

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỐT NỐT
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 37/2021/DS-ST

Ngày: 25-5-2021

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT, TP. CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Việt Thắng**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Hữu Đức**;

2. Bà **Trần Thúy Kiên**;

- Thư ký phiên tòa: Ông **Huỳnh Trung Hiếu** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt tham gia phiên Tòa: Ông **Lê Văn Ly** – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 82/2019/TLST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2019 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 456/2021/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1961. (có mặt)

Địa chỉ: Khu vực Thới Bình, phường Thới Thuận, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Lưu Thị D**, sinh năm 1956. (có mặt)

Địa chỉ: Khu vực Thới Bình, phường Thới Thuận, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. (Theo Giấy ủy quyền công chứng ngày 01/3/2019).

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Ng**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp Thạnh Lợi, xã Trung Thạnh, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền của bị đơn: Bà **Nguyễn Thúy L**, sinh năm 1961. (có mặt)

Địa chỉ: Số 10/06, khóm Hòa Thạnh, phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. (Theo Giấy ủy quyền công chứng ngày 05/9/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị Nga:
Luật sư **Bùi Trần Phú Th** – Văn phòng luật sư Phú Thư, thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang. (có mặt)

Địa chỉ: Số 07 đường Hồ Hảo Hớn, khóm Đông Thịnh 8, phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Võ Trung H**, sinh năm 1973. (có mặt)

2. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1974. (có mặt)

Địa chỉ: Số 09 Đặng Trần Côn, tổ 03, khóm Mỹ Quới, phường Mỹ Quý, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

3. Ông **Văn H1**, sinh năm 1949. (Xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực Thới Xương, phường Thới Long, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở hiện tại: 7810 Boltonave, Riverside, CA 92503.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 04.03.2019 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà Nguyễn Thị N có thửa đất số 2107, tờ bản đồ số 03, diện tích 767,8m², đất tọa lạc tại khu vực Thới Bình, phường Thới Thuận, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ đã được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp giấy chứng nhận QSD đất số CH00639 cấp ngày 16.11.2011 cho bà Nguyễn Thị N đứng tên. Trên phần đất có căn nhà cũ bà N xây dựng vào năm 1995 có kết cấu khung gỗ tạp, vách tole, lợp tole, nền ván chiều ngang 4,0m, dài 12,0m. Nguyên đơn là tu sĩ, chuyên đạo hạnh làm từ thiện xã hội nên vào tháng 03/2016 với dự định xây nhà tình thương nuôi người già neo đơn, trên cơ sở sửa lại căn nhà cũ của nguyên đơn tại thửa 2107. Tuy nhiên, do nguyên đơn không có giấy phép xây dựng cơ sở, nên phải đề cơ sở này cho bà Nguyễn Thị Ng là “đồng đạo” và người có giấy phép “Mái ấm tình thương” của Trung ương cấp đứng ra cất nhà tình thương.

Khi nguyên đơn đến chính quyền địa phương làm thủ tục xây dựng thì được giải thích nên bà Ng cất nhà tình thương thì bà Ng phải đứng tên quyền sử dụng đất mới đúng quy định. Vì vậy, nguyên đơn đã làm thủ tục chuyển nhượng một phần thửa đất số 2107 cho bà Ng đứng tên quyền sử dụng, giá tiền ghi trong hợp đồng là

100.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng chỉ trên giấy tờ, thực tế bà Ng không đưa tiền cho nguyên đơn. Ngoài ra, bà Ng có lập văn bản cam kết với nguyên đơn là phần đất tại thửa 2107 là do nguyên đơn hiến, bà Ng không được chuyển nhượng sang bán cho ai.

Sau khi cất nhà từ thiện xong thì bà Ng bị chính quyền lập biên bản vi phạm hành chính vì cất nhà không xin phép xây dựng. Bà Ng cam kết với chính quyền địa phương sẽ tháo dỡ nhà, nhưng cuối cùng bà Ng không thực hiện và muốn bán đất cho người khác. Năm 2016, nguyên đơn viết đơn cứu xét không tháo dỡ căn nhà và nhiều lần khiếu nại yêu cầu bà Ng chuyển trả lại thửa đất 2107 cho nguyên đơn nhưng bà Ng trốn tránh không thực hiện. Sự việc kéo dài đến năm 2019, nguyên đơn phát hiện bà Ng đã bán phần đất này và chuyển nhượng cho ông Võ Trung H, bà Nguyễn Thị L. Nay nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ban đầu yêu cầu bà Ng, bà H và bà L có trách nhiệm trả cho nguyên đơn giá trị đất theo giá thị trường mà Hội đồng định giá đã định với diện tích qua đo đạc thực tế 736,3m² (đã trừ phần diện tích đất có ngôi mộ 31,5m²), thửa 2107, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại khu vực Thới Bình, phường Thới Thuận, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ và không yêu cầu giải quyết phần căn nhà trên đất.

- Ý kiến trình bày của đại diện ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thúy L :

Nguyên vào khoảng năm 2010, ông Văn H là Việt kiều Mỹ có mua phần đất tại thửa 2107, tờ bản đồ số 03 của bà Nguyễn Thị N, nhưng do là Việt kiều không đứng tên khi mua bán đất nên phần đất vẫn để cho bà N tiếp tục đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mục đích ông H1 mua phần đất này để xây dựng cơ sở từ thiện. Khi đó ông H1 đang ở Hoa Kỳ, nên ông giao phần đất cho nhiều người quản lý việc xây dựng nhưng vẫn không được. Qua lời giới thiệu của bà N, ông H1 đồng ý giao cho bà Ng quản lý cơ sở. Thời điểm này, bà N đề nghị sang tên cho bà Ng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng thể hiện qua hình thức mua bán đất (các thỏa thuận này theo lời bà N là đã được sự đồng ý của ông Văn Hiệp). Năm 2016, nhà tình thương cất xong, sau một thời gian hoạt động do bất đồng trong mục tiêu (bà N muốn sử dụng phần đất này để chăm sóc tu sĩ và xây đạo tràng nhưng bà Ng lại muốn là chăm sóc người già và người gặp khó khăn) nên bà Ng trả lại đất cho bà N để bà sử dụng nhưng bà N không đồng ý vì phải nộp phạt việc xây dựng trái phép. Mâu thuẫn giữa bà N và bà Ng được ông bà Hiệp hòa giải nhưng về sau thì phát sinh nhiều mâu thuẫn. Đến năm 2018, sau quá trình mâu thuẫn kéo dài ông H1 quyết định giao phần đất này cho bà H, bà L để làm từ thiện nhưng do bà H và bà L không đồng ý nhận đất làm từ thiện mà đề nghị có bán thì bà H và bà L sẽ mua. Cùng năm đó, ông H1 kêu bà Ng sang tên phần đất này cho bà H và bà L, tiền bán đất là 250.000.000 đồng bà Ng nhận đã giao đủ cho ông H1. Nay trước yêu cầu của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý do phần đất này là của ông Văn H1, việc bán đất cho bà H, bà L cũng như chính ông H1 là người nhận tiền nên bà Ng không có liên quan.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Trung H :

Năm 2018, sau nhiều lần ông H1 đề nghị ông, bà tiếp quản cơ sở tự thiện nhưng ông, bà không đồng ý thì ông có nói là ông H1 nếu ông H1 bán đất thì ông bà sẽ mua. Sau đó thì ông H1, bà Ng đồng ý bán cho ông phần đất tại thửa 2107, với giá 250.000.000 đồng, ông đã giao tiền đủ và đã nhận đất sử dụng. Khi mua bán đất, ông trực tiếp giao tiền là bà Ng vì bà Ng là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông biết phần đất này thực chất là của ông H1 vì lúc ông mua đất của bà N, thì ông H1 cũng mua phần đất tranh chấp nhưng do ông H1 là người nước ngoài không đứng tên nên cho bà N đứng tên, sau đó thỏa thuận giữa bà N và bà Ng để sang tên cho bà Ng nên khi ông mua ông đã trực tiếp trao đổi với ông H1 và bà Ng.

Khi bà H mua đất thì có mua luôn phần nhà gắn liền với đất, sau khi hoàn thành việc mua bán ông có tháo dỡ nhà chỉ chừa lại 1 gian để làm nhà củi, phần còn lại ông cho người khác sử dụng. Khi chuẩn bị mua đất thì có thỏa thuận với bà N phải chừa nền mộ nên bà N mới cho mua, việc thỏa thuận này có lập thành văn bản. Nay trước yêu cầu của nguyên đơn, ông không đồng ý vì ông đã mua bán hợp pháp và đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, do bận công việc nên ông xin được vắng mặt trong những lần Tòa án triệu tập theo thủ tục tố tụng.

- Người có quyền lời và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L thống nhất với lời trình bày của bà H, không có ý kiến gì thêm. Ngoài ra, do bận công việc nên bà xin được vắng mặt trong những lần Tòa án triệu tập theo thủ tục tố tụng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Văn H1 trình bày:

Nguyên vào khoảng năm 2010, ông có mua phần đất diện tích 1000m² tại thửa 2107, tờ bản đồ số 03 của bà Nguyễn Thị N, không làm giấy tờ với giá 250.000.000 đồng nhưng ông để cho bà N tiếp tục đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì bà N nói không làm giấy được. Ông và Thiện Nghĩa sử dụng phần đất này xây dựng “Cóc” (nơi ở của tu sĩ) cho người nam ở nhưng giao cho nhiều người ở vẫn không được. Sau đó, bà N giới thiệu bà Ng nói bà Ng là có thể làm từ thiện, nhưng ông đề nghị bà N phải sang tên cho bà Ng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng chứ không để bà N tự làm chủ như trước. Sau quá trình mâu thuẫn kéo dài giữa bà N và bà Ng, ông quyết định giao phần đất này cho bà H, bà L để làm từ thiện nhưng do bà H và bà L không đồng ý nhận đất làm từ thiện mà có ý định mua đất. Cùng năm đó tôi kêu bà Ng sang tên phần đất này cho bà H, bà L, tiền bán đất 250.000.000 đồng, tôi đã nhận đủ và đã lấy tiền làm từ thiện hết. Nay trước yêu cầu của nguyên đơn thì ông có ý kiến như sau: Phần đất bà H, bà L đã chuyển nhượng hợp pháp thì để họ tiếp tục sử dụng. Bà Ng không liên quan đến vụ việc này. Ngoài ra, do ông định cư ở Hoa Kỳ đi lại khó khăn nên xin được vắng mặt trong những lần Tòa án triệu tập tiếp theo, theo thủ tục tố tụng.

- Người làm chứng ông Hà Minh H2 (hai Truyền) trình bày: Về nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị N. Ông Văn Hiệp muốn mua phần đất hiện đang tranh chấp để làm từ thiện, ông H1 có đưa cho bà N số tiền 250.000.000

đồng nhưng sau đó bà N không đồng ý bán đất cho ông H1; tuy nhiên ông H1 không lấy lại hết số tiền bán đất mà chỉ lấy 40.000.000 đồng để làm từ thiện. Đối với việc bà Ng đứng tên sử dụng phần đất đang tranh chấp thì do bà Ng có cơ sở mái ấm tình thương, bà N thấy vậy nên muốn dùng phần đất đang tranh chấp để xây dựng cơ sở tương tự để làm từ thiện nên đồng ý sang cho bà Ng đứng tên, việc lập hợp đồng mua bán đất chỉ là hợp thức chứ thực sự không có mua bán. Sau khi mái ấm tình thương xây dựng được vài tháng thì không đi vào hoạt động được do xây dựng không phép. Vì vậy, các đồng đạo hợp tại nhà ông bàn bạc nếu sau này có chuyển nhượng hay có quyết định gì liên quan đến miếng đất thì phải có ý kiến của 09 thành viên bàn bạc để đi đến thống nhất. Tại cuộc họp này, bà N và bà Ng có làm Tờ thỏa thuận là bà Ng nhận mái ấm tình thương để sử dụng chứ không có quyền chuyển nhượng, tặng cho người khác. Nay trước yêu cầu của nguyên đơn thì ông có ý kiến là phần đất này đúng là ông H1 đứng ra mua nhưng bà N chủ đất không đồng ý bán. Vì vậy, phần đất này không phải của ông H1, mà ông H1 cho bà Ng chuyển nhượng cho bà H, bà Lờ là không phù hợp. Ngoài ra, ông Hòa cho rằng tờ thỏa thuận không được sang bán chuyển nhượng đất giữa bà N và bà Ng là do các bà xem và thống nhất nội dung rồi mới ký tên chứ ông không phải bắt buộc bà Ng ký như lời bà Liệp trình bày.

- Người làm chứng ông Phạm Văn Ph , bà Nguyễn Thị L trình bày: về nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị N. Ông, bà chứng kiến việc bà N, bà D , ông H1, bà Ng bàn bạc với nhau bà N và bà Diên yêu cầu bà Ng trả lại đất, tại thời điểm đó ông H1 có ý kiến đất này ông đã mua lại của bà N với số tiền là 250.000.000đồng, nếu bà N đồng ý trả lại số tiền này thì ông H1 kêu bà Ng chuyển nhượng lại thửa đất cho bà N và bà N cũng đã đồng ý, tuy nhiên qua mấy ngày sau ông, bà nghe nói là bà N không đồng ý trả lại, do ông H1 là người nước ngoài nên không thể đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L còn trình bày thêm bà đi đám giỗ nhà ông hai Truyền sau đó các bên tổ chức họp tại nhà ông Ân thì bà N thừa nhận ông H1 có chuyển tiền về để mua đất của bà, giữa hai bên có xảy ra tranh luận, sau đó vài ngày bà N có làm tờ giấy đưa cho bà Ng ký lúc đó có mặt ông Ân, ông Truyền cũng kêu bà Ng ký và bà Ng đã ký tên còn nội dung viết gì thì bà không biết.

* Tại phiên tòa hôm nay;

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H, bà L có trách nhiệm liên đới trả giá trị đất diện tích 736,3m² theo giá thị trường mà Hội đồng định giá đã định là 1.700.000đồng/m².

- Đại diện bị đơn không thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn và cho rằng đất này là của ông H1 nhận chuyển nhượng của bà N từ năm 2010 chưa làm giấy được do ông H1 là người nước ngoài, chứ không còn là đất của nguyên đơn, đến năm 2018 do không còn nhu cầu sử dụng phần đất này nữa nên ông H1 kêu bà Ng

chuyển nhượng lại cho phía bà H, bà L, tiền nhận chuyển nhượng là 250.000.000đồng bà Ng đã nhận và giao cho ông H1, nay bà không còn trách nhiệm gì nữa.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có ý kiến: về tố tụng nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ban đầu không yêu cầu trả đất mà yêu cầu trả lại giá trị đất theo giá thị trường, căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Về nội dung: không thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuy giữa bà Ng, bà N có làm tờ không sang bán chuyển nhượng, nhưng việc bà Ng ký hợp đồng chuyển nhượng với bà L, bà H thì bà N cũng đã biết và cũng đồng thuận bởi chính bà N kêu bà H làm tờ cam kết chừa lại phần diện tích đất có nền mộ và lối dẫn vào mộ lập ngày 22/12/2018, chứng tỏ bà N đã biết việc chuyển nhượng và không có ý kiến. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Ng sang bà H, bà L là ngay tình phù hợp với quy định của pháp luật, nên đề nghị công nhận.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay là đúng theo quy định pháp luật, đồng thời phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Bà N chuyển nhượng đất cho bà Ng mục đích để làm từ thiện và hai bên đã làm tờ cam kết không sang bán chuyển nhượng nhưng bà Ng tự ý chuyển nhượng cho người khác là trái với thỏa thuận nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà Ng phải có trách nhiệm bồi thường theo quy định pháp luật là phù hợp.

- Bà Ng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, bà L; bà N cũng biết việc chuyển nhượng này thông qua tờ cam kết bà H đã lập vào ngày 22/12/2018, nên được xem là chuyển nhượng ngay tình và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà H, bà L có trách nhiệm cùng liên đới với bà Ng trả giá trị đất cho nguyên đơn.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà H, bà L đồng ý giao phần diện tích đất 31,5m² (là đất nền mộ của gia đình nguyên đơn) thuộc thửa 2107 cho bà Nguyễn Thị N quản lý sử dụng theo như thỏa thuận tại tờ cam kết mà bà H đã lập ngày 22/12/2018.

- Trường hợp ông H1 có yêu cầu khởi kiện bà N đối với số tiền mà bà đã nhận và bà Ng có yêu cầu khởi kiện ông H1 đối với số tiền mà ông đã nhận 250.000.000đồng ra giải quyết thành vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử tính án phí và chi phí tố tụng mà các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

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 tố tụng*: người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Văn H1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt ông là phù hợp. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng tại phiên tòa hôm nay nguyên yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Xét thấy, nguyên đơn nộp đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện vào ngày 18/3/2021 và được Tòa án tiến hành hòa giải, công khai chứng cứ ngày 27/4/2021 đối với yêu cầu này, các đương sự cũng đã có ý kiến, ngoài ra diện tích yêu cầu trả lại so với diện tích yêu cầu nhận lại giá trị đất ít hơn, nên việc thay đổi yêu cầu này là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

[2] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết*: Xét nguyên đơn bà Nguyễn Thị N yêu cầu bà Ng, bà H và bà L có trách nhiệm trả cho nguyên đơn giá trị theo giá thị trường diện tích đất qua đo đạc thực tế 736,3m² (*đã trừ phần diện tích đất có ngôi mộ 31,5m²*), thửa 2107, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại khu vực Thới Bình, phường Thới Thuận, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Đây là quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt theo quy định tại khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét về nội dung: Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ban đầu không yêu cầu trả đất mà yêu cầu bị đơn bà Ng, bà H và bà L có trách nhiệm trả cho nguyên đơn giá trị đất theo giá thị trường diện tích đất qua đo đạc thực tế là 736,3m² (*đã trừ phần diện tích đất có ngôi mộ 31,5m²*), thửa 2107, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại khu vực Thới Bình, phường Thới Thuận, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ dựa trên cơ sở là nguyên đơn không có chuyển nhượng đất cho bị đơn mà chỉ nhờ bị đơn đứng tên nhằm hợp thức hóa thủ tục để xây dựng mái ấm tình thương và bị đơn cũng đã ký cam kết không được chuyển nhượng phần đất hiện đang tranh chấp. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị N. Bị đơn bà Nguyễn Thị Nga thừa nhận giữa bà Ng và bà N thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 2107, tờ bản đồ số 03, bà Ng chỉ đứng tên để thành lập mái ấm tình thương, Hội đồng xét xử nhận thấy, bà N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 2107 cho bà Ng mục đích cho bà Ng làm đại diện xây dựng mái ấm tình thương, nuôi người già neo đơn còn làm hợp đồng chỉ hợp thức hóa cho bà Ng đứng tên, chứ trên thực tế là không có mua bán gì cả và các bên đều thừa nhận, vì vậy trong trường hợp này lỗi bên phía bị đơn do tự ý chuyển nhượng đất cho người khác trái với cam kết mà hai bên đã thỏa thuận nên bị đơn phải có nghĩa vụ bồi thường.

[3.2] Xét lời trình bày của bị đơn: Bị đơn cho rằng phần đất tại thửa 2107, tờ bản đồ số 03 là của ông H1. Vì vậy, vào năm 2018 ông H1 kêu bị đơn thực hiện việc chuyển nhượng phần đất này cho bà H và bà L, tiền chuyển nhượng đất là 250.000.000 đồng bà Ng đã nhận và đã giao đủ cho ông H1. Tại các biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Hòa, ông Pho, bà Liệp đều xác định ông H1 có gửi số tiền 250.000.000 đồng để mua đất của bà N và sử dụng phần đất này xây dựng mái ấm tình thương nhưng sau đó không thực hiện được nên bà N có đề nghị trả tiền lại cho ông H1 để lấy đất lại, ông Hòa khai ông H1 chỉ lấy lại 40.000.000 đồng từ tiền mua đất số tiền còn lại ông cũng không lấy lại mà mang đi làm từ thiện hết; bà Liệp, ông Hòa còn khai bà N, bà Ng đã ký vào tờ thỏa thuận đất không sang bán chuyển nhượng cho người khác có sự chứng kiến bà Liệp, ông Hòa, ông H1, bà Ng, bà N, bà Diên... (BL 143, 144). Xét thấy, ông H1 cho rằng mình đã nhận chuyển nhượng phần đất tại thửa 2107 của bà N nhưng lại không có chứng cứ gì để chứng minh cho việc chuyển nhượng, trong khi đó bà N không thừa nhận việc có chuyển nhượng phần đất trên cho ông H1. Việc bà Ng cho rằng đất là của ông H1 là do nhận định theo ý chí chủ quan của bà, bởi lẽ trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa bà đều thừa nhận chỉ nghe người khác nói lại là đất của ông H1 chứ không có chứng cứ gì chứng minh, mặc khác bà cho rằng đất là của ông H1 nhưng bà lại ký vào tờ cam kết với bà N không được sang bán chuyển nhượng phần đất này, từ đó cho thấy chưa đủ cơ sở chứng minh phần đất tranh chấp là của ông H1 như bà Ng đã trình bày.

[3.3] Xét nguyên đơn không yêu cầu trả lại đất mà yêu cầu trả lại giá trị đất theo giá thị trường. Xét thấy thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng với bà H, bà L và được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/2018 với giá nhận chuyển nhượng là 250.000.000 đồng thời điểm này nguyên đơn cũng biết và không có ý kiến nên không thể chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn trả lại theo giá thị trường, mà nghĩ chỉ buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại số tiền chuyển nhượng cùng với số tiền lãi theo quy định của pháp luật.

[3.4] Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ng và bà H, bà L: Tại thời điểm xác lập giao dịch bà Ng đã được cơ quan có thẩm quyền thừa nhận quyền sử dụng đất cho nên việc bà H, bà L thực hiện việc chuyển nhượng là ngay tình, hiện phần đất tại thửa 2107, tờ bản đồ số 03, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00639, được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 16/11/2011 cho bà Nguyễn Thị N, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt chỉnh lý đã chuyển nhượng cho bà H, bà L ngày 25/12/2018. Mặt khác, nguyên đơn cũng đã biết việc bà H, bà L chuyển nhượng phần đất tại thửa 2107 điều này thể hiện thông qua việc bà H lập tờ cam kết với bà N về việc chừa lại diện tích phần mộ. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 “*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực*

hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ng với bà H, bà L là ngay tình nên không bị vô hiệu.

Từ những nhận định phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H, bà L có trách nhiệm liên đới trả lại giá trị đất theo giá thị trường là chưa đủ cơ sở chấp nhận mà chỉ có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu là buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại giá trị đất theo giá tại thời điểm chuyển nhượng với số tiền 250.000.000đồng, cùng với tiền lãi phát sinh 1%/tháng tính từ ngày 25/12/2018 đến 25/5/2021 cho nguyên đơn thì mới phù hợp.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thừa nhận có nhận số tiền 250.000.000đồng của ông H1 để làm từ thiện còn ông H1 cho rằng đây là số tiền ông nhận chuyển nhượng thửa đất của nguyên đơn; Bị đơn cho rằng thửa đất tranh chấp là của ông H1 nên khi ông kêu bà ký tên chuyển nhượng cho bà H, bà L thì bà mới ký và đã giao số tiền 250.000.000đồng cho ông H1 về các nội dung này các đương sự chỉ trình bày tại các biên bản và cũng không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết, nên nghĩ tách ra giải quyết thành vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu là phù hợp.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn và bị đơn phải có trách nhiệm liên đới chịu số tiền này theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Xét lời đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 5, 6, 26, 35, 39, 91, 92, 147, 227, 244, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 133, 164, 165, 166, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Các Điều 166, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*** Tuyên án:**

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc bà Nguyễn Thị Ng có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 322.500.000đồng (*trong đó tiền trả lại giá trị đất là 250.000.000đồng và tiền lãi phát sinh là 72.500.000đồng*).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Trung H , bà Nguyễn Thị L đồng ý giao phần diện tích đất 31,5m² (*là đất nền mộ của gia đình nguyên đơn*) thuộc thửa 2107, tờ bản đồ số 03 cho bà Nguyễn Thị N quản lý sử dụng.

Hình thể, kích thước và diện tích đất được thể hiện tại bản trích đo địa chính số 46/TTKTTNMT của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ đo vẽ ngày 09/4/2021.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà Nguyễn Thị N phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất được quyền sử dụng nêu trên theo quy định. Trường hợp đương sự không tự nguyện thực hiện, kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục điều chỉnh lại diện tích thửa 2107 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N đối với diện tích đất được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

Trường hợp ông Văn H1 có yêu cầu bà N trả lại số tiền đã nhận mà ông cho rằng trả tiền mua thửa đất 2107 và trường hợp bà Nguyễn Thị Ng yêu cầu ông H1 trả lại số tiền mà ông đã nhận để chuyển nhượng thửa đất 2107 cho bà H, bà L sẽ được tách ra giải quyết thành vụ án khác nếu các đương sự có yêu cầu.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: nguyên đơn, bị đơn mỗi người phải chịu 5.900.000đồng. Nguyên đơn đã tạm nộp 8.900.000đồng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H, bà L đã tạm nộp 2.900.000đồng nên bị đơn có trách nhiệm nộp trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000đồng và người liên quan với số tiền 2.900.000đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu tiền án phí là 16.125.000đồng (*mười sáu triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng*).

Bà Nguyễn Thị N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000đồng theo biên lai thu tiền số AA/2016/004651 ngày 10 tháng 4 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 các Điều 6,7,7a,7b và 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP.Cần Thơ;
- VKSND quận;
- Chi cục THA quận;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Phan Việt Thắng