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

Bản án số: 355/2024/DS-ST
Ngày 24 - 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 THÀNH PHỐ CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Thái Hoàng Đắc
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Thanh Liêm
Ông Ngô Hoàng Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Tô Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Lê Quốc Nin – Kiểm sát viên.

Các ngày 09 và 23, 24 tháng 9 năm 2024 tại Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 136/2024/TLST- DS ngày 06 tháng 3 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 428/2024/QĐXXST- DS ngày 22 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc A, sinh năm 1950 và bà Trần Khánh Ph, sinh năm 1957. Địa chỉ: Hẻm 55, Lý Thường Kiệt, khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Ngọc Thành – Luật sư, Văn phòng luật sư Huỳnh Quốc thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Huỳnh Ngọc Ng, sinh năm 1959. Địa chỉ: Hẻm 55, Lý Thường Kiệt, khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt)

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

1. Anh Huỳnh Châu Thống, sinh năm 1992. Địa chỉ: Hẻm 55, Lý Thường Kiệt, khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Bà Trần Thị Hồng Đ, sinh năm 1954. Địa chỉ: Hẻm 55, Lý Thường Kiệt, khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt).

3. Bà Châu Tuyết Khanh, sinh năm 1958.

Người đại diện hợp pháp của bà Khanh: Ông Huỳnh Ngọc Ng, sinh năm 1959. Địa chỉ: Hẻm 55, Lý Thường Kiệt, khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt)

4. Anh Huỳnh Thái D (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Hẻm 55, Lý Thường Kiệt, khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

5. Anh Bùi Quốc T, sinh năm 1990; Địa chỉ: Lý Thường Kiệt, khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phan Ngọc Ẩn và bà Trần Khánh Dương thống nhất trình bày:

Ngày 17/7/2018 nguyên đơn có chuyển nhượng cho bà Trần Thị Hồng Đ phần đất diện tích 132m^2 (04m x 33m) tại Hẻm 55, Lý Thường Kiệt, khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, Ngày 25/02/2022 nguyên đơn có chuyển nhượng cho anh Huỳnh Châu Thống phần đất diện tích 165m^2. Việc chuyển nhượng hai phần đất không có hợp đồng công chứng mà chỉ làm giấy tay. Phần đất nguyên đơn chuyển nhượng cho bà Đào và ông Thống liền kề nhau nên Ông Huỳnh Ngọc Ng nhận chuyển nhượng lại. Ngày 06/4/2023 nguyên đơn với Ông Ng ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Cà Mau nhưng tin tưởng anh em nên nguyên đơn không xem nội dung hợp đồng. Đến khi Ông Ng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn phát hiện Ông Ng đã được cấp đất chiều dài 36m, không phải 33m.

Nay nguyên đơn yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn ngày 06/4/2023; Điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần đất theo đo đạc diện tích 27,5m^2.

Bị đơn Ông Huỳnh Ngọc Ng trình bày:

Bị đơn có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Hồng Đ phần đất diện tích 132m^2. Ngày 25/02/2022 bị đơn nhận chuyển nhượng của nguyên đơn phần đất diện tích 165m^2 (do con ruột là Huỳnh Châu Thống đứng tên) tại Hẻm 55, Lý Thường Kiệt, khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Các bên có lập giấy tay. Đến ngày 06/4/2023 nguyên đơn và bị đơn chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Cà Mau diện tích 331m^2. Bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Châu Thống trình bày:

Anh là con ruột của Ông Huỳnh Ngọc Ng nên có đứng ra nhận chuyển nhượng của nguyên đơn phần đất 165m^2, ngang 05m, dài 33m. Anh đồng ý chừa ra 03m làm lối đi chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Quốc T trình bày:

Trước đây anh có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Hồng Đ phần đất ngang 04m, dài 33m tại hẽm 55, Lý Thường Kiệt, khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, giá 370.000.000 đồng có làm giấy tay, có Trưởng khóm chứng kiến. Anh quản lý đất hơn một năm sau chuyển nhượng lại cho Ông Huỳnh Ngọc Ng diện tích 132m^2 (ngang 04m, dài 33m) giá 370.000.000 đồng, có lập giấy tay, Trưởng khóm ông Nguyễn Công Thắng chứng kiến. Nguồn gốc đất này của Ông Huỳnh Ngọc A chuyển nhượng cho bà Trần Thị Hồng Đ, bà Đào chuyển nhượng lại cho anh và anh chuyển nhượng lại cho Ông Ng, diện tích đất không thay đổi. Việc Ông Ng cho rằng Ông A chuyển nhượng cho Ông Ng ngang 04m, dài 36m là không đúng sự thật. Anh xác định không còn liên quan nên xin từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt.

Tại phiên tòa, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận: Nguồn gốc đất của nguyên đơn được cấp quyền sử dụng đất diện tích 3.888m2 thửa số 47, tờ bản đồ số 14 tại hẽm 55, Lý Thường Kiệt, khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Ngày 17/7/2018 nguyên đơn chuyển nhượng cho bà Trần Thị Hồng Đ diện tích 132m^2 (ngang 04m, dài 33m). Ngày 25/02/2022 nguyên đơn chuyển nhượng cho anh Huỳnh Châu Thống diện tích 165m^2 (ngang 05m, dài 33m). Ngày 06/4/2023 nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng cho bị đơn tổng hai diện tích 297m^2. Nguyên đơn cho bị đơn thêm ngang 0,2m đủ diện tích 300m^2. Tuy nhiên, do nguyên đơn tin tưởng nên giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn làm thủ tục chuyển nhượng, tách sổ. Bị đơn gian dối lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 331m^2 (ngang 9,2m, dài 36m). Sau khi bị đơn được cấp quyền sử dụng đất nguyên đơn phát hiện bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng diện tích chuyển nhượng. Bà Trần Thị Hồng Đ và anh Bùi Quốc T xác nhận, chính quyền địa phương chứng kiến. Bị đơn viết tờ cam kết để lại phần đất ngang 04m làm lối đi chung. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn Ông Huỳnh Ngọc Ng tranh luận: Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn phần đất theo đo đạc diện tích 27,5m^2 nhưng không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu ý kiến như sau:

Về việc chấp hành pháp luật trong tố tụng dân sự: Từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng về quyền và nghĩa vụ được quy định trong pháp luật trong tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 163, 164 Bộ luật dân sự; Các Điều 167, 203 Luật đất đai. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Huỳnh Ngọc A và bà Trần Khánh Ph, tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2023 giữa nguyên đơn với Ông Huỳnh Ngọc Ng. Buộc Ông Huỳnh Ngọc Ng trả cho nguyên đơn phần đất diện tích 27,5m^2. Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để

được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các đương sự phải chịu án phí và lệ phí đo đạc theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Quốc T có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Riêng bà Châu Tuyết Khanh (vợ Ông Huỳnh Ngọc Ng) đang bị bệnh tai biến, có khó khăn trong nhận thức và điều khiển hành vi. Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý đứng ra đại diện hợp pháp cho bà Khanh. Đối với anh Huỳnh Thái D đang đi làm ở Campuchia, không có mặt tại địa phương nên Tòa án không làm việc được. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

[3] Về nội dung: Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn Ông Huỳnh Ngọc A và bà Trần Khánh Ph yêu cầu tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2023 giữa nguyên đơn với bị đơn Ông Huỳnh Ngọc Ng, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn phần đất 27,5m^2 để làm lối đi chung và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Tại phiên tòa, bị đơn Ông Huỳnh Ngọc Ng đồng ý trả cho nguyên đơn 27,5m^2 nhưng không đồng ý các yêu cầu khác của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguồn gốc đất tranh chấp, ngày 23/4/2007 nguyên đơn được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 629601 diện tích 3.888m^2 thửa số 47, tờ bản đồ số 14 tại hẽm 55, Lý Thường Kiệt, khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Ngày 17/7/2018 nguyên đơn chuyển nhượng cho bà Trần Thị Hồng Đ diện tích 132m^2 (ngang 04m, dài 33m). Bà Đào chuyển nhượng toàn bộ diện tích lại cho anh Bùi Quốc T. Sau đó anh Tảo chuyển nhượng lại cho bị đơn. Việc chuyển nhượng giữa các bên có lập giấy tay, Trưởng khóm ông Nguyễn Công Thắng chứng kiến. Ngày 25/02/2022 nguyên đơn tiếp tục chuyển nhượng cho anh Huỳnh Châu Thống diện tích 165m^2 (ngang 05m, dài 33m). Ngày 06/4/2023 nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng cho bị đơn tổng diện tích 331m^2 được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Cà Mau. Theo nguyên đơn, do anh em ruột nên tin tưởng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn làm thủ tục chuyển nhượng, tách thửa. Bị đơn lợi dụng lòng tin gian dối lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 331m^2 (ngang 9,2m, dài 36m), lấn chiếm lối đi chung. Sau đó nguyên đơn phát hiện bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm lối đi chung. Như vậy, lời trình bày của nguyên đơn là có cơ sở. Bà Trần Thị Hồng Đ và anh Bùi Quốc T đều xác định nguyên đơn chuyển nhượng dài 33m, có chính quyền địa phương chứng kiến, không phải 36m như bị đơn đã trình bày. Ngày 31/10/2023 bị đơn viết "Tờ cam kết" để lại phần đất ngang 04m là đường đi

chung, Trưởng khóm ông Huỳnh Công Thắng chứng kiến, xác nhận là đúng. Bị đơn cho rằng nguyên đơn chuyển nhượng thêm chiều dài 03m cho đủ diện tích 300m^2 nhưng bị đơn không có đưa thêm tiền cho nguyên đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn không đồng ý việc chuyển nhượng thêm này, bị đơn không có chứng cứ, chứng minh. Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn diện tích 27,5m^2 nhưng không đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng và điều chỉnh quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ được chấp nhận. Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2023 giữa nguyên đơn với bị đơn được công chứng tại Văn phòng công chứng số 01 tỉnh Cà Mau. Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn phần đất diện tích 27,5m^2 để làm lối đi chung, vị trí M4-M5- M7-M8 (thửa số 2+3) kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 25/7/2024. Việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn điều chỉnh quyền sử dụng đất của nguyên đơn là không cần thiết. Các đương sự có quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu lệ phí đo đạc là 6.236.000 đồng, nguyên đơn đã nộp xong nên bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 143, 147, 149, 157, 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 127, 130 Bộ luật dân sự; Điều 167, 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Huỳnh Ngọc A và bà Trần Khánh Ph.

Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2023 giữa nguyên đơn với bị đơn được công chứng tại Văn phòng công chứng số 01 tỉnh Cà Mau. Buộc bị đơn Ông Huỳnh Ngọc Ng phải trả lại cho nguyên đơn phần đất theo đo đạc diện tích 27,5m^2 một phần thửa số 102, tờ bản đồ số 04 (chỉnh lý năm 2009) vị trí M4-M5- M7-M8 (thửa số 2+3) kèm theo Bản vẽ hiện trạng ngày 25/7/2024 của Trung tâm kỹ thuật-Công nghệ-Quan trắc tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau.

Các đương sự có quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn lệ phí đo đạc với số tiền là 6.236.000 đồng (Sáu triệu hai trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí và được miễn nộp.

Nguyên đơn, bị đơn, anh Huỳnh Châu Thống và bà Trần Thị Hồng Đ có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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, 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 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- Phòng KTNV-THA (gửi Email);
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Thái Hoàng Đắc