

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THỦY
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 26/2023/DS-ST
Ngày: 26-4-2023
V/v Tranh chấp hợp chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THỦY, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Quyên

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Vĩnh Hạnh

2. Ông Thái Văn Bê

Thư ký phiên tòa: Ông Trương Vũ Linh – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy D – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2023, Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 218/2022/TLST-DS ngày 16/11/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 135/2023/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số B, tổ I, khu vực Bình Phó B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ;

2. Bà Trần Ánh X, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số I đường M, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Ông Trần Trọng T1, sinh năm 1993; Địa chỉ: Số I đường M, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Danh Lý K (có mặt); bà Lê Ngân K1 và Huỳnh Thị Thiên N (Vắng mặt).

Bị đơn: Ông Mai Văn B, sinh năm 1948; Địa chỉ: Tổ I, khu vực Bình Phó B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Mai Thanh S**, sinh năm 1981; Địa chỉ: **Số B, khu vực Bình Phó B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ**; (Vắng mặt).
2. Ông **Mai Đức H**, sinh năm 1985; Địa chỉ: **Khu V Bình Phó B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ**; (Vắng mặt).
3. Ông **Mai Thanh H1**, sinh năm 1975; Địa chỉ: **Số B, khu vực Bình Phó B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ**; (Vắng mặt).
4. Bà **Mai Lệ H2**, sinh năm 1980; Địa chỉ: **khu V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ**; (Vắng mặt).
5. Bà **Mai Lệ H3**, sinh năm 1973; Địa chỉ: **Số D, ấp G, xã V, huyện C, tỉnh Long An**; Địa chỉ liên hệ: khu vực **Bình Phó B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ** (Vắng mặt).
6. Bà **Mai Kim H4**, sinh năm 1970; Địa chỉ: khu vực **Bình Phó B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ**; (Vắng mặt).
7. Bà **Mai Thị H5**, sinh năm 1978; Địa chỉ: **khu V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ**. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày, yêu cầu: Ngày 07/3/2011, chồng bà **Nguyễn Thị T** là **Trần Vĩnh T2** có ký nhận chuyển nhượng 60m² đất vườn của ông **Mai Văn B**. Phần đất có chiều ngang 5m, chiều dài 12m, thuộc thửa số: 354, tờ bản đồ số: 08, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H05188/LT do **UBND quận B** cấp ngày 17/10/2008 tên **Mai Văn B, Quách Thị H6**; giá chuyển nhượng là 75.000.000 đồng. Ông **T2** đã giao đủ tiền cho ông **B** và nhận đất sử dụng từ cuối năm 2011 đến nay. Sau khi bàn giao đất, ông **B** cam kết giao bản chính giấy đất cho vợ chồng bà **T** để thực hiện thủ tục tách thửa. Vì chưa có thời gian nên bà chưa thực hiện được. Đến ngày 22/5/2018 ông **T2** qua đời. Ngày 19/10/2021 bà **Nguyễn Thị T** và ông **Mai Văn B, Mai Thanh S, Mai Đức H, Mai Thanh H1, Mai Lệ H2, Mai Lệ H3, Mai Kim H4, Mai Thị H5** lập văn bản thỏa thuận về việc tiếp tục ghi nhận lại nội dung ông **B** có nghĩa vụ thực hiện thủ tục khai nhận thửa kế đối với thửa đất số 354 nêu trên, đồng thời tách diện tích 60m² cho bà **T**. Tuy nhiên, sau đó, ông **Mai Văn B** và các con của ông không giao giấy đất như cam kết. Nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông **B** và các con tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo văn bản thỏa thuận ngày 19/10/2021 và giấy tay bán đất nền nhà ngày 07/3/2011.

Bị đơn trình bày tại biên bản hòa giải ngày 05/12/2022 như sau: Thừa nhận có chuyển nhượng đất bằng giấy tay cho vợ chồng bà **Nguyễn Thị T**, diện tích 60m² đất vườn thuộc thửa 354 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H06188/LT do **UBND quận B** cấp ngày 17/10/2008 do ông và vợ là **Quách Thị H6** đứng tên. Khi vợ ông chết thì ông có lập thủ tục kê khai thửa kế và đã được **Sở tài nguyên và môi trường thành phố C** cấp giấy chứng nhận QSDĐ mới. Cụ thể như sau:

- + Thửa 356 đất thổ cư có giấy riêng.
- + Thửa 354 có diện tích 581,6m² đất trồng cây lâu năm, số vào sổ cấp giấy

CN QSDĐ số DE 045084, số vào sổ CS 22362 ngày 24/6/2022. Giấy này ông đã cho con gái tên **Mai Lệ H2** mượn để thế chấp vay tiền của người khác. Ông sẽ về nói với con gái trả tiền cho họ và giao trả lại bản chính Giấy đất cho ông để giao cho bà **T** tách thửa. Ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo văn bản thỏa thuận ngày 19/10/2021 và giấy tay bán đất nền nhà ngày 07/3/2011.

- Ông **Mai Thanh S** có ý kiến: Đồng ý cho bà **Nguyễn Thị T** được tách giấy chứng nhận QSDĐ quy định, đồng thời xác định bà **T** đã xây dựng nhà ở trên đất từ năm 2010 đến nay.

- Các đương sự còn lại không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đồng thời, đề nghị công nhận diện tích chuyển nhượng như Bản trích đo địa chính số 65/TTKTTNMT ngày 06/02/2023 của **Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C**. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đến phiên tòa và cũng không cung cấp văn bản nêu ý kiến gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến nay là đúng theo quy định. Tòa án xét xử đúng quan hệ tranh chấp, thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng. Thành phần Hội đồng xét xử, nguyên tắc xét xử và các đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Các bên thừa nhận có ký giấy tay bán đất nền nhà ngày 07/3/2011 và văn bản thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ ngày 19/10/2021. Bên mua đã giao đủ tiền cho bên bán, bên bán đã giao đất cho bên mua sử dụng. Mặc dù, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm về hình thức quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 nhưng các bên đã thực hiện hơn hai phần ba hợp đồng. Nguyên đơn đã xây dựng nhà ở trên diện tích đất này nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tố tụng: Quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn có địa chỉ tại **Tổ I, khu vực Bình Phó B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ** nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy.

Bị đơn ông **Mai Văn B**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: **Mai Thanh S, Mai Đức H, Mai Thanh H1, Mai Lệ H3, Mai Kim H4, Mai Thị H5** đã được triệu tập hợp lệ 02 lần tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2011 và văn bản thỏa thuận ngày 19/10/2021 là có cơ sở bởi các lẽ sau:

Thứ nhất, ngày 07/11/2008 ông **Mai Văn B**, bà **Quách Thị H6** được Ủy ban nhân dân quận **B** cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AN 203883, đối với thửa đất 356 (đất ODT) và thửa 354 (đất CLN) với tổng diện tích 631,6m². Sau khi bà **H6** chết, ngày 07/3/2011 ông **Mai Văn B**, **Mai Thanh H1**, **Mai Thanh S**, **Mai Đức H** lập giấy tay bán đất nền nhà (diện tích 60m² đất vườn) cho ông **Trần Vĩnh T2** chồng của bà **Nguyễn Thị T** với giá 75.000.000 đồng. Ông **B** đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà **T** sử dụng. Vợ chồng bà **T** đã xây dựng nhà ở trên đất từ cuối năm 2011 đến nay. Ông **Mai Thanh H1** có xây dựng nhà cạnh nhà của bà **T** và xác nhận vấn đề này.

Thứ hai, năm 2018 sau khi ông **T2** chết, ngày 19/10/2021 bà **Nguyễn Thị T** có lập văn bản thỏa thuận với ông **Mai Văn B**, **Mai Thanh S**, **Mai Đức H**, **Mai Thanh H1**, **Mai Lê H2**, **Mai Lê H3**, **Mai Kim H4**, **Mai Thị H5** tiếp tục ghi nhận lại nội dung ông **B** có nghĩa vụ thực hiện thủ tục khai nhận thừa kế đối với thửa đất số 354 nêu trên, đồng thời tách diện tích 60m² mà ông **B** đã chuyển nhượng trước đó cho bà **T**. Ngày 24/6/2022 ông **B** đã được Ủy ban nhân dân quận **B** cấp Giấy CN QSDĐ số DE 045084, sổ vào sổ CS 22362 đối với thửa 354, tờ bản đồ số 08, diện tích 581,6m² (loại đất trồng cây lâu năm) là có bao gồm luôn phần đất đã chuyển nhượng cho chồng bà **T**. Tại phiên hòa giải ngày 05/12/2022 ông **B** đồng ý tách giấy cho bà **T**. Như vậy, có căn cứ cho rằng, các bên có chuyển nhượng QSDĐ đất trên thực tế, các bên đã giao nhận tiền xong theo thỏa thuận. Bên bán đã giao đất cho bên mua sử dụng ổn định từ năm 2011 đến nay.

Thứ ba, mặc dù, diện tích các bên chuyển nhượng là dưới hạn mức quy định tại Quyết định 16/2022/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố **C**. Tuy nhiên, bà **T** đã xây dựng nhà trên đất từ cuối năm 2011 đến nay. Ngày 03/9/2013 Công an quận **B** cấp sổ nhà, sổ hộ khẩu cho ông **T2**, bà **T** tại số **B**, Tổ **I**, khu vực Bình Phó **B**, phường **L**, quận **B**, thành phố **Cần Thơ**. Hiện tại, bà **T** đang ở trên phần đất này.

Qua đo đạc thực tế, phần đất tranh chấp bị thiếu 0,01m², tuy nhiên, phía nguyên đơn thống nhất diện tích và vị trí, hình thể theo Bản trích đo địa chính số 65/TTKTTNMT ngày 06/02/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố **C**. Xét thấy, văn bản thỏa thuận ngày 19/10/2021 và văn bản thỏa thuận ngày 07/3/2011 có cùng đối tượng chuyển nhượng. Phía nguyên đơn đã giao đủ tiền cho ông **B** và ông **B** đã bàn giao đất cho bà **T** trên thực địa. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng có vi phạm về hình thức, tuy nhiên các bên đã thực hiện xong các nghĩa vụ cơ bản và hơn hai phần ba hợp đồng. Nguyên đơn thật sự có nhu cầu về chỗ ở nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với bị đơn vắng mặt tại phiên tòa và đang giữ bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số DE 045084, sổ vào sổ CS 22362 ngày 24/6/2022 nên có nghĩa vụ bàn giao cho bà **T** hoặc cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà **T** theo quy định.

Đối với việc ông **Mai Văn B** có ký hợp đồng chuyển nhượng 60m² đất trồng cây lâu năm tại thửa 354 cho ông **Mai Thanh S** vào ngày 18/02/2023 và văn bản sửa đổi ngày 21/3/2023 tại Văn phòng **C**, nếu có phát sinh tranh chấp thì được giải quyết trong vụ kiện khác.

[3] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nên bị đơn phải chịu án phí 300.000 đồng nhưng được miễn do là người cao tuổi.

[5] Chi phí đo đạc: Số tiền 3.794.000 đồng nguyên đơn tự nguyện chịu. Đã chi xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 48, Điều 91, Điều 92, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015; Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, Trần Ánh X, Trần Trọng T1.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2021 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Mai Văn B, Mai Thanh S, Mai Đức H, Mai Thanh H1, Mai Lệ H2, Mai Lệ H3, Mai Kim H4, Mai Thị H5, đối với diện tích 60m² có chiều ngang 5m, chiều dài 12m, thuộc thửa đất số: 354, tờ bản đồ số: 08, tọa lạc tại: Khu V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H05188/LT do UBND quận B cấp ngày 17/10/2008. Nay là Giấy chứng nhận QSDĐ số DE 045084, số vào sổ CS 22362 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 24/6/2022. (Đính kèm Bản trích đo địa chính số 65/TTKTTNMT ngày 06/02/2023 của Trung tâm KTTN MT thành phố C).

- Bà Nguyễn Thị T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Buộc ông Mai Văn B có nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 045084, số vào sổ CS 22362 ngày 24/6/2022 cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 60m² cho bà T theo quy định pháp luật. Trường hợp ông B không thực hiện thì kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và cấp lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo quy định.

3. Án phí: Bị đơn phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng nhưng được miễn do người cao tuổi.

4. Chi phí đo đạc: 3.794.000 đồng nguyên đơn tự nguyện chịu. Đã chi xong.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ, để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND TP.Cần Thơ;
- VKS ND Q.Bình Thủy;

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

- Chi cục THADS Q.Bình Thủy;
- Đường sự;
- Lưu.

Nguyễn Thúy Quyên