

Bản án số: **120a/2021/DS-PT**

Ngày: 24/6/2021

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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Phan Thị Tuyết Mai**

*Các Thẩm phán:* Ông **Nguyễn Văn Hải**

**Bà Võ Bích Hải**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Bà Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 6 năm 2021 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 82/2021/TLPT-DS ngày 22 tháng 04 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận T. N. bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 175/2021/QĐPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà **Đỗ Thị H.**, sinh năm 1966

Địa chỉ: Khu vực T.A., phường Th.A., quận T. N., thành phố Cần Thơ.

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông **Lê Hùng C.**, sinh năm 1963 (Văn bản ủy quyền ngày 09/5/2017).

Địa chỉ: Ấp N. Th., xã N. N., huyện P. Đ., thành phố Cần Thơ.

**- Bị đơn:** Bà **Nguyễn Thị Bích L.**, sinh năm 1964

Địa chỉ: Khu vực T.A., phường Th.A., quận T. N., thành phố Cần Thơ.

*Đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông **Nguyễn V. C.**, sinh năm 1989 (Văn bản ủy quyền ngày 21/6/2021).

Địa chỉ: Ấp N. Th., xã N. N., huyện P. Đ., thành phố Cần Thơ.

**Ông Nguyễn Lộc P.** , sinh năm 1954 (chết ngày 17/5/2020)

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P. :*

1. Bà Đinh Thị L. , sinh năm 1956

2. Ông Nguyễn Quốc A. P. , sinh năm 1992

Địa chỉ: Khu vực Th. B., phường Th.A. , quận T. N., thành phố Cần Thơ.

3. Ông Nguyễn Q. H. , sinh năm 1976

Địa chỉ: Khu vực T.A. , phường Th.A. , quận T. N., thành phố Cần Thơ.

4. Ông Nguyễn K. L. , sinh năm 1982

Địa chỉ: Khóm Th. Th., phường M. Th., TP. L. X., tỉnh An Giang.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn bà Đỗ Thị H. trình bày: Vào ngày 22/11/2005, bà Đỗ Thị H. có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích chiều ngang 05m (tính từ vách ông Nguyễn L. A. ), chiều dài từ mí lộ (Quốc lộ 91) vô 23m, tại thửa 906, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực T.A. , phường Th.A. , quận T. N., thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00405 cấp ngày 29/5/2003 từ ông Nguyễn Lộc P. với giá nhận chuyển nhượng là 130.000.000 đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng có lập hợp đồng là “Tờ sang nhượng đất ngày 22/11/2005”. Trong năm 2006, bà H. đã thanh toán đủ tiền cho ông P. và ông P. giao đất cho bà H. sử dụng. Sau khi nhận đất, bà H. đã xây nhà ở từ năm 2006 cho đến nay không có ai khiếu nại, tranh chấp. Tuy nhiên khi các bên thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì gia đình ông P. xảy ra cự cãi nên ông P. hỏi mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng và bà H. đồng ý. Sau đó khoảng 01 tháng, bà H. có yêu cầu ông P. đưa giấy đất để thực hiện việc sang tên thì ông P. nói đã cầm cho bà Nguyễn Thị Bích L. khi nào có tiền sẽ chuộc lại đưa giấy đất cho bà H. làm thủ tục. Mãi đến năm 2011, khi nhà nước giải phóng mặt bằng (làm dự án cầu Bò Ót) có bồi thường cho hộ dân đang sử dụng đất thì H. không có tên trong các hộ được bồi thường nên bà L. hệ chính quyền địa phương để tìm hiểu thì được biết bà L. đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó bà H. liên hệ gặp bà L. thì bà L. cam kết và đã ký tên trong “Tờ cam kết ngày 05/03/2012” với nội dung phần đất của bà H. nằm chung với phần đất của bà L. nên bà L. sẽ tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. khi bà H. cần. Đến tháng 12/2017, bà H. có yêu cầu bà L. đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà làm thủ tục sang tên thì bà L. không đồng ý. Do vậy, các bên phát sinh tranh chấp.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn bà H. yêu cầu buộc ông Nguyễn Lộc P. và bà Nguyễn Thị Bích L. cùng có trách nhiệm chuyển quyền sử dụng cho bà phần diện tích là 97m<sup>2</sup>, tuy nhiên sau khi đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp là 62,3m<sup>2</sup> (vị trí B của Bản trích đo địa chính số 11) thì nguyên đơn thống nhất với Bản trích đo địa chính số 11/TTKTTNMT ngày 28/01/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Qua nhiều lần thay đổi yêu cầu, nay nguyên đơn bà H. xác định yêu cầu Tòa án buộc bà L. có trách nhiệm thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất để công nhận cho bà phần diện tích là 62,3m<sup>2</sup>, loại đất ODT, tại thửa 906 do bà Nguyễn Thị Bích L. đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CQ00489 ngày 15/3/2011, đất tọa lạc khu vực T.A. , phường Th.A. , quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Đối với các yêu cầu còn lại nguyên đơn rút yêu cầu.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích L. trình bày: Vào năm 2011, bà có nhận chuyển nhượng đất từ ông P. với diện tích là 97m<sup>2</sup>, tại thửa 906 và bà đã thanh toán tiền, nhận đất sử dụng từ năm 2011 cho đến nay và bà đã được cấp giấy đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CQ00489 cấp ngày 15/03/2011. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng bà biết ông P. có bán một phần đất tại thửa 906 cho bà H. nhưng chưa làm thủ tục cấp giấy đất. Sau khi bà được cấp giấy đất được vài tháng thì bà H. có gặp bà nói là bà H. có mua một phần đất của ông P. và yêu cầu bà tách giấy đất cho bà H. và đúng là bà có ký tên trong “tờ cam kết” ngày 05/03/2012 như bà H. trình bày. Hiện nay, bà L. và bà H. đều đang sử dụng ổn định phần diện tích đất đã mua, không ai tranh chấp. Qua yêu cầu của bà H. , bà chỉ đồng ý tách cho bà H. phần diện tích qua đo đạc là 62.3m<sup>2</sup> nhưng là đất cây lâu năm. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì bà yêu cầu ông P. phải bồi thường thiệt hại cho bà.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lộc P. trình bày: Năm 2005, ông có chuyển nhượng đất cho bà H. theo như “Tờ sang nhượng đất 2005” và với diện tích đất, giá đất như bà H. trình bày. Đến năm 2011, ông bán (chuyển nhượng) phần đất còn lại (trừ đất đã bán) cho bà L. theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/02/2011 với diện tích đất là 97m<sup>2</sup>. Cả hai phần đất bán cho bà H. , bà L. đều thuộc thửa đất số 906 nêu trên, vì ông chỉ có duy nhất thửa đất 906, loại đất ODT, không còn thửa đất nào khác. Tuy nhiên phần diện tích đất mà ông bán cho bà H. , bà L. ở vị trí khác nhau, riêng về loại đất gì thì các bên không có thỏa thuận nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông được cấp là 97m<sup>2</sup>, loại đất ODT và đúng là theo tờ sang nhượng đất năm 2005 thì ông chuyển nhượng đất cho bà H. là

đất nền nhà ở và trước đó ông có cất nhà trên phần đất này khi bán cho bà H. thì ông tháo dỡ, di dời về phần đất bán cho bà L. và khi thỏa thuận bán cho bà L. thì ông có nói bà H. có một phần diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào bà H. có làm giấy tờ thì liên hệ với bà L. và bà L. đồng ý. Do việc thỏa thuận chuyển nhượng đất đã xong, ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà H. , bà L. sử dụng khi các bên thanh toán tiền, không ai tranh chấp. Do vậy, trường hợp có đương sự yêu cầu bồi hoàn giá trị đất, ông không đồng ý.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân quận T. N. đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận T. N. đã tuyên như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận cho bà Đỗ Thị H. được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc có diện tích 62,3 m<sup>2</sup> (ký hiệu B), loại đất ODT + CLN (có 29,1m<sup>2</sup> đất ODT) thuộc một phần thửa 906, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu vực T.A. , phường Th.A. , quận T. N., thành phố Cần Thơ.

Vị trí, kích thước các cạnh của phần đất trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 11/TTKTTNMT ngày 28/01/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. (Đính kèm).

Bà Đỗ Thị H. có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất trên theo quy định. Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận T. N. thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CQ00489 do Ủy ban nhân dân quận T. N. cấp ngày 15/3/2011 cho bà Nguyễn Thị Bích L. đứng tên để điều chỉnh và cấp lại cho bà H. theo quy định pháp luật.

Đối với phần diện tích bà L. sử dụng chênh lệch tăng liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh theo quy định pháp luật.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà H. về việc buộc ông Nguyễn Lộc P. thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 22 tháng 01 năm 2021 nguyên đơn bà Đỗ Thị H. kháng cáo yêu cầu công nhận cho bà 62,3m<sup>2</sup> (vị trí B của Bản trích đo số 11/TTKTTNMT ngày 28/01/2019), loại đất ODT, tại thửa 906, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu vực T.A. , phường Th.A. , quận T. N., thành phố Cần Thơ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích L. kháng cáo đối với bản án sơ thẩm yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì phái nguyên đơn nhận chuyển nhượng là đất CLN, nay cấp sơ thẩm xử buộc bà giao đất ODT là bà không đồng ý.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn bà Đỗ Thị H. thay đổi yêu cầu, chỉ yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Bích L. có trách nhiệm chuyển quyền sử dụng đất để công nhận cho bà được quyền sử dụng đất với diện tích qua đo đạc là 62,3m<sup>2</sup> (vị trí B của Bản trích đo số 11/TTKTTNMT ngày 28/01/2019), loại đất CLN, tại thửa 906, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu vực T.A. , phường Th.A. , quận T. N., thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của Bà L. trình bày: Đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

***- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:***

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung: Tại phiên tòa ngày hôm nay, nguyên đơn và bị đơn đi đến thống nhất như sau: Công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng đất với diện tích qua đo đạc là 62,3 m<sup>2</sup> (vị trí B của Bản trích đo số 11/TTKTTNMT ngày 28/01/2019), loại đất CLN, tại thửa 906, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu vực T.A. , phường Th.A. , quận T. N., thành phố Cần Thơ. Do đương sự tại phiên tòa tự nguyện thỏa thuận với nhau nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác.*

[1] Về quan hệ pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu bị đơn công nhận cho bà được quyền sử dụng đất với diện tích qua đo đạc là 62,3m<sup>2</sup> (vị trí B của Bản trích đo số 11/TTKTTNMT ngày 28/01/2019), loại đất ODT, tại thửa 906, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu vực T.A. , phường Th.A. , quận T. N., thành phố Cần Thơ trên cơ sở bà L. cam kết tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà theo giấy xác nhận ngày 05/3/2012. Do đó, cấp sơ thẩm thụ lý và

giải quyết vụ án với quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là phù hợp.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, phía nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau: Công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng đất với diện tích qua đo đạc là 62,3m<sup>2</sup> (vị trí B của Bản trích đo số 11/TTKTTNMT ngày 28/01/2019), loại đất CLN, tại thửa 906, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu vực T.A. , phường Th.A. , quận T. N., thành phố Cần Thơ.

Xét thấy, việc các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Việc thỏa thuận các đương sự là đúng pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Việc Hội đồng xét xử sơ thẩm là việc ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự nên cấp sơ thẩm không có lỗi về phần này.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm, các bên đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 3, Điều 166, Điều 170 và Điều 179 của Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Sửa bản án sơ thẩm.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

- Công nhận cho bà Đỗ Thị H. được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc có diện tích 62,3 m<sup>2</sup> (ký hiệu B), loại đất CLN thuộc một phần thửa 906, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu vực T.A. , phường Th.A. , quận T. N., thành phố Cần Thơ.

Vị trí, kích thước các cạnh của phần đất trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 11/TTKTTNMT ngày 28/01/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. (Đính kèm).

Bà Đỗ Thị H. có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất trên theo quy định.

Đối với phần diện tích bà Nguyễn Thị Bích L. sử dụng chênh lệch tăng, bà L. được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh theo quy định pháp luật.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà H. về việc buộc ông Nguyễn Lộc P. thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn bà Đỗ Thị H. phải chịu số tiền là 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm nghìn đồng), bà H. đã nộp xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Bích L. tự nguyện chịu tiền án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ từ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà bà đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T. N., thành phố Cần Thơ theo biên lai thu tiền số 004110 ngày 04/7/2018 được chuyển thành án phí.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn không phải nộp. Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 002598 ngày 25/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T. N., thành phố Cần Thơ. Bị đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 002576 ngày 21/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T. N., thành phố Cần Thơ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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 án theo quy định tại các điều 6,7 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:**

- Các đương sự;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- TAND Q.T. N.;
- THADS Q.T. N.;
- Lưu hồ sơ.

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

**Phan Thị Tuyết Mai**