

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 341/2024/DS-PT  
Ngày 04 - 9 - 2024  
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 TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Ninh Quang Thế

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thuý Nguyên là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thuý Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 242/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 202/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1976.

2. Bà Nguyễn Mỹ P, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Công L, sinh năm 1983. Địa chỉ cư trú: Số A, đường T, khóm H, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 26 tháng 10 năm 2023, có mặt)

**- Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1969.

2. Ông Nguyễn Tấn Đ1, sinh năm 1990.

3. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1979; Địa chỉ cư trú: Số A, đường Đ, khóm B, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 8 năm 2024, có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Địa chỉ: Số G, N, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Mỹ P là nguyên đơn; ông Nguyễn Tấn Đ là bị đơn.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Mỹ P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Dương Công L trình bày:

Năm 2014, nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của bị đơn phần đất có diện tích 126,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Việc chuyển nhượng được lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng C vào ngày 23/7/2014 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bổ sung vào ngày 03/9/2014 đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 547691 ngày 26/9/2014 cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Mỹ P tại thửa số 69, tờ bản đồ số 30.

Đến năm 2015, nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn thêm một phần đất chiều ngang 1m, dài 32m liền kề với phần đất nguyên đơn chuyển nhượng trên số tiền 50.000.000 đồng, có làm hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 06/9/2015; nguyên đơn trả cho bị đơn 50.000.000 đồng. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn đang thế chấp Ngân hàng nên không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục tách nhập thửa được. Đến năm 2017, nguyên đơn cất nhà ở trên toàn bộ phần đất đã nhận chuyển nhượng trên và ở ổn định cho đến nay.

Nay, nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2015 giữa ông Nguyễn Tấn Đ, bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Mỹ P, đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 33m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu được tự thỏa thuận với bị đơn về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Không yêu cầu định giá tài sản trên đất tranh chấp.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 547691 đứng tên Nguyễn Văn M và Nguyễn Mỹ P trước đây có thế chấp tại Ngân hàng TMCP S, nhưng hiện nay đã tất toán xong khoản nợ vay cho Ngân hàng.

Nguyên đơn không có lần chiếm đất của bị đơn nên không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Phần đất vườn là của nguyên đơn nhận chuyển nhượng

của bà T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 936571 ngày 22/8/2016. Giá trị đất và công trình trên đất có tổng giá trị là 74.371.000 đồng. Đối với cây cóc trên đất nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn tự nguyện di dời, không yêu cầu định giá.

- Bị đơn, ông Nguyễn Tấn Đ trình bày:

Vào năm 2014, bị đơn có chuyên nhượng cho nguyên đơn một phần đất có diện tích 126,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Đến năm 2015, bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn thêm 1m ngang, dài 32m theo đo đạc thực tế là 33m<sup>2</sup>; loại đất lập vườn, với giá 50.000.000 đồng, tại thời điểm chuyển nhượng có làm hợp bằng giấy tay ngày 06/9/2015. Theo bản vẽ hiện trạng ngày 30/11/2023 của chi nhánh Công ty TNHH T2 tại Cà Mau, phần đất chuyển nhượng thuộc thửa số 4 diện tích 33m<sup>2</sup>.

Bị đơn đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho nguyên đơn cất nhà ở từ năm 2017, nhưng chưa sang tên tách thửa được. Hiện nay, bị đơn đã tắt toán nợ với Ngân hàng N và Ngân hàng đã trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bị đơn. Bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn biết diện tích phần đất chuyển nhượng không thực hiện được việc tách thửa, nếu nguyên đơn tự làm được thì bị đơn chuyển nhượng, chi phí nguyên đơn tự chịu.

Nguyên đơn xây nhà đã lấn chiếm sang phần đất của bị đơn nhưng bị đơn không biết. Thời gian gần đây, bị đơn đo đất kiểm tra thì phát hiện nguyên đơn đã lấn sang phần đất vườn và đất ven sông của bị đơn.

Vị trí phần đất vườn nguyên đơn lấn là thửa đất số 2 diện tích 19,5m<sup>2</sup> và lấn phần đất bảo lưu ven sông là thửa đất số 6 diện tích 1,2m<sup>2</sup> (theo bản vẽ hiện trạng ngày 30/11/2023 của chi nhánh Công ty TNHH T2 tại Cà Mau).

Bị đơn đồng ý yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 06/9/2015 đối với phần đất diện tích 33m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau cho nguyên đơn. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, bị đơn yêu cầu được tự thỏa thuận với nguyên đơn về hậu quả của hợp đồng, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bị đơn yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn tháo dỡ mái che, nhà tiền chế trên đất trả lại cho bị đơn phần đất vườn đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 19,5m<sup>2</sup> và phần đất bảo lưu ven sông diện tích 1,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp X, xã L, thành phố C.

- Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau có văn bản trình bày:

Đối với thủ tục tách thửa hoặc hợp thửa đất căn cứ Quyết định số 931/QĐ-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh C công bố danh mục thủ tục hành chính sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở T thì thủ tục tách thửa hoặc hợp thửa đất thuộc chức năng quản lý của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C. Ngày 22/3/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C có công văn số 343/CNVPĐKĐĐ về cung cấp thông tin:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 3, khoản 1 Điều 5 của Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau: “*Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất ...*”.

Đối với đất ở khu vực các xã: thì diện tích thửa đất còn lại và thửa đất mới hình thành phải đảm bảo diện tích tối thiểu thửa đất là 50m<sup>2</sup>; kích thước tối thiểu: chiều rộng (tính vuông góc với cạnh dài) của thửa đất phải bằng hoặc lớn hơn 4,5m, chiều dài của thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng hoặc hành lang bảo vệ an toàn công trình phải bằng hoặc lớn hơn 05m.

Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp: Diện tích thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu của từng loại đất tương ứng và phải đảm bảo các điều kiện sau:

Đối với đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản, đất làm muối và đất nông nghiệp khác: “*Thửa đất nằm trong khu vực Quy hoạch sử dụng đất và Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, Quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là đất ở ...*” Khu vực các xã, với diện tích tối thiểu là 200 m<sup>2</sup>.

Từ những căn cứ trên đối với việc tách thửa để nhập với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 30 liền kề của ông Miền bà P1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 126,75m<sup>2</sup> là chưa đảm bảo theo quy định.

Đối với phần đất tranh chấp mà ông Nguyễn Văn M đã xây dựng mái che, nhà tiền chế từ mí lộ bê tông hiện hữu chạy xuống kênh Rạch Rập (có bản vẽ hiện trạng kèm theo) tọa lạc tại ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau là phần đất bảo lưu ven sông do nhà nước quản lý, ông Nguyễn Văn M không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, việc ông M xây dựng là sai với quy định. Ngày 21/3/2024, Ủy ban nhân dân xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau lập biên bản làm việc với ông Nguyễn Văn M, trong biên bản ông M trình bày ông dựng khung sắt tiền chế và lợp mái tole không có bao quanh vách. Trường hợp nhà nước có nhu cầu lấy lại ông sẽ tháo dỡ trả lại.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:*

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Mỹ P về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 06/9/2015, ký kết giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Mỹ P với ông Nguyễn Tấn Đ, bà Nguyễn Thị B đối với phần đất vườn

có diện tích là 33m<sup>2</sup> thuộc thửa đất thuộc thửa đất 062, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại **ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.**

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Nguyễn Tấn Đ** về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **Nguyễn Văn M**, bà **Nguyễn Mỹ P** tháo dỡ mái che trả lại phần đất vườn lấn chiếm 19,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại **ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.**

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Nguyễn Tấn Đ** về việc yêu cầu ông **Nguyễn Văn M**, bà **Nguyễn Mỹ P** tháo dỡ mái che, nhà tiền chế trả lại phần đất bảo lưu ven sông 1,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại **ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.**

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/6/2024, ông **Nguyễn Văn M**, bà **Nguyễn Mỹ P** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 25/6/2024, ông **Nguyễn Tấn Đ** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông **Nguyễn Văn M**, bà **Nguyễn Mỹ P**, ông **Nguyễn Tấn Đ** giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Phần tranh luận tại phiên tòa:*

*Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn tranh luận:* Ông **Đ** đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được viết tay, đã thực hiện xong việc giao đất và trả tiền đầy đủ. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **M**, bà Phước với ông **Đ**, bà **B**. Yêu cầu phản tố của ông **Đ** là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sửa án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn tranh luận:* Đối với phần đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, bị đơn thống nhất công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn có ý kiến, khi bà **Nguyễn Thị T1** chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **M**, bà Phước thì ông **Đ** có ký giáp ranh nên ông **Đ** còn phần đất phía sau. Đề nghị tạm ngừng phiên tòa để xác định diện tích đất chuyển nhượng với bà **T1**. Nếu không chấp nhận tạm ngừng phiên tòa thì chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **Đ**. Sửa án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau. Buộc ông **M**, bà Phước tháo dỡ mái che trả lại phần đất vườn lấn chiếm 19,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại **ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.**

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:* Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của ông **Nguyễn Văn M**, bà **Nguyễn Mỹ P**. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **M**, bà Phước với ông **Đ**, bà **B**. Không chấp nhận kháng cáo của ông **Nguyễn Tấn Đ**. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Mỹ P, ông Nguyễn Tấn Đ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 9 năm 2015 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Mỹ P với ông Nguyễn Tấn Đ, bà Nguyễn Thị B không được công chứng hoặc chứng thực, không có đăng ký tại cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền nên vô hiệu về hình thức.

Về nội dung: Ông M, bà Phước đã nhận đất cất nhà từ năm 2017 và thanh toán đủ giá trị hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cũng thống nhất công nhận hiệu lực của hợp đồng đã ký kết. Tại Công văn số 1541/UBND-TNMT ngày 16 tháng 4 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố C xác định: Việc tách thửa đất tranh chấp để nhập vào thửa đất số 69 tờ bản đồ số 30, liên kề của ông M, bà Phước là chưa đảm bảo theo quy định. Tuy nhiên, ngoài phần đất thửa 69, tờ bản đồ 30 thì liên phần đất tranh chấp, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Mỹ P có phần đất trồng cây lâu năm diện tích 351,3m<sup>2</sup> thuộc thửa số 76, tờ bản đồ 30 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 8 năm 2016. Ông Đ thừa nhận có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T1 phần đất liên kề theo bản vẽ hiện trạng ngày 30 tháng 11 năm 2023 diện tích 98,3m<sup>2</sup> tại thửa số 9. Như vậy, phần đất tranh chấp nhập vào thửa 76 tờ bản đồ 30 là đảm bảo theo quy định pháp luật.

[2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Phần đất của nguyên đơn và bị đơn đã được xây tường rào để bao khuôn viên đất của mình. Phần đất tranh chấp diện tích 19,5m<sup>2</sup> nằm trong khuôn viên đất của ông M, bà Phước. Hơn nữa, ông Đ đã xây tường rào bao khuôn viên đất của mình trước, không xây tường rào bao phần đất tranh chấp là ông Đ đã xác định phần đất tranh chấp không phải của ông Đ. Khi ông M xây dựng hàng rào, ông Đ không có ý kiến phản đối việc xây hàng rào của ông M. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cho rằng: Khi bà T1 chuyển nhượng đất không có ông Đ tham gia ký giáp ranh nên ông Đ không có chỉ ranh. Hội đồng xét xử xét thấy, tại Bản mô tả ranh giới đất xác định phần đất bà T1 chuyển nhượng cho ông M, bà Phước không tiếp giáp đất ông Đ và phần đất bà T1 chuyển nhượng được giới hạn bởi hàng rào lưới B40 và hàng rào xi măng có kích thước cụ thể nên đã xác định rõ ràng kích thước, diện tích đất chuyển nhượng; do đó yêu cầu làm rõ diện tích đất chuyển nhượng của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là không có căn cứ.

[4] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Mỹ P. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn Đ. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Mỹ P không phải chịu án phí. Ông M, bà Phước có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng, được

nhận lại. Ông Nguyễn Tấn Đ phải chịu 300.000 đồng án phí, có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng, được chuyển thu án phí.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Mỹ P. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn Đ.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Mỹ P.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 9 năm 2015 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Mỹ P với ông Nguyễn Tấn Đ, bà Nguyễn Thị B đối với phần đất có diện tích là 33m<sup>2</sup> thuộc thửa số 62, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Ông M, bà Phước có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được nhập thửa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Tấn Đ về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Mỹ P tháo dỡ mái che trả lại phần đất lấn chiếm 19,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Tấn Đ về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Mỹ P tháo dỡ mái che, nhà tiền chế trả lại phần đất bảo lưu ven sông 1,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Tấn Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Mỹ P số tiền 20.487.000 đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.*

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Mỹ P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ngày 01/12/2021, ông M, bà Phước có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000699 của Chi cục Thi hành

án dân sự thành phố Cà Mau, được nhận lại. Ông Nguyễn Tấn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 3.719.000 đồng. Ngày 26/10/2022, ông Đ có nộp tạm ứng án phí số tiền 1.250.000 đồng tại lai số 0002289 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ, ông Đ còn phải nộp tiếp số tiền là 2.469.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Mỹ P không phải chịu án phí phúc thẩm. Ngày 25/6/2024, ông M, bà Phước mỗi người có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0008911 và 0008912 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được nhận lại. Ông Nguyễn Tấn Đ phải chịu án phí 300.000 đồng. Ngày 25/6/2024, ông Đ có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008913 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được chuyển thu án phí.

*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, 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.*

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

**Đặng Minh Trung**