11/2017 đến ngày 16/02/2018, trả tiền thuê nhà, đất vào ngày 16 hàng tháng. Các bên có lập hợp đồng thuê đất và nhà bằng giấy tay. Ngoài ra, các bên có làm thỏa thuận mua lại đất và nhà vào ngày 18/11/2017 với điều kiện bị đơn phải thanh toán đủ tiền thuê nhà và chỉ được mua lại trong thời hạn 03 tháng kể từ thời điểm chuyển nhượng chứ sau 03 tháng thì nguyên đơn không thống nhất. Mục đích nhận chuyển nhượng của Ông D là để kinh doanh, tuy nhiên trường hợp bị đơn thực hiện việc đóng tiền thuê đúng cam kết thì Ông D sẽ ưu tiên cho bị đơn nhận chuyển nhượng lại đúng giá 200.000.000 đồng. Trước khi nhận chuyển nhượng Ông Tr và Ông D có đến thực địa xem đất được Ông Đ, bà Ph chỉ cụ thể phần đất chuyển nhượng. Vào thời điểm đó, trên đất có 02 căn nhà và 01 số cây lâu năm, bao gồm cả phần đất Ông Đ, bà Ph cho rằng chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Văn S. Quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà và đất Ông Đ, bà Ph thanh toán xong hợp đồng 03 tháng trị giá 24.000.000 đồng (01 lần giao tiền mặt 8.000.000 đồng tại văn phòng công chứng, 02 lần chuyển khoản số tiền 16.000.000 đồng), sau đó gia hạn hợp đồng thì bị đơn không còn liên lạc với nguyên đơn, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án bị đơn cung cấp biên nhận đã thanh toán cho nguyên đơn thêm 04 tháng tiền thuê, nguyên đơn có kiểm tra lại và xác định bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn tổng cộng 07 tháng tiền thuê số tiền 56.000.000 đồng. Do bị đơn vi phạm hợp đồng thuê nên nguyên đơn phát sinh tranh chấp. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết

như sau:

- Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Ph tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở, công nhận hợp đồng mua bán nhà ở, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế là 496m², (không tính phần diện tích khu mộ) trong đó thửa 1106 diện tích 228.4m², thửa 1107 diện tích 267.6m², đất cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Th 2, xã Tr, huyện C, Tp K. Yêu cầu bị đơn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và 02 căn nhà trên đất cho nguyên đơn.

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà và đất, yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà, đất còn nợ là 224.000.000 đồng (Từ ngày 16/11/2017 đến ngày 16/01/2021 là 38 tháng số tiền 304.000.000đồng, bị đơn thanh toán số tiền 56.000.000 đồng, còn lại 248.000.000đồng nhưng do hoàn cảnh bị đơn khó khăn nên nguyên đơn yêu cầu trả tiền thuê còn lại là 200.000.000đồng (giảm 48.000.000đồng cho bị đơn).

Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa bị đơn Ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Ông thống nhất có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà cho nguyên đơn, hợp đồng thuê lại đất, nhà và có nhận số tiền 200.000.000 đồng. Nhưng thực tế vợ chồng ông không có thỏa thuận chuyển nhượng mà chỉ thỏa thuận vay tiền, số tiền 8.000.000 đồng trả cho nguyên đơn hàng tháng là tiền lãi (tương ứng lãi suất 4%/tháng), khi thỏa thuận vay tiền thì ông Tr, Ông D có đến xem thực địa 02 thửa đất đúng như trình bày của ông Tr. Quá trình vay tiền vợ chồng ông có chuyển khoản thanh toán cho Ông D (thông qua Ông Tr, do con dâu ông là Võ Thị Tài L đi nộp tiền thay cho ông) 06 lần tiền lãi số tiền 8.000.000 đồng/lần, tổng cộng là 48.000.000 đồng. Ngoài ra, khi nhận tiền vay gốc 200.000.000 đồng thì Ông D đã trừ trước số tiền 12.000.000 đồng. Tổng cộng 02 khoản vợ chồng ông đã thanh toán cho Ông D số tiền lãi 60.000.000 đồng, sau đó do làm ăn khó khăn nên vợ chồng ông không thanh toán cho ông Tr được. Ông thống nhất với kết quả đo đạc thực tế của Tòa án diện tích thửa đất 1107 là 267,6m², thửa đất 1106 là 228,4m², trong đó vào năm 2000 vợ chồng ông có chuyển nhượng 01 phần diện tích theo kết quả đo đạc là 155,3m² cho anh ruột là Ông Nguyễn Văn S, giá chuyển nhượng 05 lượng vàng 24kara, Ông S sử dụng đất từ năm 2000 đến nay. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông và Ông S không đo đạc cũng không làm giấy tờ gì. Nay nguyên đơn khởi kiện, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông thống nhất thanh toán tiền vay gốc là 200.000.000 đồng và tiền lãi cho nguyên đơn theo quy định pháp luật, do hoàn cảnh khó khăn ông xin được trả dần 30.000.000 đồng/năm. Bị đơn bà Nguyễn Thị Ph thống nhất với trình bày của Ông Nguyễn Văn Đ, không bổ sung gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến như sau:

- Ông Nguyễn Văn S trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của Ông Đ về việc vào năm 2000 ông có nhận chuyển nhượng 01 phần diện tích theo kết

quả đo đạc là 155,3m² với vợ chồng Ông Đ, bà Phước, giá chuyển nhượng 05 lượng vàng 24kara, khi chuyển nhượng các bên không đo đạc, không làm giấy tờ gì, ông sử dụng đất từ năm 2000 đến nay ổn định không ai tranh chấp, tuy nhiên do anh em ruột nên tôi chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay nguyên đơn yêu cầu giao đất cho nguyên đơn, ông không thống nhất vì khi Ông D xem đất không kêu ông chứng kiến là không đúng. Tuy nhiên, ông xác định không yêu cầu độc lập trong vụ án, sau này có tranh chấp ông yêu cầu sau.

- Bà Lương Thị Kh thống nhất với trình bày của Ông Nguyễn Văn S, không bổ sung gì thêm.

- Anh Nguyễn Văn H trình bày: Ông có ký tên vào hợp đồng thuê đất và nhà ngày 16/11/2017, thỏa thuận mua lại đất và nhà ngày 18/11/2017, giấy cam kết thuê và mua lại nhà đất, giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2017, biên nhận tiền ngày 16/11/2017 nhưng việc thỏa thuận và nhận tiền là cho cha mẹ anh thực hiện. Khi ký tên các văn bản anh không có đọc lại, do cha mẹ đã ký tên trước đó nhưng anh nghe cha mẹ anh nói là vay tiền chứ không chuyển nhượng đất. Nay anh không thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn.

- Chị Võ Thị Tài L trình bày: Chị có nộp tiền vào tài khoản Ngân hàng của Anh Tr 06 lần với tổng số tiền 48.000.000 đồng là tiền của Ông Đ, bà Ph đưa cho chị đi nộp thay Ông Đ, bà Phước. Chị không có ý kiến gì về số tiền đã nộp. Việc các bên thỏa thuận như thế nào chị không rõ do chị không có chứng kiến. Nay chị không có ý kiến gì về tranh chấp của các bên, Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Ông Tr vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Quá trình giải quyết vụ án ông Tr trình bày: Anh thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

- Văn phòng Công chứng T vắng mặt nhưng có văn bản yêu cầu vắng mặt. Quá trình giải quyết phía Văn phòng Công chứng có ý kiến như sau: Ngày 16/11/2017 Văn phòng Công chứng T có thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 1106, thửa 1107, diện tích 1.298m² và Công chứng hợp đồng mua bán quyền sử hữu nhà giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng Ông Đ, bà Ph với Ông Nguyễn Thanh D. Công chứng viên đã giải thích quyền, nghĩa vụ, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng và đọc lại cho các bên nghe và thống nhất ký tên trước mặt công chứng viên. Việc chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không ai bị đe dọa, ép buộc hay lừa dối. Việc công chứng 02 hợp đồng đúng quy định pháp luật.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo đo đạc thực tế 496m². Buộc Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Ph trả lại tài sản quyền sử dụng đất diện tích 496m² và căn nhà trên đất cho nguyên đơn. Trả tiền thuê nhà, đất số tiền 200.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng dân sự*: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Thanh D, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định vụ án có quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà và hợp đồng thuê nhà, đất”. Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ. Anh Nguyễn Văn H, Chị Võ Thị Tài L được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do, Văn phòng Công chứng Trung Tâm, Anh Tr vắng mặt có đơn yêu cầu vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, có căn cứ xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Thanh D, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 16/11/2017 Ông D và vợ chồng Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Ph có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 1107, 1106, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.298m² với giá 100.000.000đồng và 02 căn nhà, các tài sản trên đất với giá 100.000.000đồng. Sau đó, Ông D cho vợ chồng Ông Đ và bà Ph thuê lại nhà và đất với giá 8.000.000đồng/tháng, thời hạn thuê là 03 tháng từ ngày 16/11/2017 đến ngày 16/02/2018 là hết thời hạn thuê. Sau khi hết hạn thuê nhà, đất phía bị đơn không gia hạn hợp đồng thuê mà cố tình lẩn tránh. Quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà và đất phía bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn 07 tháng tiền thuê nhà với số tiền 56.000.000đồng, sau đó không thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn nên các bên phát sinh tranh chấp. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Ph tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở, công nhận hợp đồng mua bán nhà ở, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế là 496m², trong đó thửa 1106 diện tích 228.4m², thửa 1107 diện tích 267.6m², đất cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Th 2, xã Tr, huyện C, Tp K. Yêu cầu bị đơn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và 02 căn nhà tài sản trên đất cho nguyên đơn. Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và đất, yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà, đất còn nợ là 200.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

- Căn cứ giấy chứng nhận QSD đất số 000071, thửa 1106, thửa 1107, tờ bản đồ 03, diện tích 1.298m², cấp ngày 02/12/1997 do Ông Nguyễn Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất;

- Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay BL 18) lập ngày 16/11/2017 về việc vợ chồng Ông Đ, bà Ph cùng con là Nguyễn Văn Hiệp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà và các tài sản gắn liền với đất tại thửa 1106, thửa 1107, tờ bản đồ 03, diện tích 1.298m² với giá 200.000.000đồng cho nguyên đơn;

- Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/11/2017 (BL 25-27) được Công chứng số 2886, quyền 04/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Tgiữa nguyên đơn với bị đơn về việc bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1106, thửa 1107, tờ bản đồ 03, diện tích 1.298m² với giá 100.000.000đồng cho nguyên đơn;

- Căn cứ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 178/CN.CQ.UBH.97 ngày 25/12/1997 của UBND huyện Thốt Nốt (cũ) về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà diện tích 66,7m² cho vợ chồng Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Ph;

- Căn cứ hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở lập ngày 16/11/2017 (BL 22-24) được Công chứng số 2887, quyền 04/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Tgiữa nguyên đơn với bị đơn về việc bị đơn chuyển nhượng quyền sở hữu nhà diện tích 66,7m² (ngang 5,7m, dài 11,7m) xây cất trên thửa đất 1107, tờ bản đồ 03, do Ông Nguyễn Văn Đ đứng tên quyền sở hữu.

- Căn cứ biên nhận tiền lập ngày 16/11/2017 (BL 19) về việc vợ chồng Ông Đ, bà Ph và con Nguyễn Văn Hiệp nhận đủ 200.000.000đồng tiền chuyển nhượng nhà và đất;

- Căn cứ hợp đồng thuê đất và nhà lập ngày 16/11/2017 (BL 21) về việc nguyên đơn cho vợ chồng Ông Đ, bà Ph thuê thửa đất 1106, thửa 1107 và nhà trên đất với giá 8.000.000đồng/tháng;

Hội đồng xét xử thấy rằng bị đơn Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Ph là người có đủ năng lực hành vi dân sự, Ông Đ đứng tên hợp pháp quyền sử dụng đất thửa 1106, thửa 1107, vợ chồng Ông Đ đứng tên quyền sở hữu nhà hợp pháp và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất đều nhận thức được hậu quả pháp lý của việc chuyển nhượng nhà và đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng hợp pháp, đảm bảo về hình thức và nội dung theo quy định của pháp luật. Như vậy, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà các bên đều tự nguyện, hợp pháp và bị đơn đã nhận đủ 200.000.000đồng nên tiếp tục hợp đồng thuê nhà và đất. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà các bên đã thực hiện xong. Việc bị đơn Ông Đ, bà Ph cho rằng không có chuyển nhượng nhà và đất mà chỉ vay nguyên đơn số tiền 200.000.000đồng. Đối với hợp đồng thuê nhà và đất với giá thuê 8.000.000đồng/tháng bị đơn cho rằng là số tiền của lãi suất vay 4% tháng đối với số tiền 200.000.000đồng nhưng không có chứng cứ gì chứng minh nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét. Đối với số tiền 60.000.000đồng bị đơn cho rằng giao nguyên đơn nhưng nguyên đơn chỉ thừa nhận có nhận số tiền 56.000.000đồng, số tiền thanh toán chênh lệch 4.000.000đồng bị đơn không có

tài liệu chứng cứ đã giao số tiền trên lịch nên không có cơ sở xem xét.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Văn S với Ông Nguyễn Văn Đ diện tích 155,3m² với giá 05 lượng vàng 24k, các bên chỉ thỏa thuận miệng, không có diện tích, không có ranh đất giới hạn phần đất chuyển nhượng với phần đất còn lại của Ông Đ. Mặt khác, thời điểm chuyển nhượng đất giữa Ông S với Ông Đ theo các bên khai từ năm 2000, tuy nhiên thời điểm này đất cấp cho hộ do Ông Đ đại diện gia đình đứng tên quyền sử dụng đất, đến năm 2006 các thành viên trong gia đình hộ Ông Đ tặng cho lại toàn bộ thửa đất 1106, 1107 cho cá nhân Ông Đ nhưng phía Ông S cũng không có ý kiến gì đối với phần đất ông đã nhận chuyển nhượng trước đó. Trong khi giữa Ông Đ và Ông S có mối quan hệ anh, em ruột với nhau nên việc các bên cho rằng đã chuyển nhượng phần đất diện tích 155,3m² là không đảm bảo khách quan. Quá trình giải quyết vụ án, phía Ông S đã được Tòa án giải thích nhưng Ông S vẫn xác định không có yêu cầu độc lập đối với Ông Đ nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét. Đối với các cây trồng trên đất tại biên bản thẩm định ngày 28/7/2020 xác định Ông S trồng gồm Bưởi 02 cây loại A, 01 cây loại C; Dừa 01 cây loại C, 01 cây loại D; Xoài 03 cây loại B, 24 cây loại C; Mai kiềng 04 cây; Nguyệt Quế 01 cây. Nguyên đơn, bị đơn không có ý kiến và thống nhất các cây trồng là thuộc sở hữu của Ông S nên cần buộc nguyên đơn trả giá trị cây theo biên bản định giá lập ngày 28/6/2020 với số tiền 10.959.000đồng là phù hợp. Đối với 04 cây Mai kiềng và 01 cây Nguyệt Quế di dời được nên buộc Ông S di dời là phù hợp.

Từ những căn cứ phân tích nêu trên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà tại thửa 1106, thửa 1107, diện tích tờ bản đồ 07, diện tích theo đo đạc thực tế 496m² và buộc Ông Đ, bà Ph trả lại tài sản thuê là quyền sử dụng đất diện tích 496m² và 02 căn nhà trên đất là phù hợp. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà và đất và buộc Ông Đ, bà Ph thanh toán tiền thuê 200.000.000đồng là phù hợp.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về nội dung giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Ph có hoàn cảnh gia đình khó khăn, bà Ph thuộc diện người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí cho Ông Đ, bà Ph là phù hợp. Nguyên đơn phải nộp 547.000đồng án phí sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 3.100.000đồng tạm ứng án phí đã nộp, nguyên đơn được nhận lại 2.553.000đồng án phí.

- Về chi phí thẩm định, định giá: Tổng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 6.000.000đồng. Công nhận nguyên đơn tự nguyện nộp và chi xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Thanh D đối với bị đơn Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Ph.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà giữa Ông Nguyễn Thanh D với Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Ph phần đất diện tích 496m², trong đó thửa 1106 diện tích 228.4m², thửa 1107 diện tích 267.6m², đất cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Th 2, xã Tr, huyện C, thành phố K.

- Chấm dứt hợp đồng thuê đất và nhà lập ngày 16/11/2017 giữa Ông Nguyễn Thanh D với Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Ph. Buộc Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Ph trả lại tài sản thuê là quyền sử dụng đất diện tích 496m² thuộc thửa đất số 1106, thửa 1107, tờ bản đồ 03, trả lại căn nhà trên thửa đất số 1106, thửa đất số 1107 cho Ông Nguyễn Thanh D.

- Buộc Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Ph thanh toán tiền thuê nhà và đất cho ông Nguyễn Thanh Đat số tiền 200.000.000đồng.

- Nguyên đơn Ông Nguyễn Thanh D được quyền sở hữu các cây trồng trên thửa đất 1106 do Ông Nguyễn Văn S trồng gồm Bưởi 02 cây loại A, 01 cây loại C; Dừa 01 cây loại C, 01 cây loại D; Xoài 03 cây loại B, 24 cây loại C. Buộc Ông Nguyễn Văn S di dời 04 cây Mai kiểng, 01 cây Nguyệt Quế trên thửa đất 1106. Buộc Ông D thanh toán cho Ông Nguyễn Văn S giá trị cây trồng với số tiền 10.959.000đồng.

Về lãi suất chậm trả giai đoạn thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Phần đất công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Nguyễn Thanh D, phần diện tích đất và nhà trên đất trả lại cho nguyên đơn theo bản trích đo địa chính do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 01/9/2020 và theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 28/7/2020. Nhà và đất tọa lạc ấp Thạnh Lợi 2, xã Trung Hưng, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

Đương sự tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Ph. Nguyên đơn phải nộp 547.000đồng án phí sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 3.100.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 012959 và biên lai thu số 012958 cùng ngày 16/01/2020, nguyên đơn được nhận lại

2.553.000đồng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

3. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Công nhận nguyên đơn tự nguyện 6.000.000đồng, công nhận nguyên đơn đã nộp và chi xong.

Vụ án xét xử công khai, tuyên án có mặt đại diện theo ủy quyền nguyên đơn và có mặt bị đơn Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Ph, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt Ông Nguyễn Văn S, Bà Lương Thị Kh, vắng mặt Ông Tr, Anh Nguyễn Văn H, Chị Võ Thị Tài L và Văn phòng Công chứng T.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND TP.Cần Thơ;
- VKSND huyện Cờ Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Cờ Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã Ký

Đào Thanh Huỳnh

Các thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Thanh Vũ

Lương Hùng Dũng

Đào Thanh Huỳnh