

Bản án số: 98/2023/DS-ST

Ngày: 10-02-2023

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 THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Kiều Trang

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trần Phi Hùng

2. Bà Hồ Lệ Hoa

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Chúc Ni là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

**-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Kim, Kiểm sát viên.

Vào ngày 10 tháng 02 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 87/2021/TLST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2022/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1965 (có mặt)

1.2. Bà Trần Mỹ T, sinh năm 1968 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

**2. Bị đơn:** Bà Bùi Thị X, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\*Tại đơn khởi kiện ngày 26/3/2021 cũng như tại phiên tòa ông Nguyễn Huy H và bà Trần Mỹ T cùng trình bày:*

Vào ngày 23/3/2000 vợ chồng ông Nguyễn Huy H và bà Trần Mỹ T có nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn N (cha chồng của bà Bùi Thị X) phần đất có chiều ngang 04m chiều dài 23m với diện tích 92m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế có diện tích 82,6m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 229 tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp B, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Giá chuyển nhượng đất là 10 chỉ vàng 24k nhưng khi chuyển nhượng vợ chồng ông H, bà T giao số tiền 4.200.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/3/2000. Phần đất có tứ cận: Mặt tiền giáp kênh Bạch Ngưu, mặt hậu giáp phần đất bà Bùi Thị X, cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất bà Bùi Thị X, cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất bà Nguyễn Thị D.

Vợ chồng ông H, bà T đã giao đủ số tiền 4.200.000 đồng và ông N đã giao vợ chồng ông H, bà T quản lý sử dụng phần đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay và có cất nhà ở trên đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do vợ chồng ông H và bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vì khi ông N chuyển nhượng đất và giao đất cho vợ chồng ông H quản lý sử dụng nhưng chưa làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất thì ông N mất. Sau khi ông N mất thì toàn bộ phần đất ông N trong đó có cả phần đất của vợ chồng ông H nhận chuyển nhượng do vợ chồng bà X hưởng thừa kế đứng tên. Sau đó chồng bà X mất nên vào ngày 03/8/2020 bà X được cấp giấy chứng nhận QSD đất với tổng diện tích 978,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 229 tờ bản đồ số 12. Vợ chồng ông H đã nhiều lần yêu cầu bà X tách giấy chứng nhận QSD đất cho nhưng bà X không đồng ý.

Nay, vợ chồng ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông H với ông N và yêu cầu bà X tách phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 58m<sup>2</sup> để vợ chồng ông H có cơ sở làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần đất còn lại với diện tích theo đo đạc thực tế 24,6m<sup>2</sup> ông H, bà T rút lại không yêu cầu giải quyết. Đồng thời ông H, bà T tự nguyện chịu ½ chi phí thẩm định, định giá mà ông H đã nộp.

*\*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án đã tuân thủ đúng theo quy định.

Về nội dung: Ông Nguyễn Huy H và bà Trần Mỹ T yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2000 giữa vợ chồng ông H, bà T

với ông Lâm Văn N phần đất với diện tích 58m<sup>2</sup> và yêu cầu rút lại một phần với diện tích 24,6m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp B, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã thu thập có tại hồ sơ vụ án cũng như quá trình thẩm tra tại phiên tòa có căn cứ cho rằng việc vợ chồng ông H, bà T có chuyển nhượng của ông N phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 82,6m<sup>2</sup> và vợ chồng ông H quản lý sử dụng ổn định phần đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không phát sinh tranh chấp nhưng bà X không thống nhất thực hiện thủ tục chuyển tên phần đất cho vợ chồng ông H. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Huy H và bà Trần Mỹ T công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 58m<sup>2</sup>, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T đối với phần đất có diện tích 24,6m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp B, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Nguyễn Huy H và bà Trần Mỹ T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2000 nên đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà X có địa chỉ tại ấp B, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Hơn nữa phần đất chuyển nhượng tọa lạc tại ấp B, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông H và bà T thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án có tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà X nhưng bà X vắng mặt tại các lần xét xử không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà X theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 30/5/2022 của Chi nhánh Công ty TNHH Tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau thì phần đất thuộc một phần thửa 173 và thửa số 7 tờ bản đồ số 24 (bản đồ chỉnh lý năm 2016), đất tọa lạc tại ấp B, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Phần đất tranh chấp có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau:

- Phần đất thứ nhất: Mặt tiền giáp đường bê tông có mốc M2M3 dài 4,05m; mặt hậu giáp phần đất còn lại của bà Bùi Thị X có mốc M1M4 dài 4,02m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất còn lại của bà Bùi Thị X có mốc M3M4 dài 14,49m; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất bà Nguyễn Thị D đang quản lý do nhận chuyển nhượng từ ông Lâm Văn N có mốc M1M2 dài 14,35m. Phần đất diện tích là 58m<sup>2</sup>.

Phần đất thứ hai có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp đường bê tông có mốc M5M8 dài 4,10m; mặt hậu giáp sông Bạch Ngưu có mốc M6M7 dài 4,05m; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất của bà Bùi Thị X có mốc M7M8 dài 5,97m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất của bà Nguyễn Thị D đang quản lý do nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn N có mốc M5M6 dài 6,38m. Phần đất có diện tích là 24,6m<sup>2</sup>.

Tại Chứng thư thẩm định giá ngày 17/6/2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá Thuận Việt: Tổng giá trị tài sản trên phần đất tranh chấp là 65.735.700 đồng.

[4] Tại đơn khởi kiện, cũng như tại phiên tòa ông H và bà T yêu cầu công nhận hợp đồng bán đất nền nhà ngày 23/3/2000 giữa ông H với ông Lâm Văn N (Lăm N) để ông H và bà T đủ điều kiện làm thủ tục đứng tên QSD đất. Nhưng tại phiên tòa ông H và bà T yêu cầu rút lại một phần yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 24,6m<sup>2</sup> mà chỉ yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 58m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp B, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

[5] Xét thấy, vợ chồng ông H, bà T cho rằng vào năm 2000 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn N (Lăm N, đã mất) một phần đất theo giấy nhượng đất nền nhà với diện tích chiều ngang 04m, chiều dài 23m theo đo đạc thực tế với diện tích 82,6m<sup>2</sup> đất tọa lạc ấp B, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau với giá 10 chỉ vàng 24k quy ra bằng số tiền giao ông N là 4.200.000 đồng là có cơ sở. Bởi vì, tại biên bản ghi lời khai ngày 10/5/2022 bà Bùi Thị X thừa nhận Bà X là vợ ông D (ông D mất năm 2017). Phần đất tranh chấp giữa bà X và vợ chồng ông H, bà T có nguồn gốc của cha chồng bà X là ông Lâm Văn N. Ông Lâm D (đã mất) là con ông N và sống chung nhà nên quản lý toàn bộ phần đất của ông N. Khi ông D mất thì phần đất của ông N cho ông D do bà X đứng tên với tổng diện tích 978,6m<sup>2</sup> thuộc thửa tờ bản đồ số 12 đất tọa lạc

tại ấp B, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Đồng thời, bà X thừa nhận khi ông N còn sống có chuyển nhượng cho vợ chồng ông H phần đất chiều ngang 04m dài từ mé sông lên lộ và phần đất trên lộ có nền nhà do vợ chồng ông H đầu tư. Khi ông N chuyển nhượng vợ chồng bà X có biết và thống nhất giao cho vợ chồng ông H quản lý sử dụng. Hiện nay phần đất tranh chấp do vợ chồng ông H quản lý nhưng QSD đất do bà X đứng tên. Tại biên bản ghi lời khai bà X thống nhất giao vợ chồng ông H tiếp tục quản lý sử dụng nhưng không được chuyển nhượng cho người khác và bà X không thống nhất chuyển tên cho vợ chồng ông H. Trường hợp vợ chồng ông H không sử dụng thì trả lại bà X, bà X sẽ hoàn lại cho vợ chồng ông H 40.000.000 đồng. Xét thấy, tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông N có lập thành văn bản nhưng không đúng quy định về hình thức, không có công chứng chứng thực theo quy định tại Điều 690, 691, 692 Bộ luật dân sự năm 1995 nhưng ông H và bà T đã giao đủ tiền cho ông N, ông N đã giao đất cho vợ chồng ông H quản lý sử dụng ổn định từ năm 2000 đến nay không tranh chấp là đảm bảo đúng quy định về Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 nên việc bà X không thống nhất chuyển tên QSD đất là không phù hợp. Bên cạnh đó, phần đất vợ chồng ông H nhận chuyển nhượng tuy có diện tích 82,6m<sup>2</sup> nhưng trong đó có 58m<sup>2</sup> là đất ở nên căn cứ Nghị định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau thì vợ chồng ông H có đủ điều kiện để được cấp quyền sử dụng đất diện tích 58m<sup>2</sup>.

[6] Theo công văn số 264/CV-CN.VPĐKĐĐ ngày 08/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị X. Xét thấy, bà X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 978,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 229 tờ bản đồ số 12 là bà được hưởng tài sản thừa kế từ ông Lâm Văn D (ông D mất năm 2017) là đúng theo lời khai của bà X tại biên bản ngày 10/5/2022.

Đối với phần đất vợ chồng ông H nhận chuyển nhượng của ông N có diện tích 24,6m<sup>2</sup>. Xét thấy, giấy chứng nhận QSD đất của bà X đứng tên chỉ cấp QSD đất từ lộ bê tông 2,5m không có cấp phần giáp sông Bạch Ngưu. Mặc khác, theo Điều 99 của Luật đất đai và Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì phần đất nêu trên không thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Bên cạnh đó tại phiên tòa,

ông H, bà X yêu cầu rút lại không yêu cầu công nhận phần diện tích 24,6m<sup>2</sup> mà ông bà đã chuyển nhượng của ông Nỉ là có cơ sở. Vì vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T là phù hợp.

Từ những căn cứ nêu trên cho cần công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông H và ông Nỉ lập ngày 23/3/2000 với diện tích theo đo đạc thực tế là 58m<sup>2</sup> thuộc thửa 229 tờ bản đồ số 12 đất tọa lạc tại ấp B, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

[7] Đối với chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông H nộp chi phí đo đạc là 2.658.000 đồng, chi phí định giá là 6.480.000 đồng. Xét thấy, tại phiên tòa ông H tự nguyện chịu ½ chi phí đo đạc, thẩm định là phù hợp theo quy định nên bà X có nghĩa vụ hoàn lại cho ông H số tiền 4.569.000 đồng. Số tiền 4.569.000 đồng còn lại ông H tự chịu (đã nộp xong).

[8] Về lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án: Bà X phải chịu theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật tố tụng dân sự.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bà X sinh năm 1955 thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm – Theo 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.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 690, 691, 692, 705, 706, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 31 Luật đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung năm 1998, năm 2001; Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và 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.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huy H và bà Trần Mỹ T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2000 giữa ông Nguyễn Huy H và ông Lăm Văn N (Lăm N). Đình chỉ một

phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huy H và bà Trần Mỹ T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2000 giữa ông Nguyễn Huy H và ông Lăm Văn Nỉ (Lăm Nỉ) với diện tích theo đo đạc thực tế là 24,6m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Lộc Bắc, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Điều chỉnh một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 58m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 978,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 229 tờ bản đồ số 12 do Bùi Thị X đứng tên quyền sử dụng đất để công nhận cho ông Nguyễn Huy H và bà Trần Mỹ T được tiếp tục quản lý sử dụng và đăng ký quyền sử dụng đất phần đất diện tích 58m<sup>2</sup> thuộc thửa số 229 tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp B, xã TLB, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp đường bê tông có mốc M2M3 dài 4,05m; mặt hậu giáp phần đất còn lại của bà Bùi Thị X có mốc M1M4 dài 4,02m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất còn lại của bà Bùi Thị X có mốc M3M4 dài 14,49m; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất bà Nguyễn Thị D đang quản lý do nhận chuyển nhượng từ ông Lâm Văn Nỉ có mốc M1M2 dài 14,35m. (Theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 30/5/2022 của Chi nhánh Công ty TNHH Tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau thì phần đất thuộc một phần thửa 173 và thửa số 7 tờ bản đồ số 24 (bản đồ chỉnh lý năm 2016)).

Bà Bùi Thị X có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Nguyễn Huy H chi phí đo đạc, định giá với tổng số tiền 4.569.000 đ (Bốn triệu năm trăm sáu mươi chín nghìn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Huy H cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Bùi Thị X còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Huy H và bà Trần Mỹ T phải chịu 300.000 đ (Ba trăm nghìn đồng), ngày 04/6/2021 ông H và bà T có dự nộp 690.000 đ (Sáu trăm chín mươi nghìn đồng) theo biên lai số 0011660 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình nay được đối trừ, ông H và bà T được nhận số tiền còn lại là 390.000 đ (Ba trăm chín mươi nghìn đồng).

- Bà X được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

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 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.

Báo cho đương sự biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án.

**Nơi nhận:**

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Kiều Trang**