TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN U MINH** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **71**/2025/DSST
Ngày: 25-6-2025
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 U MINH, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Lụa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Huy Quang

Ông Trịnh Thanh Trần

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Yến Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Vũ Linh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 25 tháng 6 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 100/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2025/TLST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị Tú A, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp 11, xã Khánh Th, huyện U M, tỉnh Cà Mau.

* *Bị đơn:* Bà Dương Thị Đ, sinh năm 1950.

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1951.

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị trấn U M, huyện U M, tỉnh Cà Mau.

(Bà Tú Anh có mặt; ông T, bà Đ vắng mặt không lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và tại phiên toà nguyên đơn bà Phan Thị Tú A trình bày:*

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2011, bà có chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T và bà Dương Thị Đ một phần đất tại khóm 1, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay sau đó thì vợ chồng ông T, bà Đ đã tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, phần đất có diện tích mặt tiền ngang 20 mét, mặt hậu 05 mét, dài 50 mét có vị trí tiếp giáp như sau:

Phía Đông giáp Sông.

Phía Tây giáp phần đất còn lại của ông T, bà Đ.

Phía Nam giáp phần đất còn lại của ông T, bà Đ.

Phía Bắc giáp phần đất ông Duẫn.

Khi sang nhượng bà và vợ chồng ông T, bà Đ có thoả thuận ông T, bà Đ sẽ làm thủ tục chuyển quyền sang tên cho bà. Bà được Uỷ ban nhân dân huyện U Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG269898 vào ngày 16/11/2011.

Do tin tưởng nên bà không biết vợ chồng ông T, bà Đ làm thủ tục chuyển quyền cho bà thiếu diện tích so với giao kèo sang nhượng đất. Theo thực tế thì chỉ giao cho bà phần đất mặt tiền ngang là 19,5 mét thiếu 0,5 mét chạy dài 50 mét. Bà có yêu cầu bà Đ và ông T giao cho bà phần đất mặt tiền còn thiếu là 0,5 mét nhưng ông T, bà Đ không giao. Do đó bà yêu cầu Toà án nhân dân huyện U Minh xem xét giải quyết buộc bà Dương Thị Đ và ông Nguyễn Văn T giao trả cho bà phần đất ngang mặt tiền là 0,5 mét, chiều dài 50 mét, tổng diện tích là 12,5 m^2, phần đất toạ lạc tại khóm 1, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Yêu cầu ông T, bà Đ giao cho bà phần đất đúng với sơ đồ vị trí trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phan Thị Tú A.

Tại phiên toà: Bà Phan Thị Tú A xác định, sau khi bà được Uỷ ban nhân dân huyện U Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/11/2011 thì sau đó khoảng mấy ngày bà Đ, ông T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, bà đã giao đủ tiền cho bà Đ, ông T. Bà Đ, ông T có dẫn bà ra để xác định vị trí phần đất chuyển nhượng nhưng do lúc đó bà đang sống ở Sài Gòn nên không T hành cặm trụ đá. Khi bà Đ, ông T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà do trong giấy chứng nhận không thể hiện số đo cụ thể dài rộng bao nhiêu và nhìn thấy cũng giống với vị trí phần đất chuyển nhượng nên bà không biết là giao thiếu diện tích. Đến năm 2023, khi bà tiến hành đo đạc để cặm trụ đá thì bà Đ không đồng ý và chỉ phần đất ít hơn nên bà mới biết bà Đ, ông T khi làm thủ tục tách quyền cho bà đã làm không đủ diện tích nên bà không đồng ý nhận đất. Khi bà nhận chuyển nhượng phần đất thì chưa có lộ bê tông mà chỉ có lộ đất nông thôn, phần diện tích lộ bê tông và phần bờ đất là nằm trong diện tích bà nhận chuyển nhượng của ông T, bà Đ do lúc đó nói chuyển nhượng là từ dưới mé sông đo lên phần đất vườn 50 mét, bà xác định phần đất bà có hình dạng cánh bườm. Trên phần đất tranh chấp có 02 cây dừa đang cho trái, bà xác định là của bà Đ, ông T trồng. Nay bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Dương Thị Đ trả cho bà giá trị diện tích đất giao còn thiếu ngang mặt tiền 0,5 mét, dài 50 mét tổng diện tích là 12,5 m^2, theo giá của chứng thư thẩm định giá là 769.000 đồng/m^2 và yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Đ giao cho bà phần đất đúng với sơ đồ vị trí trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Phan Thị Tú A, bà thống nhất diện tích theo kết quả đo đạc thực tế mà bà đã xác định.

Bà thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của TAND huyện U Minh; Kết quả đo đạc ngày 20/11/2024 của Công ty TNHH Phát triển Xanh Việt Nam; Kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá số 313/2024/529/CT-CTYLAND/CM của Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Ctyland.

* Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, bà Dương Thị Đ xác định bà chấp nhận giao đất cho bà Phan Thị Tú A căn cứ theo sổ quyền sử dụng đất của bà. Ngoài ra ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Đ không cung cấp tài liệu chứng cứ gì cho Toà án, ông T cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Phan Thị Tú A.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến ngày đưa vụ án ra xét xử và mở phiên tòa Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tại phiên tòa Hội đồng xét xử; nguyên đơn đã thực

hiện đúng quy định của pháp luật; riêng bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 158, 159, 166, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 179, Điều 188, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Tú A buộc ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Đ giao trả giá trị diện tích đất 12,5m^2 cho bà Phan Thị Tú A; Buộc ông T, bà Đ giao cho bà Tú Anh phần đất theo đo đạc thực tế. Về án phí: Áp dụng Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 Nghị quyết 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 của Tòa án: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Phan Thị Tú A khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Đ giao trả cho bà giá trị diện tích đất còn thiếu theo giấy sang nhượng đất ngày 30/9/2011 và giao cho bà phần đất theo đúng vị trí sơ đồ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phan Thị Tú A nên quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án.

Bà Dương Thị Đ, ông Nguyễn Văn T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

Tại phiên toà bà Phan Thị Tú A thay đổi yêu cầu khởi kiện, xét thấy việc thay đổi yêu cầu của bà Tú Anh không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Bà Phan Thị Tú A khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Đ trả cho bà giá trị phần diện tích đất giao còn thiếu là 12.5m^2 so với giấy giao kèo sang nhượng đất, ngày 30/9/2011 và yêu cầu bà Đ, ông T giao cho bà phần đất đúng với sơ đồ vị trí trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Phan Thị Tú A. Hội đồng xét xử thấy rằng, tại "GIẤY GIAO KÈO SANG NHƯỢNG ĐẤT" ngày 30/9/2011 được xác lập trên cơ sử tự nguyện của các bên mặt dù chưa được Công chứng chứng thực theo quy định nhưng có sự chứng kiến của ông Lê Văn Nước, bà Nguyễn Minh Thu (con bà Đ) và các bên đã thực hiện xong hơn 2/3 hợp đồng là bà Phan Thị Tú A bên nhận chuyển nhượng đã trả tiền cho bà Dương Thị Đ bên chuyển nhượng và bà Tú Anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Đ, ông T cũng đã giao đất cho bà Tú Anh quản lý sử dụng nên "GIẤY GIAO KÈO SANG NHƯỢNG ĐẤT" ngày 30/9/2011 có giá trị pháp lý giữa các bên, sự việc phát sinh tranh chấp là do ông T, bà Đ giao đất không đủ diện tích.

Bà Phan Thị Tú A xác định giấy chứng nhận không thể hiện chiều dài các cạnh nên bà không biết việc ông T, bà Đ khi làm giấy chứng nhận sang tên cho bà thì làm không đúng diện tích với "GIẤY GIAO KÈO SANG NHƯỢNG ĐẤT". Quá trình giải quyết vụ án, Toà án nhân dân huyện U Minh thu thập hồ sơ cấp giấy của bà Phan Thị Tú A từ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn U Minh ngày 12/10/2011 có diện tích 612,5 m^2 nhưng không có thể hiện chiều dài các cạnh. Tuy nhiên tại biên bản về việc xác minh nguồn gốc đất nội dung *"ông T chuyển nhượng thành quả lao động đất cho bà Phan Tú Anh diện tích 612,5 m^2, ngang hướng Bắc dài 19,5 mét, ngang hướng Nam dài 05 mét; cạnh hướng đông và Tây có chiều dài 50 mét"* nên có cơ sở xác định phần đất mặt tiền của bà Tú Anh được cấp giấy chứng nhận có chiều dài 19,5 mét thiếu 0,5 mét nên lời trình bày của bà Tú Anh về việc không biết ông T, bà Đ khi làm giấy giao thiếu diện tích mặt tiền và yêu cầu ông T, bà Đ giao trả giá trị diện tích đất còn thiếu là có căn cứ và phù hợp nên được chấp nhận.

Bà Phan Thị Tú A yêu cầu nhận giá trị phần đất tranh chấp. Căn cứ theo chứng thư thẩm định giá số 313/2024/529/CT-CTYLAND/CM của Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Ctyland thì giá đất bằng 769.000 đồng/m2 như vậy 12,5m^2 x 769.000 = 9.612.500 đồng.

Đối với yêu cầu bà Đ, ông T giao cho bà phần đất đúng với sơ đồ vị trí và diện tích theo kết quả đo đạc thực tế. Hội đồng xét xử thấy rằng, tại phiên toà bà Tú Anh xác định đã trả tiền xong cho ông T, bà Đ nhưng chưa nhận được đất. Việc bà Phan Thị Tú A nhận chuyển nhượng đất của bà Đ, ông T vào năm 2011 đã được Ủy ban nhân dân thị trấn U Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/10/2011 có diện tích 612,5 m^2 như vậy quyền sử dụng đất của bà Tú Anh đã được công nhận, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Tú Anh với ông T, bà Đ có giá trị thực hiện giữa các bên nên ông T, bà Đ có trách nhiệm giao đất cho bà Tú Anh. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bà Đ xác định đồng ý giao cho bà Tú Anh phần đất theo như giấy chứng nhận. Tuy nhiên khi đo đạc thực tế phần đất tranh chấp, bà Đ xác định phần đất bà chuyển nhượng cho bà Tú Anh chỉ có diện tích là 541,8 m^2 (trong đó có cả phần diện tích bờ đất 36,0m^2 và đường bê tông 45,5 m^2) ít hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Đối chiếu với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Tú Anh tại biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 07/10/2011 có nội dung thể hiện cạnh hướng Bắc dài 19,5 mét, cạnh hướng Nam dài 05 mét, hướng Đông và Tây dài 50 mét điều này phù hợp với lời trình bày của bà Tú Anh và kết quả đo đạc thực tế. Bà Đ, ông T không có ý kiến và không cung cấp tài liệu chứng cứ gì cho Toà án nên tự gánh chịu thiệt hại, xét lời trình bày của bà Tú Anh có căn cứ nên chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Tú A. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Đ trả cho bà Phan Thị Tú A giá trị phần đất tranh chấp với số tiền là 9.612.500 (Chín triệu sám trăm mười hai nghìn năm trăm) đồng. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Đ giao cho bà Phan Thị Tú A phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế với các cạnh như sau: Mặt tiền giáp lộ bê tông dài từ M1-M3; mặt hậu giáp phần đất ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Đ dài từ M5-M6; cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Đ dài từ M1-M6, cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất bà Huỳnh Thu Liễu dài từ M3-M5 (sơ đồ bản vẽ kèm theo).

[3] Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc số tiền 7.825.680 đồng; chi phí định giá tài sản 6.264.000 đồng, tổng chi phí là 14.089.600 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Tú A được chấp nhận nên không phải chịu, bà Tú Anh đã dự nộp xong,

do đó buộc ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Đ trả lại cho bà Tú Anh tiền chi phí tố tụng.

[4] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 480.625 đồng, tổng án phí là 780.625 đồng ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Đ cùng liên đới phải chịu. Bà Phan Thị Tú A không phải chịu án phí, đã dự nộp được nhận lại.

[5] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 158; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 244, Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 158, Điều 159, Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 179, Điều 188, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai; Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Tú A đối với ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Đ.

- Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Đ trả cho bà Phan Thị Tú A giá trị phần đất có diện tích 12,5m^2 với số tiền 9.612.500 (Chín triệu sám trăm mười hai nghìn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Đ giao cho bà Phan Thị Tú A phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế với các cạnh như sau: Mặt tiền giáp lộ bê tông dài từ M1-M3; mặt hậu giáp phần đất ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Đ dài từ M5-M6; cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Đ dài từ M1-M6, cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất bà Huỳnh Thu Liễu dài từ M3-M5 (sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Đ liên đới trả lại cho bà Phan Thị Tú A tổng chi phí tố tụng số tiền 14.089.600 (Mười bốn triệu không trăm tám mươi chính nghìn sáu trăm) đồng.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Đ cùng liên đới phải chịu với số tiền 780.625 đồng (Bảy trăm tám mươi nghìn, sáu trăm hai mươi lăm) đồng.

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, 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.

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 được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện U Minh, tỉnh Cà Mau;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh, tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn thư.

Dương Thị Lụa