

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH THẠNH
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 33/2021/DS-ST

Ngày 13/07/2021

*V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Cương Lĩnh;

Các hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Dũng;
- Bà Ngô Thị Phương Trang.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thạch – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

Đại diện viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Lễ - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

Trong ngày 13 tháng 07 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2018/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2018 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2021/QĐXX-ST ngày 28 tháng 6 năm 2021 giữa:

Nguyên đơn: ông Lê Minh H, sinh năm: 1964

Địa chỉ: ấp V, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Bà Trương Thị N, sinh năm 1943 (chết)

Địa chỉ: ấp V, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N:

- Bà Đặng Thị C1, sinh năm 1965
- Ông Đặng Văn V, sinh năm 1986
- Bà Đặng Thị Đ1, sinh năm 1981
- Bà Đặng Thị P, sinh năm 1973
- Ông Đặng Văn C2, sinh năm 1976
- Ông Đặng Văn C3, sinh năm 1979

- Ông Đặng Văn Đ2, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: ấp V, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đoàn Thị Cẩm N1, sinh năm 1968

- Ông Nguyễn Thành N2, sinh năm 1933

- Ông Nguyễn A P1, sinh năm 1982

- Ông Lê Văn B, sinh năm 1967

- Bà Đặng Thị C1, sinh năm 1965

- Ông Đặng Văn V, sinh năm 1986

- Bà Đặng Thị Đ1, sinh năm 1981

- Bà Đặng Thị P, sinh năm 1973

- Ông Đặng Văn C2, sinh năm 1976

- Ông Đặng Văn C3, sinh năm 1979

- Ông Đặng Văn Đ2, sinh năm 1969

- Bà Lê Thị T, sinh năm 1972

- Ông Võ Trường S, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: ấp V, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ

- Lê Văn H2, sinh năm 1959

Địa chỉ: Khu vực T2, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ

- Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ4 (Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V, thành phố Cần Thơ)

Địa chỉ: ấp W, thị trấn G, huyện T, thành phố Cần Thơ.

(Ông H, bà P, V, C1, Đ, C2, bà N có mặt, còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Minh H trình bày và yêu cầu:

Nguồn gốc của thửa đất số 341, tờ bản đồ số 09, đất do ông M đứng tên. Vào năm 1995 (không nhớ rõ ngày tháng) do em của ông là ông Lê Văn B nhận chuyển nhượng lại của ông Lê Văn H2 toàn bộ diện tích thửa 341 này với giá chuyển nhượng 20 chỉ vàng 24K, loại 9999, việc giao vàng này cũng không làm giấy tờ trước đó thì ông H.

Ông B và ông H2 mua bán hai bên không làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng. Số vàng ông B đã giao đủ cho ông H2 rồi và nhận đất canh tác từ năm 1995, sau đó ông

nhận chuyển nhượng lại từ ông B toàn bộ diện tích thửa đất 341 với số vàng là 30 chỉ vàng 24K, loại 9999. Việc ông nhận chuyển nhượng lại từ B hai bên có làm giấy tay vào khoảng năm 2012 ông đã trả đủ số vàng cho ông B.

Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích đất thuộc thửa 341, tờ bản đồ số 09, đất do ông M đứng tên, diện tích theo đo đạc thực tế là 4.507.0m², loại đất 2L cho ông. Phần đất này ông đang quản lý sử dụng, nhưng hiện nay ông đã cố cho ông Nguyễn A P, số vàng là 45 chỉ vàng 24K, loại 9999. Đất tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra, trong năm 2008 ông được biết ông Lê Văn B là em ruột ông có đến liên hệ làm giấy tờ với bà N (chết) phần đất trên, khi đó bà N có yêu cầu đưa thêm cho bà N số tiền bà N mới đồng ý ký tên làm thủ tục giấy tờ, thì em ông là ông B có đưa thêm cho bà N số tiền là 6.000.000đ (*Sáu triệu đồng*) nữa thì bà N mới chịu ký tên làm giấy tờ. Khi đó, em ông là ông B có đưa cho bà N số tiền 6.000.000đ, nhưng đến nay bà Nt vẫn chưa làm thủ tục giấy tờ cho ông, cũng như em ông, việc đưa tiền này không làm giấy tờ gì vì chỗ quen biết nên không làm giấy, cũng không ai chứng kiến.

Theo kết quả đo đạc do Tòa án thành lập hội đồng đo đạc, định giá ngày 28/3/2018 để làm căn cứ giải quyết vụ án thì ông thống nhất.

Phần đất tranh chấp ông đã sử dụng ổn định khi mua lại của ông B, ông sử dụng khoảng 3 năm thì cố lại cho Nguyễn A P cho đến nay. Hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phía bên bị đơn giữ bản chính.

Bị đơn bà N (chết), trong quá trình giải quyết vụ án, bà N trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 23/3/2018 như sau:

Phần đất tranh chấp tại thửa đất số 341, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.507m², đất tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện T, thành phố Cần Thơ, về nguồn gốc đất là do ông M nhận chuyển nhượng lại của ông T, việc nhận chuyển nhượng lại của ông T bao nhiêu tiền thì bà không nhớ, sau đó ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/02/1998 cho ông M đại diện hộ đứng tên. Từ khi nhận chuyển nhượng lại từ ông T thì gia đình bà có canh tác được khoảng 02 năm (không xác định mốc thời gian), sau đó vì lý do gì thì bà không rõ phần đất này bị lấy lại đưa cho ông H canh tác như hiện trạng ngày nay. Việc chuyển nhượng giữa ông M và ông H2 như thế nào thì bà không rõ. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H thì bà không đồng ý, do ông M không chuyển nhượng cho bất cứ ai. Bà và ông M có tất cả 07 người con gồm: Đặng Thị C, Đặng Văn Đ1, Đặng Thị P, Đặng Văn

C1, Đặng Văn C2, Đặng Thị Đ2, Đặng Văn V. Ngoài ra, không ai có con nuôi, con riêng gì khác.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N lần lượt trình bày:

Đặng Văn V:

Ông là con ruột của bà N và ông M, ông M (chết), bà N (chết). ông M và bà N có tất cả là 07 người con gồm: Đặng Thị C, Đặng Văn Đ1, Đặng Thị P, Đặng Văn C1, Đặng Văn C2, Đặng Thị Đ2, Đặng Văn V. Những người này đồng thời cũng là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M và bà N, cha mẹ của ông M và bà N đều đã chết.

Nguồn gốc phần đất thuộc thửa 341 có nguồn gốc như thế nào thì ông không biết, nhưng anh em ông chỉ biết là cha ông là ông M đang đứng tên quyền sử dụng.

Qua yêu cầu của ông H thì ông không đồng ý, nhưng việc chúng ông làm đơn phản tố lại thì gia đình ông đã bàn bạc với anh em trong gia đình rồi và thống nhất không phản tố để yêu cầu đòi lại đất, chỉ mong muốn Tòa án xử vụ kiện trên theo qui định của pháp luật. Biên bản “v/v trả công trang ủi mặt bằng giữa hộ Đặng Văn M và ông Lê Văn H2” lập ngày 19/12/1991, ông xác định không phải chữ ký của cha ông là ông M, nhưng ông không yêu cầu giám định. Mẹ ông là bà N đã chết, nhưng khi còn sống mẹ ông không có nhận 6.000.000đ từ ông B.

Lý do vì sao phía bị đơn canh tác đất thì ông cũng không biết, lý do lúc đó ông còn nhỏ.

Đặng Thị C1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 26/02/2020:

Bà là chị của ông V, có lời khai tương đồng và thống nhất với lời trình bày của ông V, không trình bày gì thêm.

Đặng Thị P trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 10/12/2020:

Bà là chị của ông V, thống nhất với lời trình bày của ông V, không trình bày gì thêm.

Bà Đặng Thị Đ1 trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 06/3/2020 và ngày 26/02/2020 thống nhất và tương đồng với lời khai của ông Đặng Văn V.

Nguyễn Thành N có ý kiến trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 26/02/2020 như sau:

Ông không họ hàng gì với ông H và bà N, ông chỉ ở gần xóm với ông H và bà N. Thời điểm năm 1986 đến năm 1991 thì ông là tập đoàn trưởng tập đoàn 2, có phần đất tranh chấp thuộc thửa 341, tờ bản đồ số 09 đất các bên đang tranh chấp hiện tại. Nguồn gốc thửa đất số 341 này có nguồn gốc từ hộ A của ông T3 (chết), khi có luật

nhường cơm xẻ áo ông T được chia phần đất này (hộ B) (chết) vào năm 1991. Cũng trong năm 1991 ông T chuyển nhượng lại thửa 341 này lại cho ông M với giá 3 chỉ vàng 24K, ông T3 phát hiện việc ông T chuyển nhượng cho ông M nên ông T3 không đồng ý, ông T3 báo cáo sự việc lên tập đoàn và ban nhân dân ấp, ban nhân dân ấp và tập đoàn quyết định thu hồi đất của ông M trả lại đất cho ông T3, ông T3 phải trả lại tiền cho ông M, do ông T3 không có tiền trả lại cho ông M nên ông T3 thỏa thuận với ông H2 để giao phần đất đó lại cho ông H2, ông H2 đứng ra trả vàng lại cho ông M. Ông H2 được toàn quyền đối với thửa đất 341 kể từ năm 1991 luôn. Việc ông H2 với ông M thỏa thuận thì ông với tư cách là trưởng tập đoàn 2 ông có chứng kiến các bên thỏa thuận có lập biên bản, ông có ký tên vào biên bản đó cùng chứng kiến với ông gồm có ông Lưu Ngọc L, trưởng ấp và ông Nguyễn Văn D (chết) tập đoàn trưởng tập đoàn 3. Nội dung biên bản được ghi nhận trong biên bản “*v/v trả công trang ủi mặt bằng giữa hộ Đặng Văn M và ông Lê Văn H*” lập ngày 19/12/1991. Hiện tại thì ai đang canh tác, nội dung tranh chấp như thế nào ông không biết.

Ông Lê Văn H2 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 26/02/2020 như sau:

Ông không họ hàng gì với ông H và bà N, ông chỉ ở gần xóm với ông H và bà N.

Nguồn gốc thửa đất số 341 này có nguồn gốc từ hộ A của ông T3 (chết), khi có luật nhường cơm xẻ áo ông T được chia phần đất này (hộ B) (còn sống) vào năm 1991. Cũng trong năm 1991 ông T chuyển nhượng lại thửa 341 này lại cho ông M với giá 3 chỉ vàng 24k, ông T3 phát hiện việc ông T chuyển nhượng cho ông M nên ông T3 không đồng ý nên ông M trả đất lại cho ông T3, ông T3 trả tiền lại cho ông M xong. Đến cuối năm 1991 ông T3 giao lại phần đất đó cho ông, ông trả vàng lại cho ông T3. Do đó, ông là người được thụ hưởng toàn quyền thửa đất 341 nêu trên từ cuối năm 1991.

Ông canh tác được khoảng 3 năm, đến năm 1995 do không có nhu cầu canh tác nên đã chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất trên lại cho ông B (em ruột của ông H) việc chuyển nhượng này không làm giấy tờ gì cả. Ông chuyển nhượng cho ông B cả toàn bộ thửa đất số 341 này với giá chuyển nhượng là 20 chỉ vàng 24k, loại 9999, việc giao vàng này cũng không làm giấy tờ gì cả.

Việc ông B với ông H thương lượng thỏa thuận như thế nào thì ông không biết.

Đối với việc tranh chấp giữa ông H với bà N thì ông không có ý kiến, yêu cầu độc lập gì trong vụ án này, ông đã chuyển nhượng cho ông B rồi thì ông không ý kiến yêu cầu gì thêm.

Do bận công việc nên ông đề nghị được vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố

tụng tại các nơi các cấp Tòa án, từ chối đối chất với bất cứ ai (nếu có).

Bà Đoàn Thị Cẩm N1 có ý kiến tại biên bản ghi lời khai ngày 16/6/2020 thống nhất và tương đồng với lời khai của ông H. Đề nghị được giải quyết vắng mặt.

Ông Lê Văn B trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 04/3/2020 như sau:

Ông là em ruột của ông H, không họ hàng gì với bà N. Nguồn gốc phần đất này như thế nào thì ông không biết. nhưng vào năm 1995 (không nhớ rõ ngày tháng) ông nhận chuyển nhượng lại của ông Lê Văn H toàn bộ diện tích thửa 341, này với giá chuyển nhượng 20 chỉ vàng 24K, loại 9999, việc giao vàng này cũng không làm giấy tờ gì cả.

Khi mua bán hai bên không làm giấy tờ hay hợp đồng gì cả, chỉ thỏa thuận miệng thôi. Số vàng ông đã giao đủ cho ông H rồi và nhận đất canh tác từ năm 1995, sau đó ông mới chuyển nhượng lại cho ông H toàn bộ diện tích thửa đất 341 với số vàng là 30 chỉ vàng 24K, loại 9999. Việc chuyển nhượng lại cho ông H cũng không làm giấy tờ gì cả, chỉ thỏa thuận miệng thôi.

Việc ông chuyển nhượng lại cho ông H vào khoảng năm 2012, về ngày tháng thì ông cũng không nhớ cụ thể. Ông đã nhận vàng đủ của ông H 30 chỉ vàng 24K, loại 9999 rồi.

Ông H khởi kiện bà N và các con bà N để tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông cũng đồng ý, không có ý kiến, yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

Do bận công việc nên ông đề nghị được vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng tại các nơi các cấp Tòa án, từ chối đối chất với bất cứ ai (nếu có).

Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Cần Thơ có đại diện uỷ quyền là ông Nguyễn Văn Đ4 trình bày tại bản tự khai ngày 16/7/2020 như sau:

Thửa đất số 341, diện tích 4507m², tờ bản đồ số 09, đất do ông M kê khai đăng ký trên sổ mục kê đất đai năm 1989 – 1990. Đất đã được UBND huyện Thốt Nốt (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2465 ngày 21/5/1990 cho ông M đứng tên quyền sử dụng. năm 1998 ông M có đơn đăng ký quyền sử dụng đất tại thửa số 341, diện tích 4057m², tờ bản đồ số 09, sau đó được UBND huyện N (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000317, ngày 18/02/1998 cho hộ ông Đặng Văn M. Như vậy, việc UBND huyện N (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đặng Văn M là đúng trình tự thủ tục và đúng đối tượng theo qui định của pháp luật. người đại diện uỷ quyền của UBND huyện V yêu cầu hoà giải, đối chất, xét xử vắng mặt.

Phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa:

Ông H, bà N2 giữ nguyên ý kiến như đã trình bày, đề nghị công nhận phần đất thuộc thửa số 341 cho ông H, buộc những người thừa kế của bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 341 do hộ ông M đứng tên để ông liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký giấy qua tên ông theo qui định của pháp luật.

Ông V thống nhất với ý kiến đã trình bày, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, lý do cha ông là ông M chưa chuyển nhượng phần đất tại thửa số 341 này cho bất cứ ai, nếu có thì khi còn sống những người nhận chuyển nhượng đã đến liên hệ làm giấy tờ rồi. Tờ giấy “*Biên bản v/v trả công trang ủi mặt bằng giữa hộ ông Đặng Văn M và ông Lê Văn H*”, lập ngày 19/12/1991 ông xác định đúng là chữ ký của ông M cha ông.

Bà C1 thống nhất với ý kiến của ông V, bà C1 không thừa nhận ông M có ký tên vào trong tờ giấy “*Biên bản v/v trả công trang ủi mặt bằng giữa hộ ông Đặng Văn M và ông Lê Văn H*”, lập ngày 19/12/1991. Bà C1 xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính bà đang giữ, nếu muốn bà đưa giấy thì ông H phải trả lại $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng của thửa đất 341 nêu trên, trị giá mỗi công là 170.000.000đ/công x 1,5 công = 255.000.000đ (*Hai trăm năm mươi lăm triệu đồng*).

Bà P thống nhất với ý kiến trình bày của ông V và bà C1, bà P cho rằng việc ông H quản lý đất tại thửa số 341 do ông M cha bà còn đang đứng tên là có nhiều uẩn khúc, nếu ông M đã chuyển trả lại đất cho những người có liên quan thì những người có liên quan đó đã sang tên giấy qua tên rồi, khi cha mẹ bà còn sống không ai qua nói vấn đề giấy tờ đất liên quan đến thửa 341 này cả. Do đó, qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không đồng ý, nếu muốn anh em bà đưa giấy đất thì ông H phải trả lại $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng của thửa đất 341 nêu trên, trị giá mỗi công là 170.000.000đ/công x 1,5 công = 255.000.000đ (*Hai trăm năm mươi lăm triệu đồng*).

Bà Đ1 thống nhất với lời trình bày của bà C1, bà P, không trình bày gì thêm.

Ông C2, không ý kiến vấn đề này để bà C1, bà P và bà Đ quyết định, ông không có ý kiến, yêu cầu gì cả. Về nguồn gốc đất tại thửa 341 như thế nào ông cũng không rõ.

Kiểm sát viên trình bày và đề nghị:

Về trình tự thủ tục tố tụng Tòa án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng qui định của pháp luật. Tại phiên tòa một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết có yêu cầu xét xử vắng mặt, có đương sự vắng mặt nhiều lần, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ

vào qui định tại Điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiếp tục xét xử vắng mặt những người này.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận bởi ông H nhận chuyển nhượng đất tuy không thực hiện hợp đồng theo qui định của pháp luật nhưng các bên đều thừa nhận đã thực hiện xong hợp đồng, việc này thì ông H2 và ông B đều thừa nhận. Phía những người kết thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn không thừa nhận chữ ký của ông M trong “*Biên bản về việc trả công trang ủi mặt bằng giữa hộ ông M và ông H2 lập ngày 19/12/1991*”. Tuy nhiên, đã có kết luận giám định số 69/KLGD – PC 09 ngày 24/5/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự công an thành phố Cần Thơ kết luận thì chữ ký mang tên Đặng Văn M trên biên bản về việc trả công trang ủi mặt bằng giữa hộ ông M và ông H2 ghi ngày 19/12/1991 là chữ ký do chính ông M ký ra. Vì vậy, ông H khởi kiện yêu cầu công nhận thừa đất số 341 là có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] 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 luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định đây là quan hệ pháp luật tranh chấp: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập các đương sự lên hòa giải, đối chất nhưng không thành, nên cần đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay một số người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án có yêu cầu được xét xử vắng mặt, có trường hợp đã vắng mặt nhiều lần, nên căn cứ vào qui định tại Điều 277, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đủ cơ sở để xét xử vắng mặt những người này.

[1.2] Về tư cách đương sự trong vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn bà N chết, nên hàng thừa kế thứ nhất của bà N được tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn. Đồng thời, cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Bà Lê Thị T là con dâu bà N và ông M và ông Võ Trường S là cháu ông M và bà N, do tại thời điểm cấp đất có tên trong hộ, nên được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Về quyền khởi kiện: Ông H đang quản lý sử dụng thửa 341, nhưng giấy chứng nhận do ông M (chết) đứng tên, mặc dù ông H và ông M không trực tiếp giao

dịch chuyển nhượng, mà ông H chuyển nhượng trực tiếp từ ông B, ông B chuyển nhượng trực tiếp từ ông H2, ông H2 chuyển nhượng từ T3 (chủ đất gốc). Ông H có yêu cầu Tòa án công nhận phần đất thuộc thửa số 341 này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông, nên ông H có quyền khởi kiện người đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Tòa án xem xét vụ án có liên quan đến các hợp đồng và việc chuyển nhượng chuyển tiếp từ các đương sự có liên quan theo qui định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng thửa đất số 341 có nguồn gốc của ông T3 (hộ A), khi có chính sách nhường cơm sẻ áo hộ ông T3 buộc phải chia cho hộ ông T, ông T tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông M. Ông T3 không đồng ý việc chuyển nhượng từ ông T qua cho ông M, nên ông T3 khiếu nại được ban nhân dân ấp và tập đoàn giải quyết khiếu nại, buộc ông M phải trả lại đất cho ông T3, ông M được nhận lại tiền. Ông T3 không có tiền trả cho ông M nên giao phần đất lại cho ông H2, việc giao nhận đất và vàng giữa ông M và ông H2 diễn ra năm 1991 và có lập biên bản “*Về việc giao trả công trang ủi mặt bằng giữa hộ ông M và ông Lê Văn H2*” vào ngày 19/12/1991, trước sự chứng kiến của ban nhân dân ấp và đại diện tập đoàn. Kể từ đó ông H2 trực canh trên phần đất thửa số 341, nên từ năm 1991 ông H2 có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất thửa số 341 này theo qui định của pháp luật tại điểm b3, tiểu mục 2.2, mục 2, phần II, Nghị quyết 02/2004, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Mặc dù, một số người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cho rằng chữ ký trong biên bản “*Về việc giao trả công trang ủi mặt bằng giữa hộ ông M và ông Lê Văn H2*” vào ngày 19/12/1991 không phải là chữ ký của ông M chồng của bị đơn, tuy nhiên tại kết luận giám định số 69/KLGD – PC 09, ngày 24/5/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an thành phố Cần Thơ kết luận: chữ ký trong tài liệu cần giám định so với chữ ký trong tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký ra. Từ đó, có căn cứ khẳng định vào năm 1991 có việc chuyển nhượng đất tại thửa số 341 bằng hình thức trả công trang ủi mặt bằng giữa ông M và ông H2.

Do đó, đủ căn cứ pháp lý xác định ông H2 có toàn quyền đối với thửa đất số 341 kể từ năm 1991, nên ông H2 phát sinh quyền sử dụng, quyền định đoạt đối với thửa đất trên và tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông B vào năm 1995, ông B tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông H vào năm 1997, ông H2, ông B thừa nhận đã nhận đủ tiền, vàng, bên chuyển nhượng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng và các bên không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H có yêu cầu

được công nhận, mặc dù việc chuyển nhượng có vi phạm về mặt hình thức, nhưng đối chiếu với qui định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, đủ điều kiện để công nhận phần đất này cho ông H.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Đối với việc ông H cố phần đất tranh chấp cho ông P số vàng 45 chỉ vàng 24K, do các bên không ai yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề giải quyết, khi các đương sự có yêu cầu sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ kiện khác theo qui định của pháp luật.

[2.3] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 341, do ông M đứng tên. Do phần đất này đã có căn cứ công nhận cho ông H, nên cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, để cấp lại cho ông H, theo nội dung bản án đã tuyên.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về chi phí thẩm định, định giá: Hội đồng chỉ các khoản hết 6.000.000đ (*Sáu triệu đồng*), nguyên đơn tự nguyện chịu, công nhận nguyên đơn ông Lê Minh H đã nộp và chi xong.

- Chi phí giám định: Hết 4.000.000đ, nguyên đơn tự nguyện chịu, công nhận nguyên đơn ông H đã nộp và chi xong.

- Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức án phí không có giá ngạch, theo qui định của pháp luật.

[4] Kiểm sát viên phát biểu về tố tụng và đề xuất về nội dung là có căn cứ, phù hợp với nhận định và quyết định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 4, 5, 6, 11, 14, 26, 35, 147, 207, 227, 228, 229, 262, 264, 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 106 Luật đất đai năm 2013

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.

Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP – TANDTC, ngày 10/08/2004, của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh H.

Công nhận phần đất có diện tích 4507m² (2L), thuộc thửa số 341, tờ bản đồ số 09, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000317, ngày 18/02/1998, đất do hộ ông Đặng Văn M (chết) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Minh H.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000317, ngày 18/02/1998, tại thửa đất số 341, tờ bản đồ số 09, đất do hộ ông Đặng Văn M (chết) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng để cấp lại cho các đương sự theo nội dung án tuyên.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh sang tên giấy chứng nhận qua tên mình theo nội dung đã tuyên và phải chịu lệ phí (nếu có)

Bà Trương Thị N (chết), những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N gồm: bà C1, ông V, Đ1, P, C2, C3, Đ2 có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 341, tờ bản đồ số 09, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000317, ngày 18/02/1998 cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục pháp lý và chấm dứt hành vi cản trở các đương sự khác thực hiện quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất tại thửa số 341, theo nội dung bản án đã tuyên.

Căn cứ vào các biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá do Tòa án lập ngày 28/03/2018 và các mảnh trích đo địa chính có xác nhận của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc sở Tài nguyên và Môi trường Tp Cần Thơ ngày 03/04/2019 để xác định vị trí, kích thước phần đất và tài sản tranh chấp, giao trả, công nhận và đề thi hành.

Về án phí và chi phí thẩm định, định giá, chi phí giám định:

- Về chi phí thẩm định, định giá: Hội đồng chi các khoản hết 6.000.000đ (*Sáu triệu đồng*), nguyên đơn tự nguyện chịu, công nhận nguyên đơn ông Lê Minh H đã nộp và chi xong.

- Chi phí giám định: Hết 4.000.000đ (*Bốn triệu đồng*), nguyên đơn tự nguyện chịu, công nhận nguyên đơn ông H đã nộp và chi xong.

- Về án phí: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn gồm: bà Đặng Thị C, ông Đặng Văn V, Đặng Thị Đ1, Đặng Thị P, Đặng Văn C1, Đặng Văn C2, Đặng Văn Đ2 phải cùng có trách nhiệm nộp 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Minh H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 6.760.500đ (*Sáu triệu bảy trăm, sáu mươi ngàn năm trăm đồng*), theo biên lai thu tiền số:

AA/2013/009609, ngày 31/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án (trích sao án), để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

“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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự”.

Nơi nhận:

- TAND TP Cần Thơ;
- VKS huyện Vĩnh Thạnh;
- Chi THA dân sự huyện Vĩnh Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nguyễn Cương Lĩnh