

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CÀ MAU  
TỈNH CÀ MAU**

Bản án số: **55/2022/DS-ST**

Ngày 21 – 3 – 2022

(V/việc tranh chấp  
hợp đồng CNQSD đất)

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

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thúy Dung.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Thanh Liêm.  
Ông Hà Trọng Tâm.

***- Thư ký phiên toà:*** Bà Trần Thúy Kiều – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên toà:***  
Bà Trần Thị Kim Luyện - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 434/2020/TLST-DS, ngày 20 tháng 10 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2022/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ninh Văn D, Sinh năm: 1970.

Bà Phan Thị T, Sinh năm: 1970.

Cùng nơi cư trú: Ấp Ông Ch, xã Đất M, huyện Năm C, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện hợp pháp của bà Phan Thị T:* Ông Ninh Văn D, Sinh năm: 1970. Nơi cư trú: Ấp Ông Ch, xã Đất M, huyện Năm C, tỉnh Cà Mau theo giấy ủy quyền ngày 20/10/2020. (Có mặt).

Bị đơn: Ông Ninh Văn S, Sinh năm: 1964 (Vắng mặt).

Bà Phạm Thị N, Sinh năm: 1964 (Vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: Thôn 5, xã Đắc H, huyện Đắc G, tỉnh Đắc Nông

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Tại đơn khởi kiện ngày 20/10/2020 quá trình giải quyết vụ án, ông Ninh Văn D, bà Phan Thị T là nguyên đơn trình bày: Vào năm 1998 vợ chồng tôi với vợ chồng anh ruột của tôi là Ninh Văn S, bà Phạm Thị N mỗi người hùn 45.000.000đồng để nhận chuyển nhượng phần đất thổ cư từ ông Lâm Văn H, thuộc thửa số 2602, tờ bản đồ số 06, diện tích 135m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại số 165<sup>A</sup>, Trần Hưng

Đạo, khóm 8, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 76.000.000đồng, chi phí làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 14.000.000đồng, tổng cộng là 90.000.000đồng. Sau khi chuyển nhượng vì là anh em ruột, ông S là anh của tôi, theo quy định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có một người đứng tên nên vợ chồng tôi với vợ chồng anh S thống nhất để anh S đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 01/6/1999 UBND tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N678313, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01999 tên Ninh Văn S. Sau khi được cấp giấy chứng nhận vợ chồng anh S trực tiếp, quản lý giấy. Vợ chồng tôi trực tiếp quản lý, sử dụng nhà và đất nói trên.

Sau đó, vợ chồng tôi và vợ chồng anh S bàn bạc thống nhất một trong hai bên để lại phần hùn cho bên còn lại. Đến ngày 20/02/2001 (âm lịch), tại nhà cha mẹ ruột của chúng tôi là cụ ông Ninh Văn H, cụ bà Mai Thị H và có sự chứng kiến của anh em trong gia đình cụ thể là anh rể Lê Bá T, chị gái Ninh Thị O; em ruột Ninh Thị M, Ninh Thị H, Ninh Văn B, em dâu Phạm Thị K cùng vợ chồng tôi với vợ chồng anh S. Vợ chồng tôi và vợ chồng anh S đều có nhu cầu mua lại phần hùn nhận chuyển nhượng phần đất trước đây nên đã thống nhất, vợ chồng tôi và vợ chồng anh S sẽ bỏ thăm để mua lại phần hùn, ai mua lại phần hùn giá cao hơn sẽ được nhận phần đất của người bỏ thăm giá thấp hơn và hoàn tiền cho người bỏ thăm giá thấp. Khi đó, vợ chồng anh S bỏ thăm với số tiền 130.000.000đồng, vợ chồng tôi bỏ thăm với số tiền 138.000.000đồng, nên vợ chồng tôi được nhận phần đất của anh chị đã hùn chuyển nhượng cùng chúng tôi trước đây. Hai bên thống nhất, hai tháng sau cũng tại nhà cha mẹ ruột của tôi, vợ chồng tôi sẽ giao số tiền 69.000.000đồng cho vợ chồng anh S, vợ chồng anh S sẽ giao cho chúng tôi bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng anh S đang quản lý. Đúng hai tháng sau như đã hẹn, chúng tôi có mặt tại nhà cha mẹ ruột, vợ chồng tôi giao đủ số tiền 69.000.000đồng cho vợ chồng anh S, vợ chồng anh S giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chúng tôi. Khi hai bên giao nhận tiền và giấy chứng nhận không làm văn bản hay giấy tờ gì khác, chỉ có sự chứng kiến của mọi người trong gia đình. Sau đó, một thời gian vợ chồng tôi yêu cầu vợ chồng anh S làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi như thỏa thuận thì vợ chồng anh S không chịu đi làm cho vợ chồng tôi. Chúng tôi đã nhờ vợ chồng anh rất nhiều lần nhưng không được, đến năm 2003 vợ chồng anh S không chịu ra đi làm thủ tục cho chúng tôi mà yêu cầu chúng tôi tự đi làm, vợ chồng anh S chỉ ký tên trong “Mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và Giấy ủy quyền đề ngày 23/5/2003 được UBND xã Đất Mới, huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau chứng thực ngày 26/5/2003. Toàn bộ sự việc có cha mẹ và các anh chị em của chúng tôi chứng kiến. Sau đó chúng tôi đi làm thủ tục để được cấp quyền sử dụng đất nhưng không được vì không có mặt vợ chồng anh S. Từ đó, vợ chồng chúng tôi có nhờ vợ chồng anh tôi rất nhiều lần nhưng vợ chồng anh không thực hiện. Chính vì lý do trên nên tại đơn khởi kiện vợ chồng tôi yêu cầu Tòa án công nhận  $\frac{1}{2}$  phần đất diện tích 135m<sup>2</sup> là 67,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2602, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại số 165A, Trần Hưng Đạo, khóm 8, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của vợ chồng chúng tôi.

Buộc ông Ninh Văn S, bà Phạm Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với  $\frac{1}{2}$  diện tích còn lại là  $67,5m^2$  thuộc thửa số 2602, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khóm 8, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (thỏa thuận chuyển nhượng bằng miệng giữa hai bên vào năm 2001), để vợ chồng chúng tôi thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ phần đất trên.

Nay vợ chồng chúng tôi bổ sung vì theo bản trích đo hiện trạng diện tích đất thực tế mà chúng tôi đang quản lý ngày 25/01/2021 của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường thể hiện diện tích đất là  $135,8m^2$  nên vợ chồng chúng tôi yêu cầu Tòa án Công nhận  $\frac{1}{2}$  phần đất diện tích  $135,8m^2$  là  $67,9m^2$  thuộc thửa số 2602, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khóm 8, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của vợ chồng chúng tôi.

Buộc ông Ninh Văn S, bà Phạm Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích còn lại là  $67,9m^2$  (theo thỏa thuận chuyển nhượng bằng lời nói giữa hai bên vào năm 2001), để vợ chồng chúng tôi thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ phần đất diện tích  $135,8m^2$ .

*\* Quá trình giải quyết vụ án ông Ninh Văn S, bà Phạm Thị N (bị đơn) trình bày như sau:*

Vợ chồng ông bà không nhớ ngày tháng năm, vợ chồng ông bà có cùng với vợ chồng người em ruột là Ninh Văn D, em dâu là Phan Thị T hùn tiền, mỗi người khoảng 50.000.000 đồng nhận chuyển nhượng phần đất diện tích  $135m^2$  thuộc thửa số 2602, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khóm 8, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau của ông H (ông bà không biết họ và chữ lót) với giá khoảng 100.000.000 đồng, trong đó có 14.000.000 đồng tiền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông bà tiến hành làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N678313, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01999 cấp cho ông. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông trực tiếp quản lý giấy. Vợ chồng ông D, bà T trực tiếp quản lý nhà và đất. Đến năm 2001 tại nhà cha mẹ ruột của ông là cụ ông Ninh Văn H, cụ bà Mai Thị H và có sự chứng kiến của anh em trong gia đình là Ninh Văn B, Phạm Thị K. Ông với vợ chồng ông D, bà T thỏa thuận việc mua lại phần đất mà hai bên hùn mua trước đây. Do cả hai anh em ông đều có nhu cầu mua lại phần hùn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đã thống nhất bằng cách bỏ thăm kín, ai bỏ cao hơn sẽ được nhận phần đất của người bỏ thăm thấp, người bỏ thăm cao sẽ hoàn tiền cho người bỏ thăm thấp. Khi đó, ông bỏ thăm với số tiền 130.000.000đồng, vợ chồng ông D bỏ thăm với số tiền 138.000.000đồng. Ông D bỏ cao hơn ông 8.000.000đồng nên ông đồng ý chuyển nhượng phần đất hai bên hùn nhận chuyển nhượng đất trước đây cho ông D, bà T. Hai bên hẹn nhau hai tháng tại nhà cha mẹ ông, ông giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, ông D giao tiền cho ông. Đến thời gian hẹn ông đã giao trực tiếp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông cho ông D, ông D cũng đã giao cho ông số

tiền 69.000.000đồng. Việc ông với vợ chồng ông D thoả thuận mua lại phần hùn, giao giấy, nhận tiền đều do một mình ông đứng ra giao dịch bà N vợ ông không hề hay biết. Năm 2003 ông D có nhờ ông ký giấy tờ và mượn chứng minh nhân dân của vợ chồng ông nhưng ông không biết ông D mượn làm gì. Giấy ủy quyền ngày 23/5/2003 vợ chồng ông ký theo yêu cầu của ông D chứ không có mục đích gì.

Nay vợ chồng ông D bà T yêu cầu Tòa án xác lập quyền sở hữu công nhận  $\frac{1}{2}$  phần đất diện tích  $135,8m^2$  là  $67,9m^2$  thuộc thửa số 2602, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại số 165A, Trần Hưng Đạo, khóm 8, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông D, vợ chồng ông đồng ý.

Còn yêu cầu vợ chồng ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất  $\frac{1}{2}$  phần đất còn lại diện tích  $135,8m^2$  thuộc thửa số 2602, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại số 165A, Trần Hưng Đạo, khóm 8, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (theo thỏa thuận chuyển nhượng bằng lời nói giữa hai bên vào năm 2001) để vợ chồng ông D, bà T thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ phần đất nói trên, vợ chồng ông không đồng ý vì toàn bộ nội dung sự việc thỏa thuận giữa ông với vợ chồng ông D, bà N vợ ông không biết.

Đối với ông Ninh Văn S, bà Phạm Thị N trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ quyết định phân công thẩm phán, thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập nhiều lần nhưng ông Sử, bà Nga vẫn vắng mặt không rõ lý do.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì tất cả đều thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung giải quyết vụ án, Kiểm sát viên cho rằng việc ông S bà N với ông D bà T hùn tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà, hai bên thỏa thuận phương thức bỏ thăm kín để quyết định mua lại phần hùn nhận chuyển nhượng nhà và đất trước đây là sự thật được các bên thừa nhận. Quá trình nhận chuyển nhượng xong vợ chồng ông D bà T đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà và đất không được nên vợ chồng ông D bà T yêu cầu Tòa án giải quyết xác lập quyền sở hữu công nhận  $\frac{1}{2}$  phần đất diện tích  $135,8m^2$  là  $67,9m^2$  thuộc thửa số 2602, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại số 165A, Trần Hưng Đạo, khóm 8, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông D là có căn cứ nên chấp nhận. Đối với yêu cầu vợ chồng ông S, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là  $\frac{1}{2}$  diện tích đất còn lại là  $67,9m^2$  thuộc thửa số 2602, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại số 165A, Trần Hưng Đạo, khóm 8, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (theo thỏa thuận chuyển nhượng bằng lời nói giữa hai bên vào năm 2001) để vợ chồng ông D bà T thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ phần đất nói trên. Vợ chồng ông S có ý kiến không đồng ý vì vợ chồng ông S cho rằng toàn bộ nội dung sự việc thỏa thuận giữa ông Sử với vợ chồng ông D, bà N vợ ông S

không biết. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hai bên thiết lập bằng miệng, không lập thành văn bản nên có vi phạm về mặt hình thức nhưng hai bên đã thực hiện xong, các bên đã giao nhận tiền, giao nhận giấy chứng nhận, giao nhận đất cho nhau đúng như thỏa thuận ban đầu. Ông S cho rằng việc ông với nguyên đơn thỏa thuận vợ ông không biết nên không đồng ý chuyển nhượng ½ phần đất cho nguyên đơn là không có căn cứ. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 158, 160, 161, 221, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 99, 167, 188, 189 luật Đất đai năm 2013; Án lệ số 04/2016/AL về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 04/2010/QĐ-HĐTP ngày 03-3-2010 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06-4-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Ông Ninh Văn D, bà Phan Thị T có nghĩa vụ đến cơ quan chức năng có thẩm quyền để tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất theo thủ tục chung. Án phí các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Xét đơn khởi kiện của ông Ninh Văn D, bà Phan Thị T thuộc lĩnh vực tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; phần đất các đương sự tranh chấp tọa lạc tại số 165A, Trần Hưng Đạo, khóm 8, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau theo quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Phần đất các đương sự tranh chấp thuộc thửa đất số 2602, tờ bản đồ số 06, diện tích 135m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 165A, Trần Hưng Đạo, khóm 8, phường 5, thành phố Cà Mau, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: N678313, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01999 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau cấp ngày 11/6/1999 mang tên Ninh Văn S. Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/01/2021 và trích đo hiện trạng ngày 25/01/2021 của Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường thể hiện phần đất các bên tranh chấp có kích thước chiều ngang mặt tiền giáp lộ Trần Hưng Đạo là 4,50m (ký hiệu M3-M2); chiều ngang mặt hậu giáp phần đất của Nguyễn Hoàng Nguyên là 4,50m (ký hiệu M4-M1); chiều dài cạnh bên giáp phần đất bà Trần Thị Hạnh M là 30,33m (ký hiệu M3-M4); chiều dài cạnh phải giáp phần đất ông Hứa Hiền Sinh là 30,33m (ký hiệu M2-M1), diện tích 135,8m<sup>2</sup>.

[3] Xét về nguồn gốc đất, các đương sự đã thống nhất phần đất này trước đây do vợ chồng ông Ninh Văn S, Phạm Thị N và vợ chồng Ninh Văn D, Phan Thị T hùn tiền để nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông Lâm Văn H. Sau khi chuyển nhượng ông S được đại diện đứng ra yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: N678313, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01999 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau cấp ngày 11/6/1999.

[4] Xét nội dung tranh chấp: Do nguyên và bị đơn hôn tiền nhận chuyển nhượng chung một phần đất nhưng phía bị đơn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không làm thủ tục tách đất trả nguyên đơn dẫn đến các bên tranh chấp, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận  $\frac{1}{2}$  phần đất diện tích 67,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2602, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại số 165A, Trần Hưng Đạo, khóm 8, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của vợ chồng nguyên đơn. Bị đơn thống nhất yêu cầu này của nguyên đơn được thể hiện biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 10/6/2021 (bút lục số 117). Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn có căn cứ nên chấp nhận.

Đối với yêu cầu Tòa buộc ông Ninh Văn S, bà Phạm Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là  $\frac{1}{2}$  phần đất còn lại diện tích 67,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2602, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại số 165A, Trần Hưng Đạo, khóm 8, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (theo thỏa thuận chuyển nhượng bằng lời nói giữa hai bên vào năm 2001). Hội đồng xét xử xét thấy việc các bên thỏa thuận bằng lời nói chuyển nhượng  $\frac{1}{2}$  diện tích đất còn lại trong diện tích 135m<sup>2</sup> đã được nguyên đơn, ông S thừa nhận nhưng ông S cho rằng bà N vợ ông không hay biết việc ông thỏa thuận chuyển nhượng  $\frac{1}{2}$  diện tích đất còn lại, bà N không biết việc ông nhận tiền từ vợ chồng ông D nên không đồng ý giao  $\frac{1}{2}$  diện tích đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Bên cạnh lời trình bày bị đơn không cung cấp chứng cứ chứng minh thể hiện lời trình bày của mình là đúng, còn nguyên đơn cung cấp chứng cứ sau khi nhận chuyển nhượng nguyên đơn quản lý nhà và đất. Nguyên đơn nhiều lần sửa nhà, đóng thuế đất, đóng các khoản thu khác từ địa phương nơi cư trú như Quỹ phòng chống thiên tai, Quỹ vì người nghèo, Quỹ chăm sóc người cao tuổi, quỹ đền ơn đáp nghĩa.... Bên cạnh đó, khi không có nhu cầu sử dụng nhà nguyên đơn cho người khác thuê và thu tiền thuê nhiều năm qua.

[5] Xét về điều kiện công nhận hợp đồng: Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên có năng lực hành vi dân sự, các bên hoàn toàn tự nguyện và tại thời điểm chuyển nhượng ông S, bà N đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông D bà T đang quản lý nhà và đất không tranh chấp với ai nên ông S, bà N, ông D, bà T hoàn toàn có đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau.

[6] Xét về hình thức của hợp đồng: Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hình thức là lời nói, không lập thành văn bản, không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, tuy nhiên nội dung chuyển nhượng được các bên thừa nhận. Trên thực tế vợ chồng ông D, bà T đã nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2001 đến nay không có tranh chấp. Về phía ông S thừa nhận đã nhận đủ từ ông D bà T số tiền chuyển nhượng là 69.000.000 đồng. Do vợ chồng ông S không hợp tác để vợ chồng ông D tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới phát sinh tranh chấp. Như vậy mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên chưa hoàn tất về mặt hình thức theo quy định của pháp luật nhưng đôi bên đã thực hiện hoàn tất nội dung của hợp đồng. Do đó lời trình bày của bà N cho rằng khi đó bà N không chuyển nhượng phần đất này cho ông D, bà T là không có cơ sở.

Căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “ Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của pháp luật mà một bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”. Mặc dù có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà N và ông D, bà T vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên ông D, bà T đã nhận đất, nhận bản chính giấy chứng nhận và sử dụng đất ổn định từ năm 2001 mà ông S, bà N không phản đối cho nên Hội đồng xét xử có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng lời nói ngày 20/02/2001 giữa nguyên và bị đơn.

Mặt khác, bà N cho rằng bà không tham gia thỏa thuận không biết sự việc chuyển nhượng đất nhưng từ năm 2001 đến nay chồng bà giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho em chồng là ông D, tiền ông D giao chồng bà cũng đã nhận nhưng bà cũng không có ý kiến. Bên cạnh đó, nguyên đơn cho rằng vào năm 2003 vợ chồng ông S bà N có ký vào Mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Sử tự tay viết và cùng bà Nga ký giấy ủy quyền đề ngày 23/5/2003 được UBND xã Đất Mới, huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau chứng thực ngày 26/5/2003, trong giấy ủy quyền có nội dung: “Nhờ chính quyền các cấp chứng thực giúp em tôi được chuyển quyền sử dụng đất dễ dàng” thì đã thể hiện bà Nga biết và đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phần hùn của ông S bà N cho ông D bà T. Cho dù khi ông S thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phần hùn của ông Sử bà Nga cho ông D, bà T mà bà N không hay biết đi nữa. Bên cạnh đó, theo Án lệ số 04/2016/AL về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 04/2010/QĐ-HĐTP ngày 03-3-2010 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06-4-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao:

*“... Việc chuyển nhượng nhà, đất diễn ra từ năm 1996, sau khi mua nhà, đất, ông Tiến, bà Tý đã trả đủ tiền, nhận nhà đất, tôn nền đất, sửa lại nhà và cho các cháu đến ở. Trong khi đó gia đình ông Ngự, bà Phấn vẫn ở trên diện tích đất còn lại, liền kề với nhà ông Tiến, bà Tý. Theo lời khai của các người con ông Ngự, bà Phấn thì sau khi bán nhà, đất cho vợ chồng bà Tý, ông Ngự, bà Phấn đã phân chia vàng cho các người con. Mặt khác, sau khi chuyển nhượng và giao nhà đất cho ông Tiến, bà Tý thì ngày 26-4-1996, ông Ngự còn viết “giấy cam kết” có nội dung mượn lại phần nhà đất đã sang nhượng để ở khi xây dựng lại nhà trên phần đất còn lại và trong thực tế vợ chồng bà Phấn, ông Ngự đã sử dụng phần nhà đất của bà Tý, ông Tiến khi xây dựng nhà. Như vậy, có cơ sở xác định bà Phấn biết có việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Ngự với vợ chồng ông Tiến và bà Tý, bà Phấn đã đồng ý, cùng thực hiện nên việc bà Phấn khiếu nại cho rằng ông Ngự chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng bà Tý bà không biết là không có căn cứ.”*

Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy, theo quy định tại khoản 2 Điều 221 Bộ luật dân sự 2015 và Án lệ số 04/2016/AL, có đủ cơ sở để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà N và ông D,

bà T theo yêu cầu của ông D, bà T. Bởi lẽ, sau khi nhận chuyển nhượng, ông D, bà T đã trả tiền, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng, nhận đất và quản lý, sử dụng, cho thuê công khai nhiều năm, trong khi bà N biết mà không phản đối hay cản ngăn.

Do đó, Hội đồng xét xử cần buộc ông S, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ½ phần đất còn lại diện tích 67,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2602, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại số 165A, Trần Hưng Đạo, khóm 8, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau là có căn cứ. Do hiện nay ông D, bà T đã trả tiền chuyển nhượng đất cho ông S, bà N xong; ông S, bà N đã giao đất và giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà T xong, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ, chỉ còn thủ tục chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông D, bà T có quyền liên hệ cơ quan chức năng để thực hiện các thủ tục cấp quyền sử dụng đất.

[7] Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[8] Do phải thực hiện nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông D, bà T nên ông S, bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là có cơ sở.

Đối với yêu cầu của ông D, bà T về việc công nhận ½ diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông bà, ông bà tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;  
Căn cứ các Điều 129, 158, 160, 161, 221, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 167, Điều 188, Điều 189 Luật Đất đai

Căn cứ vào Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ninh Văn D, bà Phan Thị T.

Công nhận ½ diện tích đất là 67,9 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2602, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khóm 8, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Ninh Văn D và bà Phan Thị T.

Buộc ông Ninh Văn S, bà Phạm Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ½ diện tích đất còn lại 67,9 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2602, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại số 165A, Trần Hưng Đạo, khóm 8, phường 5, thành phố Cà



Mau, tỉnh Cà Mau (theo thỏa thuận chuyển nhượng bằng lời nói giữa ông Ninh Văn S, bà Phạm Thị N với ông Ninh Văn D và bà Phan Thị T vào năm 2001).

Công nhận phần đất diện tích 135,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2602, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khóm 8, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau do ông Ninh Văn S đang đứng tên thuộc quyền sử dụng của ông Ninh Văn D và bà Phan Thị T. Ông Ninh Văn D, bà Phan Thị T có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục chuyển quyền sang tên. (Kèm theo bản án là bản trích đo hiện trạng ngày 25/01/2021 của Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau).

2. Án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng: 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) ông Ninh Văn S và bà Phạm Thị N phải nộp (chưa nộp).

Ông D, bà T phải chịu án phí là 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng), ngày 20 tháng 10 năm 2020, ông D, bà T đã nộp tạm ứng án phí 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 000060 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được chuyển thu.

*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.*

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**  
(Đã ký)

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Lê Thúy Dung**