

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Quận Thốt Nốt      Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**TP. Cần Thơ**

Số: 39/2024/QĐST-HNGĐ

Thốt nốt, ngày 26 tháng 8 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH  
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ**

*Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

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

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà **Trần Thúy Kiên**;

2. Bà **Thái Ánh Trinh**;

Căn cứ vào các Điều 212, 213, 217, 235 và 246 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 55 Luật Hôn nhân & Gia đình năm 2014.

Căn cứ hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số: 34/2024/HNGĐST, ngày 20 tháng 3 năm 2024.

**XÉT THẤY**

Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

**QUYẾT ĐỊNH**

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

\* *Nguyên đơn:* Ông **Lê Hữu L** - sinh năm 1970;

Địa chỉ: **Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.**

Đại diện theo ủy quyền:

Ông **Nguyễn Minh T**, sinh năm 1985;

Ông **Trần Minh Trường G**, sinh năm 1884;

Ông **Phan Thành M**, sinh năm 1999;

Cùng địa chỉ: **Số B, đường H, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.**  
(Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1059 quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 03/5/2024 tại **Văn phòng C2**)

\* *Bị đơn:* Bà **Võ Thị X** - sinh năm 1967;

Địa chỉ: **Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.**

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Hữu P**, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 2774, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2024, tại Văn phòng C3).

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Lê Thị Trúc L1**, sinh năm 1988;

2/ Ông **Lê Hữu P**, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

3/ Bà **Nguyễn Thị Bích T1**, sinh năm 2002;

HKTT: Khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Nơi cư trú: Khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

2. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

- Về quan hệ hôn nhân: Công nhận thuận tình ly hôn giữa ông **Lê Hữu L** và bà **Võ Thị X**.

- Về con chung: Công nhận ông **Lê Hữu L** và bà **Võ Thị X** có 03 người con chung tên **Lê Thị Trúc L1**, sinh ngày 24/7/1988; **Lê Thị Kim C**, sinh ngày 16/9/1993 và **Lê Hữu P**, sinh ngày 13/02/1997. Các con chung đã trưởng thành nên không đặt vấn đề giải quyết.

- Về tài sản chung: Ông **Lê Hữu L** được toàn quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 2430, tờ bản đồ số 01, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS03054 được Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 16/01/2018 cho ông **Lê Hữu L** đứng tên quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ và được quyền sở hữu căn nhà tọa lạc trên thửa đất 2430.

Về vị trí, kích thước thửa đất và kết cấu căn nhà được ghi nhận tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/5/2024 và Bản trích đo địa chính số 336/VPĐKĐĐ ngày 01/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, thuộc sổ T7 trường thành phố Cần Thơ đo vẽ.

- Về nợ chung: Không có, không xem xét giải quyết.

Về trách nhiệm dân sự: Ông **Lê Hữu L** có nghĩa vụ trả cho bà **Võ Thị X** số tiền 450.000.000 đồng (bốn trăm năm chục triệu đồng).

Bà **Võ Thị X** có nghĩa vụ giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 2430, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, sổ vào sổ cấp GCN CS03054 được Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 16/01/2018 cho ông **Lê Hữu L** đứng tên quyền sử dụng đất. Trường hợp bà **X** không tự nguyện thực hiện, ông **L** có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự theo thẩm quyền giải quyết.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên, thì phải trả lãi phát sinh trên số tiền chậm trả

tương ứng với thời gian chậm trả, tại thời điểm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Võ Thị X**.

\* *Chi phí tố tụng:*

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí 6.500.000 đồng. Bị đơn bà **Võ Thị X** tự nguyện chịu số tiền này. Công nhận bà **X** đã nộp và chi xong.

\* *Về án phí sơ thẩm:*

Ông **Lê Hữu L** và bà **Võ Thị X**, mỗi người phải chịu 75.000 đồng (*Bảy mươi lăm ngàn đồng*), ông **L** đã tạm ứng trước số tiền này theo Biên lai thu số 0005231 ngày 20 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ, nên bà **X** có nghĩa vụ nộp 75.000 đồng (*Bảy mươi lăm ngàn đồng*) để hoàn trả lại cho ông **L**. Ông **L** được nhận lại 150.000 đồng và phải chịu số tiền án phí 22.000.000 đồng tương ứng nghĩa vụ phải thực hiện đối với bà **Võ Thị X**, tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

Bà **Võ Thị X** được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phản tố đã nộp 21.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005298 ngày 11 tháng 4 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

3. Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngày sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

4. Quyết định này 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 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.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND quận Thốt Nốt;
- Cơ quan THA quận Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phan Việt Thắng**

## NHẬN THẤY

\* Theo đơn khởi kiện ngày 08/6/2023, bản tự khai ngày 01/3/2024; đại diện nguyên đơn ông **Lê Ngọc T2** trình bày:

Qua sự giới thiệu, nguyên đơn ông **Trần Quốc G1** có nhận chuyển nhượng thửa đất số 2157, tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC806301, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: “H” 00596 do Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) nay là quận T cấp ngày 28/9/2005, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T chính lý ngày 08/5/2017, Ủy ban nhân dân quận T đính chính ngày 29/11/2019, địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã T nay là khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất trên thửa đất có căn nhà cấp 4 gắn liền trên thửa đất, nên các bên thỏa thuận mua bán nhà và đất với số tiền 450.000.000 đồng. Nguyên đơn đã giao đủ số tiền 450.000.000 đồng cho bị đơn vào ngày 22/4/2021 sau khi 02 bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C4 và bị đơn đã giao giấy đất bản gốc cho nguyên đơn quản lý để làm thủ tục đăng ký cấp giấy theo quy định. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng xong, bị đơn có yêu cầu nguyên đơn cho thuê lại căn nhà tọa lạc trên thửa đất để ở với thời gian là 03 tháng với số tiền thuê là 6.000.000 đồng (hai triệu đồng/tháng), bị đơn cam kết đến cuối tháng 7/2021 sẽ bàn giao nhà và đất cho nguyên đơn sử dụng nhưng khi đến hạn bị đơn không thực hiện, thời điểm này tình hình dịch bệnh Covid – 19 phức tạp, đi lại khó khăn, bị đơn tiếp tục sử dụng nhà và đất không tiếp tục trả tiền thuê

mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu nhưng bị đơn vẫn không thực hiện trả tiền thuê và bàn giao nhà và đất cho nguyên đơn. Nay ông **Trần Quốc G1** yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông **Trần Quốc G1** với ông **Nguyễn Văn T3** và bà **Phạm Thị S**, lập ngày 22/4/2021 tại **Văn phòng C4** và yêu cầu công nhận cho ông **Trần Quốc G1** được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 2157, tờ bản đồ số 6, có diện tích qua đo đạc thực tế là 61.2m<sup>2</sup> loại đất ODT và LUC, theo bản trích đo địa chính số 88/TTKTTNMT, ngày 26/01/2024 của **Trung Tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường thành phố C** nay là **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C** đo vẽ, để ông **G1** thực hiện thủ tục đăng ký đứng tên quyền sử dụng thửa đất theo quy định. Yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả lại tiền thuê nhà cho nguyên đơn tạm tính từ tháng 8/2021 đến tháng 7/2024 là: 35 tháng x 2.000.000/tháng = 70.000.000 đồng và tiếp tục yêu cầu bị đơn trả tiền thuê 2.000.000 đồng/tháng tính từ tháng 8/2024 đến khi bị đơn bàn giao nhà và đất cho nguyên đơn.

\* *Bị đơn có đại diện theo ủy quyền ông **Hà Văn Đ** tại bản tự khai ngày 27/11/2023 trình bày:* Vào khoảng năm 2019 bị đơn ông **T3**, bà **S** có con tên **Nguyễn Văn T4** và vợ là bà **Trịnh Thị H** mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền làm ăn, do tin tưởng nên ông, bà không hỏi về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho đến khi nhận được thông báo thụ lý từ Tòa án thì mới biết đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn ông **Trần Quốc G1**. Bị đơn ông **T3**, bà **S** không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì bị đơn hoàn toàn không biết về việc chuyển nhượng, hoàn toàn không biết ông **G1** là ai và ông, bà cũng không thể đọc và viết, do đó chữ ký của ông **T3**, bà **S** trong hợp đồng chuyển nhượng không phải là của ông, bà.

Ngày 27/11/2023 bị đơn ông **T3**, bà **S** có đơn phản tố yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 739 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại **Văn phòng C4** và yêu cầu nguyên đơn ông **Trần Quốc G1** trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 806301, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H”00596 do Ủy ban nhân dân huyện **T** trước đây nay là **quận T** cấp ngày 28/9/2005, Ủy ban nhân dân quận **T** đính chính ngày 29/11/2019 có địa chỉ tại khu vực **T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ**. Trường hợp ông **G1** không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **T3**, bà **S**.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Minh T5**, bà **Trịnh Thị H** tại bản tự khai ngày 06/02/2024 trình bày:* Vào khoảng năm 2019 do cần có một số vốn để làm ăn nên đã liên hệ vay của nguyên đơn ông **Trần Quốc G1** số tiền 300.000.000 đồng với lãi suất 4%/tháng (12.000.000 đồng/tháng), nhưng do tình hình dịch bệnh **C1 – 19** nên việc làm ăn gặp nhiều khó khăn không có tiền đóng lãi nên cộng dồn lãi vào số nợ gốc, việc vay nợ và đã đóng lại được đến tháng 06/2021 thì không có khả năng tiếp tục đóng lãi nữa nên ông **G1** đề nghị thế chấp gì đó để làm tin, nên ông **T5** về nhà mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cha, mẹ là ông **T3**, bà **S** để thế chấp cho ông **G1** bằng hình thức chuyển nhượng cho ông **G1** cho đến khi nào ông **T5** trả hết nợ vay thì ông **G1** sẽ trả lại giấy đất. Do lo sợ cha, mẹ lo lắng nên ông **T5** chỉ nói mượn để vay tiền chứ không nói về việc chuyển nhượng, chữ ký trên hợp đồng không phải của cha, mẹ ông **T5** mà ông bà hoàn toàn không biết chữ mà do được

kiềm tay để ký. Nay nguyên đơn ông **G1** khởi kiện yêu cầu cha, mẹ ông giao tài sản là nhà và đất là hoàn toàn không đúng theo thỏa thuận giữa hai bên, nên ông **T5** không đồng ý, yêu cầu ông **G1** trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **T3**, bà **S** và ông **T5** đồng ý trả lại số tiền vay của ông **G1** là 300.000.000 đồng cùng với số tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật.

Bà **Trịnh Thị H** thống nhất theo lời trình bày của ông **Nguyễn Minh T5**.

Do điều kiện đi lại khó khăn bận làm công nhân đi từ sáng đến tối mới về nhà nên vợ chồng ông **T5**, bà **H** yêu cầu được vắng mặt tại các lần Tòa án mời tham gia tố tụng và các phiên tòa xét xử.

\* Người làm chứng ông **Lưu Phước M1** tại biên bản lấy lời khai ngày 10/7/2024 trình bày: Vào khoảng năm 2019 ông **M1** có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 2157, tờ bản đồ số 06, thuộc khu vực **T, phường T, quận T** với ông **Nguyễn Văn T3** và bà **Phạm Thị S** và được Văn phòng công chứng **Lưu Hữu T6** công chứng vào hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 09/12/2019, nhưng thực chất là ông **T3**, bà **S** vay của ông **M1** số tiền 300.000.000 đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng để làm tin. Đến năm 2021 ông **T3**, bà **S** kiếm được người khác mua đất với giá cao hơn nên bà **S** năng nỉ ông **M1** hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký năm 2019 để ông **T3**, bà **S** bán lại cho người khác. Vào ngày 22/4/2021 ông **M1**, cùng ông **T3**, bà **S** có đến **Văn phòng C4** làm thủ tục hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng đất ký vào năm 2019 và ông **M1** có ở lại chờ ông **T3**, bà **S** ký hợp đồng chuyển nhượng cho người khác để ông, bà lấy tiền trả lại cho ông **M1** và ông đã nhận tiền xong. Việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng đều được công chứng viên giải thích rõ quyền lợi, nghĩa vụ, hậu quả của hợp đồng và các bên đều tự nguyện ký tên. Ngoài ra, ông **M1** không yêu cầu gì đối với ông **T3**, bà **S** đối với thửa đất 2157, do ông đã hủy hợp đồng và nhận lại đủ số tiền cho vay, yêu cầu được vắng mặt tại các lần tòa mời tham gia tố tụng và xét xử.

\* *Tại phiên tòa;*

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Lê Ngọc T2** trình bày: ông **Trần Quốc G1** vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông **Trần Quốc G1** với ông **Nguyễn Văn T3** và bà **Phạm Thị S**, lập ngày 22/4/2021 tại **Văn phòng C4** và yêu cầu công nhận cho ông **Trần Quốc G1** được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 2157, tờ bản đồ số 6, có diện tích qua đo đạc thực tế là 61.2m<sup>2</sup> loại đất ODT, theo bản trích đo địa chính số 88/TTKTTNMT, ngày 26/01/2024 của **Trung Tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường thành phố C** nay là **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C** đo vẽ, để ông **G1** thực hiện thủ tục đăng ký đứng tên quyền sử dụng thửa đất theo quy định. Yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả lại tiền thuê nhà cho nguyên đơn tạm tính từ tháng 8/2021 đến tháng 7/2024 là: 35 tháng x 2.000.000/tháng = 70.000.000 đồng và tiếp tục yêu cầu bị đơn trả tiền thuê 2.000.000 đồng/tháng tính từ tháng 8/2024 đến khi bị đơn bàn giao nhà và đất cho nguyên đơn.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông **Hà Văn Đ** trình bày: bị đơn ông **T3**, bà **S** **vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu** Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 739, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại **Văn phòng C4** và yêu cầu nguyên đơn ông **Trần Quốc G1** trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 806301, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H”00596 do **Ủy ban nhân dân huyện T** trước đây nay là **quận T** cấp ngày 28/9/2005, **Ủy ban nhân dân quận T** đính chính ngày 29/11/2019 có địa chỉ tại khu vực **T**, **phường T, quận T, thành phố Cần Thơ**. Trường hợp ông **G1** không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **T3**, bà **S**.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt 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, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

- Tính án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng (nếu có) cho các đương sự theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH**

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 quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao nhà và đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng và thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu thừa đất theo quy định pháp, nên xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp về hợp đồng dân sự và yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật, các đương sự đều được nhận các văn bản tố tụng: thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử..., tại phiên tòa các đương sự đều có mặt tham gia giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng) giữa nguyên đơn ông **Trần Quốc G1** với bị đơn ông **Nguyễn Văn T3**, bà **Phạm Thị S** được **Văn phòng C4**, công chứng số 739, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2021 đối với thửa đất số 2157, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại khu vực **T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ** về hình thức của Hợp đồng là đúng theo quy định của pháp luật hợp đồng đã được công chứng vào ngày 22/4/2021, ghi nhận đầy đủ các thông tin về thửa đất chuyển nhượng, quyền và nghĩa vụ, cam kết của các bên..., tại Điều 2 của hợp đồng có ghi nhận giá trị chuyển nhượng là 450.000.000 đồng, thời gian và phương thức thanh toán bằng chuyển khoản hoặc tiền mặt, thời hạn thanh toán do các bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, tuy nhiên giữa các bên chưa thực hiện việc giao nhà và đất, không có chứng cứ, chứng minh số tiền 450.000.000 đồng ông **G1** đã trả cho ông **T3**, bà **S** (*biên nhận giao tiền hoặc chứng từ chuyển khoản*) để nhận chuyển nhượng thửa đất 2157. Về vấn đề này quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xác minh, ghi lời khai, trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết trong hợp đồng..., để thu thập chứng cứ theo yêu cầu của đương sự, kết quả nhận thấy, thửa đất 2157 đã được chuyển nhượng cho ông **Lưu Phước M1** vào ngày 09/12/2019 đến ngày 22/4/2021 ông **M1** với ông **T3**, bà **S** lập văn bản thỏa thuận về việc hủy bỏ hợp đồng, cùng ngày ông **G1** với ông **T3**, bà **S** ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 2157, tuy bị đơn không thừa nhận ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng qua Kết luận giám định số 2741/KL-KTHS ngày 20/5/2024 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh - **Bộ C5** xác định chữ ký và chữ viết họ tên (Bên A là bên chuyển nhượng) là do cũng một người ký, viết ra (BL 120); nên có đủ cơ sở xác định chữ ký và chữ viết họ tên do bị đơn ký và viết ra. Tại biên bản xác minh ngày 17/6/2024 tại **Văn phòng C4**, việc các bên đương sự thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc và trực tiếp ký vào hợp đồng. Công chứng viên đã giải thích cho các bên về hậu quả của hợp đồng và các bên đều thống nhất (BL 123). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng với ông **G1** thì ông **G1** đã trả tiền cho bị đơn ông **T3**, bà **S** và sau khi lấy tiền của ông **G1** thì bị đơn trả 300.000.000 đồng cho ông **Lưu Phước M1** mà trước đó đã vay của ông **M1** (BL 125,126), bị đơn không có chứng cứ, chứng minh hợp đồng này là giả tạo như: **giấy vay mượn nợ, đóng tiền lãi, hợp đồng có điều khoản cho chuộc lại...**; Từ đó cho thấy ông **T3**, bà **S** thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng với ông **M1** và ký lại hợp đồng chuyển nhượng với ông **G1** là sự thật, chứ không nhằm che đậy một giao dịch khác.

[3.2] Xét, tài sản nhà và đất thuộc sở hữu của bị đơn mà không phải của ai khác, **giá trị mua bán theo hợp đồng cao hơn nhiều so với giá thị trường mà hội đồng định giá đã định**, vì vậy không thể cho rằng ký hợp đồng chỉ làm tin nhằm che đậy cho việc mượn nợ. Việc các bên chưa thực hiện giao nhà và đất do thời điểm năm 2021 tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp thực tế có diễn ra, sau khi hết dịch nhiều lần nguyên đơn liên hệ yêu cầu bị đơn giao nhà, đất để sử dụng nhưng không thực hiện dẫn đến phát sinh tranh chấp.

[3.3] Hợp đồng chuyển nhượng chưa được đăng ký vào Sổ địa chính và đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, nên



đã vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, tuy nhiên đã hết thời hiệu yêu cầu, bên có nghĩa vụ là nguyên đơn chứng minh được đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho bị đơn theo thỏa thuận hợp đồng, nên hợp đồng không thể vô hiệu.

### **Xét, yêu cầu trả tiền thuê nhà của nguyên đơn**

[3.4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: hợp đồng chuyển nhượng ký để làm tin nhằm cho đây hợp đồng vay của ông Nguyễn Minh T5. Nhận thấy, việc vay mượn nợ ông Lưu Phước M1 chỉ thừa nhận cho bà S, ông T3 vay, không thừa nhận cho ông T5 vay, ngoài lời trình bày ông T5 không có chứng cứ, chứng minh, tuy nhiên không yêu cầu gì đối với ông T3, bà S do ông đã nhận lại đủ số tiền cho vay. Trong vụ án này là tranh chấp giữa ông G1 với ông T3, bà S và yêu cầu của bị đơn cũng đã được phân tích tại các mục [3.1], [3.2], [3.3], nên không có cơ sở hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Từ những nhận định và phân tích tại các mục [3.1], [3.2], [3.3] nghĩ nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Trần Quốc G1 với bị đơn ông Nguyễn Văn T3, bà Phạm Thị S đối với thửa đất 2157 và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: theo yêu cầu của đương sự, Tòa án đã thành lập Hội đồng để đo đạc, định giá tài sản tranh chấp với tổng chi phí 6.940.000 đồng.....

.....theo Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Chi phí giám định chữ ký và chữ viết: 10.922.000 đồng

[5] Về án phí sơ thẩm dân sự: Miễn cho bị đơn do là người cao tuổi theo điểm đ Điều 12 Nghị quyết 326/2026/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án nên bị đơn không phải nộp tiền án phí. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào:

Điều 6, 21, 26, 35, 39, 91, 93, 94, 95, 97, 147, 157, 165, 227, 228, 262, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 124, 132, 500, 502 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 166, 170 Luật đất đai 2013;

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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông **Trần Quốc G1** với bị đơn ông **Nguyễn Văn T3**, bà **Phạm Thị S** đối với thửa đất 2157, tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC806301, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: “H” 00596 do Ủy ban nhân huyện T (cũ) nay là quận T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 28/9/2005, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T chỉnh lý ngày 08/5/2017, Ủy ban nhân dân quận T đính chính ngày 29/11/2019, đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, thành phố C Văn phòng công chứng Lưu Hữu T6, công chứng số 739, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2021.

Buộc bị đơn ông **Nguyễn Văn T3**, bà **Phạm Thị S** di dời tài sản giao trả nhà và đất cho nguyên đơn ông **Trần Quốc G1**. (Căn nhà có kết cấu được ghi nhận tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ)

Công nhận ông **Trần Quốc G1** được quyền quản lý, sử dụng ổn định diện tích qua đo đạc thực tế 61,2m<sup>2</sup> (trong đó 46,5m<sup>2</sup> đất ODT và 14,7m<sup>2</sup> đất LUC) thuộc thửa đất 2157. (có bản trích đo địa chính số 88 kèm theo)

Vị trí, kích thước và hình thể được thể hiện tại bản trích đo địa chính số 88//TTKTTNMT, ngày 26/01/2024 của Trung Tâm kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường thành phố C nay là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C đo vẽ.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho nguyên đơn đối với phần diện tích đất được quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất được quyền sử dụng nêu trên theo quy định.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ chi phí di dời tài sản cho bị đơn với số tiền .....

2. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết:

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn cho bị đơn do là người cao tuổi theo điểm đ Điều 12 Nghị quyết 326/2026/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án nên bị đơn không phải nộp tiền án phí.

- Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004196 ngày 31/10/2023, tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông **Nguyễn Hữu S1** vắng mặt tại phiên toà và

ngày tuyên án thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Bùi Hoàng N** và bà **Nguyễn Thị Tuyết H1** có mặt tại phiên Tòa nhưng vắng mặt khi tuyên án nhưng không có lý do chính đáng được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

Thành viên Hội đồng xét xử

Chủ tọa phiên tòa

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân Tp. Cần Thơ;
- VKSND quận Thốt Nốt;
- Cơ quan THA quận Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phan Việt Thắng**