

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN P
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 11/2022/DS-ST
Ngày: 06/5/2022
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 P, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Liêng Thị Hồng Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Tạ Quang Trung

2. Bà Tô Phạm Tuyết Nghiê

- Thư ký phiên tòa: bà Đinh Thanh Thảo, là Thư ký tòa án của Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: bà Phạm Thị Anh Thư, Kiểm sát viên

Ngày 06 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2020 về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 15/2022/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà **Phan Hồng H**, sinh năm 1952

Địa chỉ: X ấp L, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: ông Mai Công N, sinh năm 1962, địa chỉ: Y đường số J, khu NCĐT, khu vực Z, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 06/8/2020) – Có mặt.

- Bị đơn: ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1947

Địa chỉ: Z ấp T, xã L, huyện P, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1973, địa chỉ: ấp T, xã L, huyện P, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 09/8/2019) – Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn – bà Phan Hồng H trình bày: năm 2007 bà nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Văn L, có tiến hành đo đạc từ lộ đến sông, ông L làm thủ tục tách thửa, diện tích 257m². Bà đã trả đủ tiền và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00761 ngày 26/7/2007 nhưng chưa sử dụng đất; sau đó bà làm thủ tục nhận thừa kế và được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01060 ngày 19/7/2012. Năm 2019 bà định cất nhà thì ông L ngăn cản cho rằng không có chuyển nhượng phần đất giáp lộ nên phát sinh tranh chấp. Bà khởi kiện yêu cầu ông L giao phần đất tranh chấp qua đo đạc diện tích 44m².

Bị đơn – ông Nguyễn Văn L trình bày: ông có chuyển nhượng phần đất cho bà Phan Hồng H, khi đo đạc thì cán bộ địa chính nói phần đất từ tim lộ vào 14,75m thuộc hành lang lộ giới không được chuyển nhượng, bà H cũng không đồng ý mua. Sau đó bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm phần đất chưa chuyển nhượng. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông yêu cầu bà H trả tiền để nhận phần đất chưa chuyển nhượng hoặc ông sẽ mua lại phần đất đã bán theo giá thỏa thuận.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: quá trình chuẩn bị xét xử Thẩm phán thực hiện đúng các quy định pháp luật về tố tụng; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ quy định về quyền và nghĩa vụ. Về nội dung vụ án, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi diện tích chuyển nhượng là 257m², biên bản mốc giới ông L ký tên thể hiện phần đất ngang 05m x dài 51,5m, nay bị đơn cho rằng không có chuyển nhượng phần đất giáp lộ là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 11/7/2019 bà Phan Hồng H yêu cầu ông Nguyễn Văn L giao phần đất thuộc một phần thửa 1784 bà nhận chuyển nhượng ngang 05m x dài 9,5m, qua đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích 44m², ông L không đồng ý đã chuyển nhượng phần đất này. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện P thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” để giải quyết theo thẩm quyền.

[2] Nguyên đơn, bị đơn thống nhất hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2007, bà H nhận chuyển nhượng một phần đất tách từ thửa 322 của ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng nhưng

nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất giá thực tế chuyển nhượng là 350.000 đồng/m². Hình thức hợp đồng được lập thành văn bản, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Trường Long, sau đó bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00761 ngày 26/7/2007; năm 2012 bà H kê khai nhận di sản thừa kế, trong đó có phần đất nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01060 ngày 19/7/2012.

[3] Diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1784, tờ bản đồ số 4 cấp cho bà H là 257m². Ông L không đồng ý giao phần đất giáp lộ vì cho rằng đất thuộc hành lang lộ giới, cán bộ địa chính nói không được chuyển nhượng, bà H cũng không đồng ý mua và không có tính thành tiền. Tuy nhiên, theo biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 18/7/2007 thì phần đất chuyển nhượng tách từ thửa 322 có chiều dài 51,5m từ lộ nhựa Trường Long – Vàm Bi đến rạch P, không chừa lại hành lang lộ giới. Tại hồ sơ trích đo địa chính ngày 19/7/2007 thể hiện kết quả đo đạc phần đất hai bên chuyển nhượng có diện tích 257m² và diện tích này được ghi nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2007 hai bên ký kết. Sau đó, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng 257m² đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

[4] Tại biên bản hòa giải ngày 28/6/2021, bà H thống nhất giá nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 350.000 đồng/m², cho rằng đã trả đủ tiền diện tích 257m² x 350.000 đồng/m² = 89.950.000 đồng. Đại diện bị đơn thống nhất giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 350.000 đồng/m² nhưng cho rằng bà H chỉ mới trả số tiền 74.550.000 đồng, tương đương diện tích chuyển nhượng 213m². Tuy nhiên, phía bị đơn không cung cấp được biên nhận để chứng minh lời khai này. Đồng thời, hai bên có lời khai khác nhau về người làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, nhưng đại diện bị đơn cũng xác nhận khi tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong mới giao tiền. Trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00761 ngày 26/7/2007 thể hiện đầy đủ số đo các cạnh thửa đất, sơ đồ thửa đất thể hiện chiều dài từ lộ đến rạch, diện tích thửa 1784 là 257m². Do đó, việc bị đơn cho rằng không có chuyển nhượng phần đất giáp lộ là không có cơ sở.

[5] Phần đất tranh chấp bà H yêu cầu ông L giao đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 1784, do nhận chuyển nhượng đúng hình thức, nội dung giao kết hợp đồng. Việc bị đơn cho rằng không có chuyển nhượng phần đất thuộc hành lang lộ giới là do trừ ra khi tính diện tích thành tiền nhưng không có chứng cứ chứng minh. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn có cơ sở chấp nhận. Bị đơn đề nghị mua lại phần đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo giá thỏa thuận nhưng nguyên đơn không đồng ý nên không có cơ sở xem xét ghi nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn là người cao tuổi được miễn nộp án phí; bị đơn phải chịu chi phí đo đạc định giá theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 697, Điều 699, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2007 giữa bà Phan Hồng H với ông Nguyễn Văn L có hiệu lực.

Buộc ông Nguyễn Văn L giao cho bà Phan Hồng H quyền sử dụng đất diện tích 44m², thuộc một phần thửa 1784, tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01060 ngày 19/7/2012 của Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp cho bà Phan Hồng H.

Đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 61/TTKTTNMT ngày 18/11/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Ông L có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản trên phần đất giao cho bà H.

Chi phí đo đạc, định giá: ông L nộp 4.500.000 đồng; bà H đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng nên ông L có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn 4.500.000 đồng; bà H được nhận lại 500.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện P.

Án phí dân sự sơ thẩm: miễn án phí cho bị đơn. Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại phiếu thu số 017276 ngày 02/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trong 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

nguyên thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND H. P;
- THA H. P;
- Lưu (HS - 2b).

Liêng Thị Hồng Hoa