

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ C
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 170/2023/DS-ST
Ngày 31 – 7 – 2023
(V/việc tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất)

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ C, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Út.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Thanh Liêm.
Ông Trịnh Anh Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cúc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hải - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 6 và 31 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 650/2022/TLST-DS, ngày 02 tháng 12 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 178/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông Ngô Minh T. Sinh năm: 1977.

Bà Thái Thị Thanh D. Sinh năm: 1976.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Thái Thị Thanh D. Sinh năm: 1976
(Theo giấy ủy quyền ngày 30/12/2022) (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

-Bị đơn: Bà Huỳnh Thị L. Sinh năm: 1963.

Địa chỉ: Ấp T, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền của bà L: Chị Lê Thị Cẩm T. Sinh năm: 1986 (Theo giấy ủy quyền ngày 15/3/2023) (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Chị Lê Thị Cẩm T. Sinh năm: 1986 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

2/Anh Lê Minh H. Sinh năm: 1986 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, và bổ sung tại phiên tòa bà Thái Thị Thanh D là nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 19/4/2015, bà và chồng là ông Ngô Minh T có mua của bà Huỳnh Thị L một phần đất tọa lạc tại ấp T, xã H, thành phố C, với giá là 90.000.000 đồng, đã trả trước 70.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng. Khi sang nhượng hai bên có viết giấy tay “ Giấy chứng nhận tiền” đề ngày 19/4/2015, không có công chứng, chứng thực, không thể hiện rõ diện tích đất có nội dung thể hiện: “*Bà Huỳnh Thị L có bán đất thổ cư cho bà Thái Thị Thanh D với số tiền là 90.000.000 đồng có đưa trước 70.000.000 đồng còn lại 20.000.000 đồng khi làm giấy tờ xong ông bà trông đủ...*”. Khi bán đất xong bà L tiến hành giao đất và đưa cho bà bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 174m². Tuy nhiên, hai bên vẫn chưa làm được thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L nói phải đợi chồng bà L là ông Lê Minh B đang làm việc bên nước Úc về mới làm thủ tục sang tên được. Sau đó khoảng tháng 5/2015 bà cất nhà và ở ổn định, không tranh chấp cho đến nay. Khi nhận đất cất nhà thì bà và bà L có tiến hành nhờ ông Nguyễn Văn Tấn là chủ đất cũ đối với phần đất này và hiện tại đang giáp ranh với phần đất tiến hành đo ngang 05m, không có đo chiều dài tuy nhiên bà xác định khi cất nhà bà cất hết đất.

Đến ngày 24/4/2017, do bà cần tiền nên bà có mang bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến gặp bà L để vay số tiền 30.000.000đ và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà L. Đến ngày 24/4/2020, bà trả đủ cho bà L số tiền 20.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất nên hai bên thống nhất ghi lại “ Giấy chứng nhận tiền đất”. Tuy nhiên, do ngày 24/4/2020 bà L không có mặt ở nhà nên bà trả tiền cho anh Lê Minh H là con của bà L nhận. Sau đó, đến ngày 14/7/2022 hai bên mới thống nhất ghi lại “Giấy chứng nhận tiền đất” nhưng đề ngày 24/4/2020. Tiếp tục đến ngày 15/6/2022, bà mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 174m² từ bà L do nhà bà có việc nên mượn giấy lại để vay tiền nơi khác. Do đó, lúc mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà L thì bà có ghi “*đơn thế chấp quyền sử dụng đất*” có chồng bà ký tên, nội dung đơn là do em chồng bà là bà Ngô Thị Cẩm Nhung ghi, phần sửa số 174m² là do lúc ghi bà Nhung ghi lộn nên sửa lại. Đến ngày 13/7/2022, con bà L là anh H (tên gọi khác Hên) tiếp tục viết thêm phần nội dung “*D hứa phần đất trả còn lại 20.000.000đ tới tháng 12 trả đủ với phần đất ngang 6m dài 29m với giấy này thay cho giấy sang bán đất nhờ chính quyền địa phương xác nhận dùm*”. Đến khoảng tháng 8/2022, bà L lại mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 15 phút sau bà L mang lại một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng đứng tên ông Lê Minh B và bà Huỳnh Thị L nhưng diện tích 150m², không đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu mà bà L đưa cho bà là 174m². Bà hỏi thì bà L nói trước đây bà đưa nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy này mới đúng nên bà không đồng ý và có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành.

Tại phiên tòa, bà D xác định lúc mua đất của bà L hai bên không có nói rõ chuyển nhượng phần đất diện tích là bao nhiêu, chỉ biết là bà L dẫn đến phần đất

và bà đồng ý mua nên hai bên làm giấy mua bán, khi mua bà cũng không biết là loại đất gì chỉ nghĩ là nền đất ở cất nhà được nên ghi trong “ Giấy chứng nhận tiền ” là đất thổ cư. Sau đó, bà tiến hành cất nhà và chủ đất cũ là ông Nguyễn Văn Tấn đo ngang 05m, bà cất hết đất vì sau hậu đất bà giáp ranh với đất ông Nghĩa. Quá trình quản lý, sử dụng đất bà cũng không biết phần đất có diện tích bao nhiêu chỉ khi bà L nói đưa nhậm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà không đồng ý vì trước đây là bà đã đưa cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 174m² . Đối với “Giấy chứng nhận tiền đất” đề ngày 24/4/2020 có ghi diện tích 174m² là thực tế lúc này bà đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 174m² nên nhìn vào giấy để ghi và tại đoạn nội dung anh H ghi “*ngang 6m dài 29m*” là cũng nhìn vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thấy ghi diện tích 174m² để ghi. Hiện nay bà đang quản lý bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 150m². Đối với phần đất bà đang ở lúc mua của bà L thì chưa có con lộ bê tông. Hiện tại thì phần đất bà có con lộ bê tông nên phần đất bà bị chia ra làm hai phần: Một phần có mặt tiền giáp sông Hòa Thành, mặt hậu giáp lộ bê tông. Một phần có mặt giáp lộ bê tông, mặt còn lại giáp với đất của ông Nguyễn Văn Nghĩa. Bà xác định phần đất của bà hiện tại có vị T tứ cận và hình thể, diện tích đúng với bản vẽ hiện trạng của TNHH MTV Tài nguyên môi trường Dâng Phong và bà thống nhất với chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL.

Nay vợ chồng bà yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày theo “Giấy chứng nhận tiền đất” ngày 24/4/2020 đối với phần đất diện tích 174m² mà bà L đã bán cho vợ chồng bà nhưng do bà đã cất nhà trên đất ở ổn định từ năm 2015 đến nay nên yêu cầu bà L trả phần giá trị chênh Lch so với phần đất bà đang ở là 24m² và yêu cầu bà L đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 150m² để bà đi làm thủ tục chuyển tên. Đối với số tiền đo đạc, thẩm định giá là 15.447.000 đồng bà yêu cầu bị đơn phải thanh toán lại cho bà. Ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án và bổ sung tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Vào ngày 19/4/2015, bà L có chuyển nhượng cho vợ chồng bà D, ông T một phần đất ngang 05m, dài 30m, diện tích 150m² loại đất vườn, tọa lạc tại ấp T, xã H, thành phố C, giá chuyển nhượng là 90.000.000 đồng, đưa trước 70.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng, thỏa thuận đến khi nào chuyển tên xong sẽ trả đủ. Khi chuyển nhượng không có làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định mà chỉ viết giấy tay “giấy chứng nhận tiền” đề ngày 19/4/2015, giấy này bà L giữ và một “giấy trúng nhận tiền” cũng đề ngày 19/4/2015 và nội dung cũng tương tự nội dung tại “ Giấy chứng nhận tiền” mà bà D giữ. Khi chuyển nhượng hai bên không có làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định là do thời điểm này chồng bà L là ông Lê Minh Bđang lao động ở bên Úc nên không thể làm thủ tục theo quy định được. Sau khi chuyển nhượng đất bà có đưa bà D đến phần đất và giao đất cho bà D, bà D cũng đồng ý nhận đất và cùng năm 2015 bà D cất nhà ở ổn định và không tranh chấp gì. Khi cất nhà bà D và mọi người có tiến hành đo đạc đủ chiều ngang 05m do ông

Nguyễn Văn Tấn là người chủ đất cũ đã bán đất cho bà đo để cắm ranh. Tại giấy chuyển nhượng hai bên không có ghi rõ phần diện tích bao nhiêu nhưng khi giao đất bà có nói với bà D là ngang 05m dài 30m, trong giấy chuyển nhượng ghi đất thổ cư là do nghĩ đất nền là đất thổ cư nên ghi vậy chứ không để ý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là loại đất gì.

Đến năm 2017 bà D có đến nhà hỏi vay 30.000.000 đồng. Đến khoảng tháng 6/2022 bà L đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 174m² cho bà D do lúc này bà D yêu cầu đưa giấy để bà D đi vay tiền của bà D. Đến ngày 13/7/2022, con bà L là anh H (tên gọi khác Hên) tiếp tục viết thêm phần nội dung “D hứa phần đất trả còn lại 20.000.000đ tới tháng 12 trả đủ với phần đất ngang 6m dài 29m với giấy này thay cho giấy sang bán đất nhờ chính quyền địa phương xác nhận dùm” là do lúc này anh H nhìn vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà L giao cho bà D chứ hai bên vẫn chưa phát hiện việc bà L đưa nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 14/7/2022, bà D trả đủ cho bà L đủ số tiền 20.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất nên hai bên thống nhất ghi lại “ Giấy chứng nhận tiền đất” đề ngày 24/4/2020, phần ghi ngày 24/4/2020 có dấu sửa là do bà D tự sửa bà L không biết vì giấy này ghi vào ngày 14/7/2022 chứ không phải ghi ngày 24/4/2020 như bà D trình bày, giấy này chỉ có một bản bên bà D giữ. Giấy này do D ghi sẵn ở nhà và mang lại cho bà ký tên, tuy nhiên khi bà D đọc cho bà L nghe thì bà D không có nghe nội dung 174m². Đến khoảng tháng 8/2022, bà L mới phát hiện bà đưa nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất bà đang ở cho bà D nên mới lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 174m², thuộc thửa số 971, tờ bản đồ số 20 và đổi lại cho bà D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 150m², thửa số 1005, tờ bản đồ 20, hai phần đất trên đều tọa lạc tại ấp T, xã H, thành phố C và đưa cho bà D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 150m². Năm 2018 sau khi ông Bằng chết thì bà có yêu cầu bà D ra công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà D nhưng bà D không đồng ý.

Tại phiên tòa, bà L trình bày phần đất diện tích 174m² là phần đất bà đã ở khoảng gần 20 năm nay, phần đất này trước đây bà sang của ông Phạm Hoài Nhơn. Do đó, bà chỉ bán cho bà D phần đất ngang 05m dài 30m diện tích 150m², có nguồn gốc chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Tấn và bà Mã Thị Nương, do hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng tương tự nhau nên bà đưa nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D, khi bán hai bên cũng có nhờ ông Tấn đo ngang 05m đủ diện tích và bà D cũng đồng ý và cất nhà ở ổn định không tranh chấp cho đến nay. Bà thống nhất với kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong và chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL. Nay bà không đồng ý yêu cầu của bà D, ông T và không có yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án và bổ sung tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh H, chị Tú trình bày:

Cha của anh chị là ông Lê Minh B và mẹ là bà Huỳnh Thị L vào ngày 19/4/2015 có bán cho bà Thái Thị Thanh D, ông T một phần đất diện tích 150m²

đúng như lời trình bày của bà L. Anh H xác định đối với phần nội dung “*D hứa phần đất trả còn lại 20.000.000đ tới tháng 12 trả đủ với phần đất ngang 6m dài 29m với giấy này thay cho giấy sang bán đất nhờ chính quyền địa phương sắc nhận dùm*” phần nội dung ngang 06 dài 29m là do lúc này mẹ anh đưa nhầm cho bà D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 174m² nên anh chỉ nhìn theo giấy chứng nhận mà ghi vì lúc này anh cũng chưa phát hiện mẹ anh đưa nhầm giấy cho bà D. Trên thực tế mẹ anh bán cho bà D phần đất ngang 05m dài 30m diện tích là 150m² thuộc thửa số 1005, tờ bản đồ số 20 đứng tên ông Lê Minh Bằng, bà Huỳnh Thị L. Đối với phần đất có diện tích 174m² là căn nhà gia đình ở ổn định từ trước đến nay nên không có bán, đây chỉ là sự nhầm lẫn. Lúc bán đất do cha anh đang lao động ở nước ngoài nên không làm thủ tục theo quy định được. Nay bà D yêu cầu mẹ anh tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất đối với phần đất có diện tích 174m² là anh và chị Tú không đồng ý. Ngoài ra, anh chị không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát viên nhân dân thành phố C phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì tất cả đều thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung giải quyết vụ án, xét nội dung yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bà L giao bản gốc đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 150m² là không có căn cứ nên đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn hiện nay đang cư trú tại thành phố C, tỉnh Cà Mau nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố C theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Quá trình tố tụng và tại phiên tòa các đương sự thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV Tài nguyên môi trường Dâng Phong trường lập ngày 07/3/2023 và không có ý kiến gì về chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL lập ngày 10/5/2023 là cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án.

[3] Xét hiệu lực của “Giấy chứng nhận tiền” được lập ngày 19/4/2015 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị Thanh D và bà Huỳnh Thị L, nhận thấy: Hai bên tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị Thanh D và bà Huỳnh Thị L đã vi phạm về mặt hình thức. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng bà D đã trả đủ tiền cho bà L, bà L đã bàn giao đất cho bà D quản lý từ năm 2015, bà D ở ổn định và không tranh chấp cho đến nay, hai bên khi chuyển nhượng trên tinh thần tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức, xã hội nên xác định “Giấy chứng nhận tiền” được lập ngày 19/4/2015 có hiệu lực

pháp luật. Căn cứ vào khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định “ *Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó*”. Đối chiếu với giao dịch dân sự giữa bà D, bà L thấy rằng hiện nay giao dịch giữa các bên về nội dung đã được thực hiện hoàn thành. Do đó, việc chuyển nhượng đất giữa hai bên có hiệu lực pháp luật. Tuy việc giao dịch chuyển nhượng diễn ra từ năm 2015 nhưng nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định của Bộ luật này giải quyết là phù hợp.

[4] Xét nội dung tranh chấp: Vấn đề tranh chấp của các đương sự là bà D cho rằng bà L chuyển nhượng cho bà phần đất diện tích 174m² nhưng lại giao một phần đất có diện tích 150m² nên bà yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký theo “ Giấy chứng nhận tiền đất” ngày 24/4/2020 và yêu cầu bà L giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 150m² để bà tiến hành thủ tục sang tên. Bà L xác định bà chuyển nhượng cho bà D phần đất có diện tích 150m², không chuyển nhượng phần đất diện tích 174m² nhưng do đưa nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý yêu cầu của bà D.

Nhận thấy, bà Thái Thị Thanh D và bà Huỳnh Thị L có ký “Giấy chứng nhận tiền” đề ngày 19/4/2015 với nội dung bà Huỳnh Thị L bán cho bà D phần đất tọa lạc tại ấp T, xã H, thành phố C, tuy nhiên không ghi rõ phần đất có diện tích bao nhiêu hoặc số thửa, tờ bản đồ nào. Cùng ngày 19/4/2015, bà L tiến hành giao phần đất và bà D nhận đất và đến khoảng tháng 5/2015 bà D xây nhà ở ổn định không tranh chấp cho đến nay. Khi nhận đất xây nhà bà D có yêu cầu chủ đất cũ là ông Nguyễn Văn Tấn tiến hành đo ngang phần đất 05m để cắm ranh, bà D đồng ý và không có ý kiến gì. Tại phiên tòa bà D cũng xác định lúc cất nhà bà cất chiều ngang 05m và chiều dài cất hết đất. Đồng thời, tại thời điểm sang nhượng bà D biết phần đất bà có nguồn gốc từ ông Nguyễn Văn Tấn và hiện tại đất bà sang cũng giáp ranh với đất ông Tấn, phần đất có mặt giáp sông Hòa Thành và diện tích, vị trí đúng như đo đạc thực tế.

Theo bà D trình bày sau khi giao đất xong thì bà L giao luôn bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 174m² cho bà và đến năm 2017 bà có thể chấp cho bà L giấy này để vay 30.000.000 đồng. Sau đó đến ngày 15/6/2022 bà mượn lại giấy này từ bà L để đi vay tiền của bà D là có căn cứ bởi lẽ tại đoạn nội dung: “*Hôm nay ngày 15/6/2022, tôi Huỳnh Thị L có cho chị Thái Thị Thanh D mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...*” (bút lục 91). Nội dung này thể hiện trước ngày 15/6/2022 bà L đã giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 174m² cho bà D nên hai bên mới ghi nội dung “*cho mượn lại*”. Bà D trình bày tiếp đến ngày 24/4/2020, bà trả đủ số tiền 20.000.000 đồng cho bà L nhưng do bà L không có ở nhà nên trả cho con bà L là anh H và đến ngày 14/7/2022 hai bên ghi lại “ Giấy chứng nhận tiền” nhưng lại đề ngày 24/4/2020, giấy này do bà ghi sẵn và mang lại cho bà L ký. Tiếp đến ngày 13/7/2022, anh H ghi phần nội dung: “*D hứa phần đất trả còn lại 20.000.000đ tới tháng 12 trả đủ với phần đất ngang 6m dài 29m với giấy này thay cho giấy sang bán đất nhờ chính*

quyền địa phương sắc nhận dùm” (bút lục 91). Bà D cho rằng phần nội dung này là bà hứa trả 20.000.000 đồng tiền vay là không đúng bởi lẽ trong phần nội dung đã thể hiện rõ là 20.000.000 đồng tiền đất. Đồng thời, bà cho rằng năm 2020 bà đã trả 20.000.000 đồng tiền đất cho bà L rồi nhưng đến năm 2022 hai bên lại ghi thêm phần nội dung “*D hứa phần đất trả còn lại 20.000.000đ tới tháng 12 trả đủ*” là không phù hợp. Đồng thời, tại phiên tòa bà D và đại diện cho bà L cũng xác định hiện nay số tiền vay 30.000.000 đồng mà bà D đã vay trước đây của bà L, bà D vẫn còn nợ lại 20.000.000 đồng. Do đó, có cơ sở để xác định bà D trả tiền đất 20.000.000 đồng còn lại cho bà L là vào ngày 14/7/2022 như đại diện bị đơn trình bày.

Do ngày 14/7/2022, bà D trả đủ tiền đất và hai bên tiến hành ghi lại “ Giấy chứng nhận tiền” đề ngày 24/4/2020 (bút lục 92), nội dung thể hiện bà L bán cho bà D diện tích đất là 174m². Theo lời trình bày của bà D lý do thể hiện phần diện tích 174m² là do thời điểm năm 2022 bà đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 174m² nên nhìn vào giấy để ghi phần diện tích này chứ tại thời điểm này bà cũng chưa rõ phần đất bà L bán cho bà có diện tích bao nhiêu. Đồng thời, tại phần nội dung: “*D hứa phần đất trả còn lại 20.000.000đ tới tháng 12 trả đủ với phần đất ngang 6m dài 29m với giấy này thay cho giấy sang bán đất nhờ chính quyền địa phương sắc nhận dùm*” anh H trình bày là do anh nhìn vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 174m² mà mẹ anh đưa nhầm cho bà D để ghi vào, anh không để ý là mẹ anh bán phần đất bao nhiêu. Từ nội dung trên cho thấy việc bà D yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 174m² là căn cứ vào “ Giấy chứng nhận tiền” ngày 24/4/2020 và nội dung “*ngang 6m dài 29m*” mà anh H ghi vào ngày 13/7/2022 là chưa đủ cơ sở để xác định việc bà L bán cho bà D phần đất diện tích 174m². Tại “ Giấy chứng nhận tiền” ngày 19/4/2015 cũng không có căn cứ xác định bà L bán phần đất diện tích 174m² như yêu cầu của bà D. Trên thực tế thì bà D đã nhận đất, cất nhà ở ổn định từ năm 2015 đến năm 2022 hai bên biết việc đưa nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới xảy ra tranh chấp, hiện nay bà D đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 150m². Khi cất nhà thì bà D cũng có tiến hành đo ngang 05m và xác định chiều dài cất hết đất và chủ đất cũ của phần đất này là ông Nguyễn Văn Tấn. Điều này phù hợp với hồ sơ Tsch lục tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cũng thể hiện rõ nguồn gốc phần đất bà D đang ở là do ông Nguyễn Văn Tấn và bà Mã Thị Nương chuyển nhượng cho bà L và ông Bằng và phù hợp với bản vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp được lập ngày 07/3/2023 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dânng Phong cũng đã thể hiện phần đất có chiều ngang khoảng 4.95m và chiều dài khoảng 30m, tổng diện tích là 151,9m². Điều này phù hợp với lời trình bày của bà L phần đất bà chuyển nhượng cho bà D có chiều ngang 05m dài 30m. Còn phần đất bà D yêu cầu là 174m², chênh lệch 24m² là không có căn cứ, theo xác nhận của địa phương và tại bộ hồ sơ Tsch lục từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thể hiện phần đất diện tích 174m² lại có nguồn gốc chuyển nhượng từ ông Phạm Hoài Nhơn và bà Nguyễn Thị Trọng đúng như bà L xác định phần đất này là căn nhà bà đã ở khoảng gần 20 năm nay có xác nhận của ông Nhơn và địa phương.

Từ những căn cứ trên cho thấy việc chuyển nhượng đất giữa bà L và bà D theo “Giấy chứng nhận tiền” ngày 19/4/2015 tuy vi phạm về mặt hình thức nhưng nội dung đã hoàn thành, bên mua đã nhận đất, giao đủ tiền và bà D hiện đang quản lý bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 1005, tờ bản đồ số 20, diện tích 150m², được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông Lê Minh B và bà Huỳnh Thị L vào ngày 11/02/2009, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH247484 nên Hội đồng xét xử công nhận việc chuyển nhượng đất theo “Giấy chứng nhận tiền” ngày 19/4/2015 là có căn cứ nên các bên có nghĩa vụ tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Tuy nhiên, do bà D không yêu cầu nội dung này trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Trường hợp bà D có yêu cầu thì khởi kiện thành vụ án khác. Đối với việc bà D yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo “giấy chứng nhận tiền đất” ngày 24/4/2020 đối với phần đất diện tích 174m² và yêu cầu bà L giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 150m² là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[5] Do phần đất bà L bán cho bà D là tài sản chung của bà L và chồng bà là ông Lê Minh Bằng. Ông Bằng chết năm 2018 do đó Tòa án tiến hành đưa con của bà L và ông Bằng là anh Lê Minh H và chị Lê Thị Cẩm T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

[6] Xét đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở nên chấp nhận.

[7] Đối với chi phí đo đạc phần đất tranh chấp là 7.747.000 đồng, chi phí định giá là 7.700.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu số tiền đo đạc, thẩm định giá là phù hợp.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cho giá ngạch là 300.000 đồng. Bị đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 129, 500, 501, 688 Bộ luật dân sự.

Căn cứ các Điều 100, 101, 167, 188 Luật Đất đai

Căn cứ vào Điều 26 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 L phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị Thanh D và ông Ngô Minh T về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy chứng nhận tiền đất” ngày 24/4/2020 đối với phần đất diện tích 174m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 247484, thửa số 971, tờ bản đồ số 20, đứng tên ông Lê Minh B và bà Huỳnh Thị L do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 29/01/2007 tọa lạc tại ấp T, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau và giao bản gốc tọa lạc tại ấp T, xã H, thành phố C, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH274526, thửa số 1005, tờ

bản đồ số 20, đứng tên ông Lê Minh B và bà Huỳnh Thị L do Ủy ban nhân dân thành Cà Mau cấp ngày 11/02/2003, tọa lạc tại ấp T, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Thái Thị Thanh D, ông Ngô Minh T phải chịu số tiền đo đạc và thẩm định giá tổng cộng là 15.447.000 đồng (bà D ông T đã thanh toán xong).

3. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) bà Thái Thị Thanh D và ông Ngô Minh T phải nộp. Ngày 02/12/2022, bà D, ông T đã dự nộp số tiền 300.000 đồng, theo lai số 0002559 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C được chuyển thu, nộp ngân sách Nhà nước.

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 thoả 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.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Út