

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN THỚI BÌNH,  
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 134/2023/DS-ST  
Ngày: 29 - 12 - 2023  
V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển  
nhượng QSD đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa :* Ông Diệp Chí Nguyễn

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trần Phi Hùng

Ông Đinh Chí Hiền

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Hồng Như, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Võ Hồng Quân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 181/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 357/2023/QĐXX-ST ngày 16 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Phan Thị M (Phan Hoàng M) sinh năm 1955; Có mặt.

Địa chỉ cư trú: ấp X, xã H, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau;

- **Bị đơn:** Ông Trần Văn H (tên gọi khác: Hô), sinh năm 1962; Có mặt.

Địa chỉ cư trú: ấp Đ, xã H, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau;

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1/ Bà Phùng Thị M, sinh năm 1962. (vợ ông H) Xin vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: ấp Đ, xã H, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

2/ Ông Phan Thanh T, sinh năm 1965. Có mặt.

Địa chỉ cư trú: số A, ấp X, xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, các đương sự trình bày:

*Bà M là nguyên đơn trình bày tại phiên tòa:* Bà M có phần đất diện tích 32.730m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số C337539 vào ngày 15/01/1995 đứng tên bà Phan Thị M.

Năm 1990, bà M có cho người em ruột là ông Phan Thanh T 02 công đất tầm 3m tương đương diện tích 2.592m<sup>2</sup>. Đến năm 1993, ông T chuyển nhượng 02

công đất trên tương đương diện tích là 2.592m<sup>2</sup> cho ông Trần Văn H với số tiền 2.500.000đ theo hợp đồng và biên nhận lập ngày 23/5/1993. Bà biết và đã đồng ý cho ông T chuyển nhượng đất bàn giao cho ông H.

Đến năm 1995, bà M đăng ký quyền sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận trù lên phần đất 02 công diện tích 2.592m<sup>2</sup> đã chuyển nhượng cho ông H, phần đất này thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 12 có diện tích 3.820m<sup>2</sup> nằm chung phần đất được cấp giấy chứng nhận tổng diện tích 32.730m<sup>2</sup> đứng tên Phan Thị M. Do tranh chấp nên bà và ông H chưa lập thủ tục để tách giấy chứng nhận QSD đất từ bà M sang cho ông H. Thời điểm này ông H có đưa cho bà tiền đóng thuế đất là 300.000đ.

Đến năm 2017, ông H đưa xáng cuốc vào cuộc hết thửa số 20 của bà nên bà ngăn cản. Lúc này ông H cho rằng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C337530 thửa 19 tờ bản đồ 12 diện tích 5.600m<sup>2</sup> cấp ngày 15/7/1995 là phần đất đã mua của ông T. Sau đó, bà có yêu cầu chính quyền tại địa phương và UBND xã H giải quyết nhưng không thành.

Nay bà M đồng ý tiếp tục cho ông T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T với ông H theo giấy biên nhận tiền ngày 23/5/1993, nhưng diện tích chuyển nhượng phần đất chỉ là 02 công tầm 3m tương đương diện tích 2.592m<sup>2</sup>, phần đất diện tích thừa của thửa 20 tờ bản đồ 12 ông H phải giao trả lại cho bà. Thực tế ông H đang quản lý sử dụng phần đất đo đạc thực tế diện tích 3.843,7m<sup>2</sup> theo Mẫu trích đo hiện trạng ngày 12/7/2023 của Công ty TNHH TVXD – Đo đạc bản đồ Tấn Cường thực hiện từ các điểm M1M2M3M4M5M6M7M8. Do đó, buộc ông H phải giao trả lại cho bà phần đất thừa diện tích là 1.251,7m<sup>2</sup> tính từ ranh phần đất của bà đo qua tính từ điểm M5 kéo dài đến điểm M8' sao cho diện tích phần đất trả cho bà có diện tích là 1.251,7m<sup>2</sup> có các điểm M5M6M7M8'.

Hiện ông H đang quản lý sử dụng phần đất theo đo đạc diện tích 3.843,7m<sup>2</sup> thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 12 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số C337539 vào ngày 15/01/1995 đứng tên Phan Thị M. Do đó, bà chỉ đồng ý lập thủ tục tách thửa diện tích 2.592m<sup>2</sup> giao cho ông H đứng tên.

Việc ông H và ông T thỏa thuận tại phiên tòa diện tích chuyển nhượng vào năm 1993 diện tích 2,5 công tầm 3m là lớn hơn diện tích mà bà cho ông T là ảnh hưởng đến phần đất của bà nên bà không đồng ý.

*Ông H là bị đơn trình bày:* Ông H xác định vào năm 1993, ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Phan Thanh T phần đất diện tích 5.600m<sup>2</sup> với giá 2.500.000đ, phần đất này là của bà M cho ông T tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Thới Bình. Vào năm 1993 – 1994, ông có đưa cho bà M số tiền 700.000đ để đóng thuế và lập thủ tục tách thửa. Ông H cho rằng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C337530 thửa 19 tờ bản đồ 12 diện tích 5.600m<sup>2</sup> cấp ngày 15/7/1995. Đến năm 2017, ông có cho xáng cuốc bao chu vi phần đất trên thì xảy ra tranh chấp với bà M cho đến nay.

Ông H xác định phần đất ông đang quản lý sử dụng theo đo đạc thực tế diện tích 3.843,7m<sup>2</sup> tại Mẫu trích đo hiện trạng ngày 12/7/2023 của Công ty TNHH TVXD – Đo đạc bản đồ Tấn Cường thực hiện từ các điểm

M1M2M3M4M5M6M7M8. Tuy nhiên, khi nhận 02 hồ sơ cấp quyền sử dụng đất do Trung tâm kỹ thuật công nghệ Quan Trắc tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và môi trường cung cấp thì ông xác định phần đất chuyển nhượng của ông T chưa được cấp giấy chứng nhận. Phần đất diện tích  $3.843,7m^2$  thực tế mà ông đang sử dụng thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 12 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số C337539 vào ngày 15/01/1995 đứng tên Phan Thị M nên yêu cầu bà M lập thủ tục tách thửa cho ông.

Tại phiên tòa ông H và ông T thỏa thuận lại diện tích chuyển nhượng với ông T là 2,5 công tương đương diện tích  $3.240m^2$  được ông T đồng ý nên ông H yêu cầu bà M phải có nghĩa vụ lập thủ tục tách thửa quyền sử dụng đất cho ông đứng tên diện tích  $3.240m^2$ .

*Bà M (vợ ông H) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:* Bà M đồng ý theo lời trình bày của ông H. Yêu cầu bà M phải có nghĩa vụ lập thủ tục tách thửa quyền sử dụng đất cho ông, bà đứng tên.

*Ông T (em ruột bà M) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:* Ông T xác định khoảng năm 1990, 1991 bà M có cho ông 01 phần đất biên lá, giáp sông Rạch Đình, ấp X, xã H, huyện Thới Bình diện tích khoảng hơn 02 công tầm 3m. Một phần diện tích ông có cất nhà, làm chuồng nuôi heo và đào ao cá, một phần còn lại đất ruộng khoảng 02 công. Đến năm 1993, ông thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trần Văn H diện tích 02 công đất ruộng với số tiền 2.500.000đ có viết giấy biên nhận tiền bên bán là ông T, bên mua nhận tiền là ông H, nhưng chỉ viết 01 tờ theo biên nhận lập ngày 23/5/1993 giao cho ông H giữ, ông T không giữ biên nhận. Thời điểm này ông về tỉnh Hậu Giang sinh sống nên không biết ông T sử dụng diện tích đất bao nhiêu.

Đến năm 1995, bà M đăng ký quyền sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận trùm lên phần đất 02 công (diện tích  $2.592m^2$ ) đã bán cho ông H, phần đất này thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 12 trong phần diện tích  $3.820m^2$  nằm trong giấy chứng nhận đứng tên Phan Thị M có tổng diện tích  $32.730m^2$ . Nhưng đến nay bà M chưa làm thủ tục để tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

Ông T xác định được bà M cho 02 công đất ruộng tầm 3m là chưa tính phần đất cất nhà, đào ao và chuồng heo, nhưng khi thỏa thuận chuyển nhượng lại cho ông H 02 công thì ông H sử dụng hết diện tích trên kể cả chuồng heo, ao cá và nhà (hiện không còn nhà, chuồng heo và ao cá, do ông H sang lập để nuôi tôm). Việc ông H cho rằng ông chuyển nhượng phần đất diện tích theo biên nhận là  $5.600m^2$  là không đúng. Theo ông thì khi thỏa thuận chuyển nhượng phần đất và viết biên nhận tiền, chứ không ghi diện tích đất là bao nhiêu, ông H viết thêm phần diện tích đất là  $5.600m^2$  và ông H cho rằng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C337530 thửa 19 tờ bản đồ 12 diện tích  $5.600m^2$  cấp ngày 15/7/1995 là phần đất đã mua của ông là không đúng.

Do có sự nhầm lẫn sau khi thỏa thuận chuyển nhượng đất xong, ông về Hậu Giang thì ông H sử dụng hết phần đất của ông đang quản lý kể cả nhà, ao cá, chuồng heo khoảng 2,5 công nên ông H cho rằng thỏa thuận chuyển nhượng là 2,5 công. Ông xác định đây là lỗi của ông không cặm ranh, bàn giao rõ ràng nên ông

cũng đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng diện tích cho ông H là 2,5 công tầm 3m. Thực tế ông chỉ có quyền chuyển nhượng phần đất cho ông H là 02 công nên chuyển nhượng thừa 0,5 công, việc này ông sẽ thỏa thuận với ông H để chịu trách nhiệm thanh toán. Trường hợp không thỏa thuận được thì yêu cầu giải quyết sau. Không liên quan đến việc khởi kiện của bà M với ông H.

Hiện ông H đang quản lý sử dụng phần đất đo đạc thực tế có diện tích 3.843,7m<sup>2</sup> theo Mảnh trích đo hiện trạng ngày 12/7/2023 của Công ty TNHH TVXD – Đo đạc bản đồ Tấn Cường thực hiện từ các điểm M1M2M3M4M5M6M7M8. Phần đất mà ông được phép chuyển nhượng cho ông H là 02 công bằng diện tích 2.592m<sup>2</sup> thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 12 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số C337539 vào ngày 15/01/1995 đứng tên Phan Thị M. Do đó, bà M phải lập thủ tục tách thửa diện tích 2.592m<sup>2</sup> cho ông H đứng tên. Phần đất thừa diện tích là 1.251,7m<sup>2</sup> ông H phải giao trả lại cho bà M.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự 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 cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét thấy yêu cầu của bà M là có cơ sở chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M đối với ông H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thanh T, bà Phan Thị M với ông Trần Văn H theo giấy biên nhận nhận tiền lập vào ngày 23/5/1993 với nội dung chuyển nhượng phần đất diện tích là 02 công tầm 3m tương đương diện tích 2.592m<sup>2</sup> theo Mảnh trích đo hiện trạng ngày 12/7/2023 của Công ty TNHH TVXD – Đo đạc bản đồ Tấn Cường thực hiện thuộc thửa đất ký hiệu NTS1/3.843,7m<sup>2</sup> từ các điểm từ các điểm M1M2M3M4M5M8.

Phần đất giao cho ông H được quyền sử dụng diện tích 2.592m<sup>2</sup> nằm trong một phần diện tích thửa đất ký hiệu NTS1/3.843,7m<sup>2</sup> thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 12 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C337539 ngày 15/01/1995 đứng tên Phan Hoàng (Thị) M nên bà M có nghĩa vụ lập thủ tục đăng ký, tách thửa diện tích 2.592m<sup>2</sup> cho ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông H phải giao trả lại cho bà M phần đất sử dụng thừa diện tích 1.251,7m<sup>2</sup> của thửa đất theo đo đạc ký hiệu NTS1/3.843,7m<sup>2</sup> tại các điểm M1M2M3M4M5M8 thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 12 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C337539 ngày 15/01/1995 đứng tên Phan Hoàng (Thị) M, phần đất diện tích 1.251,7m<sup>2</sup> được tính từ ranh phần đất của bà M đo qua tính từ điểm M5 đo qua điểm M8' sao cho diện tích bằng 1.251,7m<sup>2</sup> tại các điểm M5M6M7M8'.

Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên chi phí thẩm định đo đạc, thẩm định giá và án phí bị đơn phải chịu. Về án phí dân sự sơ thẩm ông H là bị đơn thuộc trường hợp được miễn và có đơn theo quy định nên không phải nộp.

**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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau theo quy định Điều 26, 35, 39, 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự, nhưng bà M (vợ ông H) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có ý kiến xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt bà M theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Theo quy định pháp luật về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực sau ký kết mà các bên thực hiện được 2/3 của nội dung hợp đồng. Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của các đương sự cho thấy vào năm 1990 bà M có cho ông T phần đất tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Thới Bình. Đến năm 1993 ông T đã thỏa thuận chuyển nhượng lại cho ông H phần đất trên, đôi bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập hợp đồng bằng văn bản, nhưng khi giao tiền có viết biên nhận với giá 2.500.000đ vào ngày 25/3/1993 và đã bàn giao đất. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H là có thật, được bà M xác nhận, mặc dù hợp đồng các bên không tuân thủ về hình thức, nhưng các bên đã thừa nhận bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và bàn giao đất xong cho bên nhận chuyển nhượng từ năm 1993 cho đến nay. Tại thời điểm thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T với ông H thì bà M biết và thống nhất. Do đó, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa đôi bên được tính từ ngày xác lập biên nhận là ngày 25/3/1993 giữa ông H và ông T.

Tuy nhiên, người nhận chuyển nhượng (ông H) chưa đăng ký quyền sử dụng đất và hiện đang tranh chấp về diện tích phần đất chuyển nhượng. Ông H xác định chuyển nhượng diện tích 5.600m<sup>2</sup>, ông T đồng ý diện tích chuyển nhượng là 2,5 công, bà M xác định phần đất cho để chuyển nhượng có diện tích 02 công tầm 3m tương đương diện tích 2.592m<sup>2</sup>. Do đó, cần xem xét về diện tích chuyển nhượng trong hợp đồng.

[4] Xét về nguồn gốc đất và diện tích đang tranh chấp thấy rằng: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà M, bà M có phần đất tổng diện tích 32.730m<sup>2</sup>. Vào năm 1990, trước khi lập thủ tục cấp giấy chứng nhận, bà M có cho em ruột là ông T 02 công tầm 3m tương đương diện tích 2.592m<sup>2</sup> (nay thuộc thửa số 0020, việc tặng cho bằng miệng không có giấy tờ gì) nghĩa là ông T chỉ có quyền chuyển nhượng cho ông H diện tích là 02 công tầm 3m tương đương diện tích 2.592m<sup>2</sup>.

Tuy nhiên tại phiên tòa, ông T xác định thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H phần đất diện tích 2,5 công với số tiền 2.500.000đ theo biên nhận lập ngày 23/5/1993, chứ không phải diện tích 5.600m<sup>2</sup> như ông H xác định. Như vậy, ông T đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H vượt phần diện tích đất mà bà M đã cho

chỉ 02 công. Sau khi chuyển nhượng ông T về tỉnh Hậu Giang sinh sống cho đến nay không rõ ông H sử dụng với diện tích là bao nhiêu.

Đến năm 1995, bà M đăng ký quyền sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C337539 vào ngày 15/01/1995 đứng tên bà Phan Thị M tại các thửa 0020 diện tích 3.820m<sup>2</sup>, 0023 diện tích 10.800m<sup>2</sup>, 0024 diện tích 1.630m<sup>2</sup>, 0025 diện tích 3.780m<sup>2</sup>, 0026 diện tích 6.200m<sup>2</sup>, 0117 diện tích 6.500m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 12, phần đất tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Như vậy, bà M đã đăng ký giấy chứng nhận trùm lên phần đất 02 công đất diện tích 2.592m<sup>2</sup> mà bà đã cho ông T để bán cho ông H. Phần đất này hiện đang tranh chấp thuộc thửa số 0020, tờ bản đồ số 12 trong phần diện tích 3.820m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận tổng diện tích 32.730m<sup>2</sup> đứng tên Phan Thị (Hoàng) M. Do đang tranh chấp nên bà M chưa làm thủ tục để tách giấy chứng nhận QSD đất cho ông H. Trường hợp công nhận hợp đồng thì bà M có nghĩa vụ lập thủ tục tách thửa cho ông H phần đất 02 công bằng diện tích 2.592m<sup>2</sup> là phù hợp.

[5] Xem xét diện tích phần đất chuyển nhượng giữa ông T và ông H:

[5.1] Ông H xác định vào năm 1993, ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông T phần đất diện tích 5.600m<sup>2</sup> với giá 2.500.000đ, phần đất tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện Thới Bình. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, ông H cho rằng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C337530 thửa 0019 tờ bản đồ 12 diện tích 5.600m<sup>2</sup> cấp ngày 15/7/1995 là phần đất đã mua của ông T. Sau khi xem hồ sơ cấp quyền sử dụng đất do Trung tâm Kỹ thuật Công nghệ Quan trắc Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cung cấp thì ông H thừa nhận phần đất thửa 19 tờ bản đồ 12 diện tích 5.600m<sup>2</sup> cấp ngày 15/7/1995 là phần đất khác không phải phần mà ông đã chuyển nhượng và thực tế bà M cũng không có phần đất này. Do đó, lời trình bày của ông H là không có cơ sở. Bởi vì, phần đất bà M cho ông T thuộc thửa số 0020, tờ bản đồ số 12 trong phần diện tích 3.820m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận tổng diện tích 32.730m<sup>2</sup> đứng tên Phan Thị M ngày 15/01/1995. Hai thửa đất cấp cùng tờ bản đồ số 12, phần đất của bà M thửa 0020 còn thửa đất của ông H theo giấy chứng nhận thuộc thửa 0019 là 02 thửa khác nhau.

Mặc khác, phần đất của bà M cho ông T để chuyển nhượng cho ông H được cấp giấy chứng nhận tại thửa số 0020 có diện tích 3.820m<sup>2</sup> sau khi đo đạc tại thực địa tại mảnh trích đo hiện trạng ngày 12/7/2023 của Công ty TNHH TVXD – Đo đạc bản đồ Tấn Cường thực hiện từ các điểm M1M2M3M4M5M6M7M8 có diện tích 3.843,7m<sup>2</sup>, phần đất này đã có bờ bao chu vi cố định, do ông H đang quản lý từ năm 1993. Tại thời điểm năm 1990, bà M cho ông T phần đất và ông T chuyển nhượng cho ông H là chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng đã có bờ ranh sẵn, thửa đất này chỉ có diện tích là 3.820m<sup>2</sup> nên đối chiếu vào biên nhận ngày 25/3/1993 giữa ông T và ông H có ghi diện tích chuyển nhượng là 5.600m<sup>2</sup> là bất hợp lý. Do đó, lời trình bày của bà M về diện tích cho để ông T để chuyển nhượng cho ông H 02 công tầm 3m tương đương diện tích 2.592m<sup>2</sup> là có cơ sở hơn.

[5.2] Tại phiên tòa ông T và ông H xác định có sự nhầm lẫn khi chuyển

nhượng không cam ranh rõ ràng nên xác định lại diện tích chuyển nhượng vào năm 1993 là 2,5 công tầm 3m. Ông T sẽ nhận chịu trách nhiệm phần đất chuyển nhượng vượt là 0,5 công với ông H. Xét đây là thỏa thuận riêng của ông T và ông H không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà M với ông H. Hiện ông T và ông H không có đơn yêu cầu và không có dự nộp án phí nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5.3] Từ nhận định trên, cần Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thanh T, bà Phan Thị M với ông Trần Văn H theo giấy biên nhận nhận tiền lập vào ngày 23/5/1993 với nội dung chuyển nhượng phần đất diện tích là 02 công tầm 3m tương đương diện tích 2.592m<sup>2</sup> theo Mảnh trích đo hiện trạng ngày 12/7/2023 của Công ty TNHH TVXD – Đo đạc bản đồ Tấn Cường thực hiện thuộc thửa đất ký hiệu NTS1/3.843,7m<sup>2</sup> từ các điểm từ các điểm M1M2M3M4M5M8.

Phần đất giao cho ông H được quyền sử dụng diện tích 2.592m<sup>2</sup> nằm trong một phần diện tích thửa đất ký hiệu NTS1/3.843,7m<sup>2</sup> thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 12 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C337539 ngày 15/01/1995 đứng tên Phan Hoàng (Thị) M nên bà M có nghĩa vụ lập thủ tục đăng ký, tách thửa diện tích 2.592m<sup>2</sup> cho ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông H phải giao trả lại cho bà M phần đất thừa diện tích 1.251,7m<sup>2</sup> còn lại của thửa đất ký hiệu NTS1/3.843,7m<sup>2</sup> tính từ ranh phần đất của bà M đo qua tính từ điểm M5 kéo dài đến điểm M8' sao cho diện tích bằng 1.251,7m<sup>2</sup> tại thửa có các điểm M5M6M7M8'.

[6] Do chấp nhận yêu cầu của bà M là nguyên đơn nên chi phí thẩm định đo đạc, định giá và án phí sơ thẩm ông H là bị đơn phải chịu.

Về chi phí thẩm định đo đạc, định giá bà M là nguyên đơn đã tạm ứng thanh toán xong nên ông H có nghĩa vụ hoàn lại cho bà M. Về án phí ông H có đơn xin miễn và thuộc trường hợp miễn nên không phải nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 147, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Áp dụng Điều 166 của Luật đất đai;

Áp dụng Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị M (Phan Hoàng M) đối với ông Trần Văn H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thanh T, bà Phan Thị M với ông Trần Văn H theo giấy biên nhận nhận tiền lập vào ngày 23/5/1993 với nội dung chuyển nhượng phần đất diện tích là 02 công tầm 3m tương đương diện tích 2.592m<sup>2</sup> theo Mảnh trích đo hiện trạng ngày 12/7/2023 của

Công ty TNHH TVXD – Đo đạc bản đồ Tấn Cường thực hiện thửa đất ký hiệu NTS1/3.843,7m<sup>2</sup> từ các điểm từ các điểm M1M2M3M4M5M8.

Phần đất giao cho ông H được quyền sử dụng diện tích 2.592m<sup>2</sup> nằm trong một phần diện tích thửa đất ký hiệu NTS1/3.843,7m<sup>2</sup> thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 12 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C337539 ngày 15/01/1995 đứng tên Phan Hoàng (Thị) M nên bà M có nghĩa vụ lập thủ tục đăng ký, tách thửa diện tích 2.592m<sup>2</sup> cho ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông H phải giao trả lại cho bà M phần đất thừa diện tích 1.251,7m<sup>2</sup> còn lại của thửa đất ký hiệu NTS1/3.843,7m<sup>2</sup> tính từ ranh phần đất của bà M đo qua tính từ điểm M5 kéo dài đến điểm M8' sao cho diện tích bằng 1.251,7m<sup>2</sup> tại thửa có các điểm M5M6M7M8'.

*(Kèm theo theo Mảnh trích đo hiện trạng ngày 12/7/2023 của Công ty TNHH TVXD – Đo đạc bản đồ Tấn Cường).*

Ông H phải chịu chi phí đo đạc 11.787.000đ và thẩm định giá 5.616.000đ. Do bà M đã tạm ứng và thanh toán chi phí thẩm định đo đạc, định giá nên ông H có nghĩa vụ hoàn lại cho bà M.

Kể từ ngày bà M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông H không thi hành xong khoản tiền chi phí đo đạc và thẩm định giá nêu trên thì còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Đối với việc ông T và ông H xác định có sự nhầm lẫn khi chuyển nhượng không kê khai rõ ràng nên xác định lại diện tích chuyển nhượng vào năm 1993 là 2,5 công tầm 3m. Ông T sẽ nhận chịu trách nhiệm phần đất chuyển nhượng vượt là 0,5 công với ông H. Xét đây là thỏa thuận riêng của ông T và ông H không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà M với ông H. Hiện ông T và ông H không có đơn yêu cầu và không có dự nộp án phí nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải nộp theo quy định tại khoản đ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà M không phải nộp. Bà M là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn dự nộp tạm ứng án phí theo thông báo số 80/TB-TA ngày 20/10/2022.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong 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 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:**

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- Các đương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu.

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

**Diệp Chí Nguyễn**