

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ TÂN UYÊN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 96/2022/DS-ST  
Ngày 30-11-2022  
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 THỊ XÃ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Quỳnh Nga.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Võ Thị Hồng Tươi

Ông Tống Văn Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên tham gia phiên tòa:**  
Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 28/2022/TLST-DS ngày 08 tháng 02 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 106/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Lê Thị P, sinh năm 1953; địa chỉ: Khu phố B, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Thế A, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 77 đường N, KDC P, tổ 3, khu 7, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 10/3/2022). Có mặt.

*Bị đơn:* Ông Phạm Văn C, sinh năm 1939; địa chỉ: Tổ 1, khu phố 8, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông C: Ông Phạm Ngọc G, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ 1, khu phố 8, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 15/8/2022). Có mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện của bà Lê Thị P, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Thế A thể hiện:*

Ngày 16/12/2000, bà Lê Thị P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn C một khu đất có diện tích ngang 5m x dài 11m = 55m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại: Tổ 1, khu phố 8, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương (tiếp giáp đường ĐT 747), với giá là 32.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng thể thiện bằng giấy tay. Bà P đã thanh toán đủ số tiền 32.000.000 đồng cho ông C và nhận đất theo thỏa thuận.

Năm 2004, khi bà P xây nhà ở thì có xây dựng lấn sang phần đất của ông C nên ông C và bà P thỏa thuận chuyển nhượng thêm cho bà P phần đất đã xây dựng lấn thêm 0,5m ngang, dài 11m và thỏa thuận mua thêm 01 phần đất diện tích 32,7m<sup>2</sup> (ngang 3,4m x dài 8m) với giá là 3.200.000 đồng. Việc thỏa thuận này có lập giấy tay (không ghi ngày tháng năm). Theo giấy viết tay thì bà P đã giao cho ông C 02 lần tiền (lần thứ nhất: 1.500.000 đồng và lần thứ hai: 500.000 đồng; tổng cộng là: 2.000.000 đồng). Còn thiếu lại 1.200.000 đồng. Thực chất, số tiền còn lại 1.200.000 đồng bà P đã thanh toán đủ cho ông C nhưng không có chứng cứ.

Bà P sử dụng ổn định nhà đất từ khi nhận chuyển nhượng và xây nhà ở đến nay, không có ai tranh chấp nhưng do tuổi già không biết quy định nhà nước nên không đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2020, khi bà P làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị ông C cản trở không cho cán bộ đo đạc thực hiện. Bà P đã gửi đơn đến UBND phường U và được UBND phường U hòa giải ngày 18/11/2020. Theo biên bản hòa giải, bà P đồng ý hỗ trợ cho ông C 12.000.000 đồng và ông C thống nhất theo ý kiến bà P; thời gian thực hiện trong vòng 30 ngày kể từ ngày lập biên bản. Tuy nhiên, khi bà P mang tiền đến UBND phường để giao thì ông C lại không đồng ý.

Do vậy, bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị P và ông Phạm Văn C dưới hình thức “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2000” và giấy thỏa thuận viết tay (không ngày tháng năm) với diện tích đo đạc thực tế là 81,5m<sup>2</sup> tại tổ 1, khu phố 8, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Bà P thống nhất kết quả đo đạc, định giá của Tòa án.

Chứng cứ nguyên đơn giao nộp là “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2000” và giấy thỏa thuận viết tay (không ngày tháng năm).

*Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Bị đơn ông Phạm Văn C đã kê khai đăng ký đối với thửa 08 tờ bản đồ 54 tại UBND phường U, thị xã T nhưng chưa làm thủ tục đăng ký xin cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông C thống nhất với bà P về việc ngày 16/12/2000 ông C có lập và ký giấy “Giấy tay sang nhượng quyền sử dụng đất” với bà Lê Thị P. Nội dung là ông C chuyển nhượng cho bà P diện tích đất 55m<sup>2</sup> (ngang 5m, dài 11m), đất tọa lạc tại: Tổ 1, khu phố 8, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương (tiếp giáp đường ĐT-747, phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), với giá là 32.000.000 đồng. Bà P đã thanh toán đủ số tiền này cho ông C. Tuy nhiên trong quá trình bà P xây dựng nhà trên đất thì do diện tích nhỏ, không đủ ở nên bà P xây dựng lấn chiếm của ông C 01 phần đất 0,5m ngang, dài 11m và hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thêm 01 phần đất phía sau cho bà P có diện tích 32,7m<sup>2</sup> (ngang 3,4m; dài 8m) với giá 3.200.000 đồng. Ông C đã viết thêm một giấy thỏa thuận sang nhượng (không đề ngày tháng năm), ông C cũng không nhớ rõ là thời gian nào. Ông C thừa nhận bà P đã thanh toán thêm cho ông 02 lần tiền, lần thứ nhất 1.500.000 đồng, lần thứ hai 500.000 đồng. Tổng cộng là 2.000.000 đồng, bà P còn nợ lại 1.200.000 đồng chưa thanh toán. Trong giấy này cũng ghi rõ: “*Nếu bà P không đến thanh toán và thương lượng thì phải tháo dỡ*”. Từ đó đến nay, bà P không giao thêm cho ông C bất kỳ khoản tiền nào để thanh toán. Tuy nhiên, ông C không yêu cầu bà P tháo dỡ nhà.

Do bà P chưa thanh toán đủ tiền cho ông C nên khi bà P thực hiện thủ tục đo đạc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C đã ngăn cản việc đo đạc. Sau đó, bà P có khiếu nại ông C đến UBND phường Uyên Hưng. UBND phường mời hai bên lên làm việc, theo Biên bản hòa giải ngày 18/11/2020 tại UBND phường U, bà P và ông C có thống nhất bà P sẽ hỗ trợ cho ông C thêm số tiền 12.000.000 đồng. Tuy nhiên khi về nhà thì vợ con ông C không đồng ý với số tiền mà bà P hỗ trợ cho ông C theo Biên bản hòa giải ngày 18/11/2020 nên ông C đã báo lại cho cán bộ tư pháp phường U và không đến nhận tiền.

Ông C đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông C dưới hình thức “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2000” đối với phần diện tích đất 55m<sup>2</sup>. Đối với phần đất mà bà P nhận chuyển nhượng thêm của ông C theo kết quả đo đạc thực tế bao gồm phần đất diện tích 9m<sup>2</sup> (ngang 3,52m và dài 2,55m) và phần đất diện tích 10,8m<sup>2</sup> (ngang 3,52m; dài 3,08m) thì ông C không đồng ý vì bà P chưa thanh toán đủ tiền cho ông C. Hiện nay bà P đã xây dựng nhà ở và mái che 12,1m<sup>2</sup> trên toàn bộ phần đất này. Bị đơn xác định, bà P đã thanh toán 2.000.000 đồng tương ứng diện tích 9m<sup>2</sup> còn số tiền 1.200.000 đồng tương ứng với diện tích đất 10,8m<sup>2</sup> bà P chưa thanh toán, nên bị đơn không đồng ý giao cho bà P phần diện tích 10,8m<sup>2</sup>. Bị đơn không yêu cầu bà P tháo dỡ phần nhà gắn liền với diện tích 10,8m<sup>2</sup> này.

Bị đơn thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định và định giá. Bị đơn cung cấp chứng cứ là giấy xác nhận đăng ký kê khai đất đối với thửa 08, tờ bản đồ 54.

*Theo biên bản xác minh tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Tân Uyên (được UBND thị xã Tân Uyên ủy quyền phúc đáp văn bản của Tòa án) thể hiện:*

Hiện nay, thửa đất số 08, tờ bản đồ số 54 tại khu phố 8, phường U, thị xã Tân Uyên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bất kỳ ai.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu căn cứ vào quá trình quản lý, sử dụng của người sử dụng đất. Nếu như người sử dụng đất (bà Lê Thị P) có quá trình sử dụng ổn định lâu dài theo quy định của pháp luật thì được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Biên bản xác minh ngày 03/11/2022 tại UBND phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên thể hiện:*

Ông Phạm Văn C có đăng ký kê khai đối với thửa đất 08, tờ bản đồ số 54 tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương (bao gồm cả phần đất tranh chấp) tại UBND phường U. Tuy nhiên, ông C chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa được cấp giấy chứng nhận. Thửa đất số 08 này được đo bao, hiện nay do gia đình ông C quản lý sử dụng, riêng phần đất các bên tranh chấp, bà Lê Thị P quản lý, sử dụng từ khi ký giấy sang nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn C ngày 16/12/2000.

Việc chuyển nhượng đất giữa bà P và ông C bằng giấy tay không trình báo địa phương nên UBND phường U không biết. Đến năm 2020, khi bà P xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông C ngăn cản, không cho đo đạc đối với phần đất bà P xây dựng thêm nên phát sinh tranh chấp thì địa phương mới biết.

Khi bà P và ông C tranh chấp thì địa phương có tổ chức hòa giải theo biên bản hòa giải ngày 18/11/2020. Theo nội dung hòa giải thì ông C xác nhận có bán cho bà P phần đất thuộc thửa 08 theo Giấy tay ngày 16/12/2000 nhưng ông C cho rằng bà P chưa trả đủ tiền đối với phần đất xây dựng lấn chiếm. Sau khi hòa giải, hai bên thống nhất ông C nhận thêm 12.000.000 đồng của bà P để thanh toán đối với phần xây dựng thêm. Thời gian thực hiện là 30 ngày, kể từ ngày 18/11/2020. Tuy nhiên, sau đó, ông C không đồng ý, không chịu nhận tiền và không đồng ý cho bà P đo đạc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện nay, phần diện tích tranh chấp diện tích 81,5m<sup>2</sup> là đất ở và hành lang an toàn đường bộ, đủ điều kiện để tách thửa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị P theo quy định pháp luật.

*Tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn trình bày:* Nguyên đơn bà P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn xác định đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng đất của bị đơn theo thỏa thuận; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông C, công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng đối với toàn bộ diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 81,5m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, do nguyên đơn không có chứng cứ thể hiện đã thanh toán cho bị đơn số tiền 1.200.000 đồng theo thỏa thuận nên nguyên đơn đề nghị thương lượng theo hướng nguyên đơn giao thêm cho bị đơn 80.000.000 đồng để được quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế là 81,5m<sup>2</sup>. Trường hợp bị đơn không đồng ý thỏa thuận thì nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

*Người đại diện của bị đơn xác định:* Nguyên đơn ông C có chuyển nhượng cho bà P 55m<sup>2</sup> đất (ngang 5m; dài 11m) theo giấy tay ngày 16/11/2000 với giá 32.000.000 đồng đã nhận đủ tiền và chuyển nhượng thêm cho bà P 32,7m<sup>2</sup> bao gồm phần đất diện tích 5,5m<sup>2</sup> (ngang 0,5m; dài 11m) và phần đất diện tích 27,2m<sup>2</sup> (ngang 3,4m; dài 8m) giá 3.200.000 đồng nhưng chỉ mới nhận 2.000.000 đồng còn lại số tiền 1.200.000 đồng chưa thanh toán. Tổng diện tích đất bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn là 87,7m<sup>2</sup> và bà P đã nhận đủ đất, nhưng hiện nay diện tích còn lại 81,5m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc thực tế) là do việc mở rộng nâng cấp đường ĐT 747 không liên quan đến bị đơn. Tại phiên tòa, bị đơn xác định nguyên đơn chưa thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng, còn thiếu 1.200.000 đồng tương ứng với diện tích đất 10,8m<sup>2</sup> nguyên đơn đang sử dụng. Do đó, bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán số tiền đất còn thiếu đối với phần đất 10,8m<sup>2</sup>, bị đơn chỉ đồng ý thương lượng khi nguyên đơn thanh toán thêm cho bị đơn 100.000.000 đồng, không đồng ý 80.000.000 đồng. Nếu không thì bị đơn phải trả lại đất cho nguyên đơn. Nguyên đơn đã xây dựng nhà ở kiên cố, trong vụ án này bị đơn không có yêu cầu phản tố và không có yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ nhà để trả đất.

*Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và trình tự thủ tục luật định. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Ông C và bà P giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 55m<sup>2</sup> với giá 32.000.000 đồng đã thanh toán đủ; bà P xây dựng nhà vượt quá diện tích nhận chuyển nhượng là 37,2m<sup>2</sup>, bao gồm: Phần đất xây vượt quá diện tích đất mua có diện tích 5,5m<sup>2</sup> (ngang 0,5m; dài 11m) và phần diện tích đất mua thêm 27,2m<sup>2</sup> (ngang 3,4m; dài 8m) giá 3.200.000 đồng nhưng chỉ thanh toán 2.000.000 đồng, còn thiếu 1.200.000 đồng. Quá trình bà P sử dụng đất các bên không phát sinh tranh chấp. Bà P cho rằng đã thanh toán đủ tiền cho ông C nhưng không có chứng cứ chứng minh và bị đơn không thừa nhận. Hợp đồng chuyển nhượng không đúng về hình thức, không được công chứng, chứng thực nhưng các bên đã thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng, bà P đã quản lý sử dụng đất từ năm 2000, xây dựng nhà ở từ năm 2004 đến nay. UBND phường Uyên Hưng xác định phần đất này đủ điều kiện tách thửa cấp giấy chứng nhận cho bà P. Do đó, có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà P đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 81,5m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, bà P còn thiếu ông C số tiền 1.200.000 đồng theo thỏa thuận nên bà P có nghĩa vụ thanh toán cho ông C số tiền tương ứng với diện tích đất thực tế đang sử dụng theo giá do Hội đồng định giá xác định là: 6,1m<sup>2</sup> x 12.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 73.200.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông C đối với diện tích đo đạc thực tế là 81,5m<sup>2</sup>; buộc bà P thanh toán cho ông C số tiền 73.200.000 đồng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, bị đơn cư trú ở phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên và phần đất tranh chấp tọa lạc tại phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo Điều 26, khoản 1 Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nội dung tranh chấp: Nguyên đơn bà Lê Thị P yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị P với ông Phạm Văn C dưới hình thức “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2000” và giấy thỏa thuận viết tay (không ngày tháng năm) với diện tích đo đạc thực tế là 81,5m<sup>2</sup> tại tổ 1, khu phố 8, phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Bị đơn ông Phạm Văn C chỉ đồng ý công nhận một phần đất đã chuyển nhượng cho bà P, không đồng ý giao cho bà P phần còn lại 10,8m<sup>2</sup> vì nguyên đơn chưa thanh toán tiền đối với phần này.

[3] Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định: Ông C có chuyển nhượng cho bà P 01 phần đất thuộc thửa 08, tờ bản đồ 54 tại tổ 1, khu phố 8, phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bao gồm: Diện tích đất 55m<sup>2</sup> (ngang 5m, dài 11m) theo “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2000” giá 32.000.0000 đồng và phần đất mua thêm diện tích 37,2m<sup>2</sup> theo giấy thỏa thuận viết tay (không ngày tháng năm). Bà P đã trả đủ cho ông C 32.000.000 đồng theo “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2000” và 2.000.000 đồng theo giấy thỏa thuận viết tay (không ngày tháng năm). Đây là chứng cứ không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về nguồn gốc đất: Căn cứ kết quả xác minh của Tòa án và lời trình bày của đương sự thì phần đất tranh chấp thuộc 01 phần thửa đất 08, tờ bản đồ số 54 tại phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên. Thửa đất 08 (bao gồm cả phần tranh chấp) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Ông C có đăng ký kê khai tại UBND phường Uyên Hưng đối với thửa đất 08 nhưng chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông C quản lý sử dụng đối với thửa 08 từ trước năm 2000. Đối với phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế 81,5m<sup>2</sup>, bà P sử dụng ổn định từ năm 2000 và xây nhà ở từ năm 2004 đến nay. Việc quản lý, sử dụng đất của bà P được các bên công nhận, không tranh chấp. Tuy nhiên, đến năm 2020, bà P làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông C ngăn cản, với lý do chưa thanh toán đủ tiền đối với phần mua thêm. Bà P cho rằng đã thanh toán đủ nhưng không có chứng cứ chứng minh và bị đơn không thừa nhận. Do đó, có cơ sở xác định bà P chỉ thanh toán cho ông C 2.000.0000 đồng đối với diện tích đất thỏa thuận mua thêm là 37,2m<sup>2</sup> và còn nợ lại số tiền 1.200.000 đồng.

[5] Xét giá trị của Hợp đồng: Bà P và ông C đều thừa nhận hai bên có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay, không công chứng, chứng thực. Thời điểm giao kết hợp đồng các bên có đủ năng lực hành vi dân sự. Ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 08, tờ bản đồ số 54 nhưng có đăng ký kê khai tại UBND phường Uyên Hưng (có giấy xác nhận của UBND phường) nên được xem là người quản lý, sử dụng đất hợp pháp theo Luật Đất đai. Sau khi ký giấy sang nhượng đất, ông C đã giao đất cho bà P; bà P đã sử dụng đất từ năm 2000 và xây nhà ở từ năm 2004 nên việc quản lý, sử dụng đất của bà P là hợp pháp, đúng quy định. Ông C ngăn cản bà P đo đạc, tách thửa xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Bà P đã thanh toán cho ông C hơn  $\frac{3}{4}$  giá trị hợp đồng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà P và ông C có hiệu lực pháp luật.

[6] Về việc thực hiện hợp đồng: Ông C đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên chuyển nhượng là giao đất cho bà P, bà P đã nhận đất và sử dụng từ năm 2000 nhưng chưa thực hiện xong nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, còn thiếu ông C số tiền 1.200.000 đồng từ năm 2004. Xét thấy, các bên đương sự đều thống nhất giao dịch chuyển nhượng đất đối với diện tích  $55\text{m}^2$  (ngang 5m; dài 11m) theo “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2000” đã thực hiện xong, không có tranh chấp. Riêng phần đất mua thêm diện tích  $37,2\text{m}^2$  với giá 3.200.000 đồng theo giấy thỏa thuận viết tay (không ngày tháng năm), tương đương với giá 97.859 đồng/ $\text{m}^2$ . Bà P chỉ mới thanh toán 2.000.000 đồng tương đương với diện tích  $20,4\text{m}^2$ . Như vậy, số tiền bà P đã thanh toán cho ông C tương ứng với diện tích đất:  $55\text{m}^2 + 20,4\text{m}^2 = 75,4\text{m}^2$ . Diện tích đất bà P đang quản lý, sử dụng là  $81,5\text{m}^2$  (đất ở và đất hành lang an toàn đường bộ). Do đó, để đảm bảo quyền lợi cho các bên, bà P phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho ông C số tiền đối với diện tích đất chưa thanh toán theo giá của Hội đồng định giá xác định là:  $(81,5\text{m}^2 - 75,4\text{m}^2) \times 12.000.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 73.200.000 \text{ đồng}$ .

[7] Theo biên bản xác minh tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Tân Uyên và UBND phường U thì phần đất tranh chấp diện tích  $81,5\text{m}^2$  do bà Lê Thị P sử dụng đủ điều kiện để tách thửa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà P quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2000 đến nay. Phần đất này là đất ở và đất hành lang an toàn đường bộ. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P, ông C đối với phần đất này; công nhận cho bà P được quyền quản lý, sử dụng và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này là có căn cứ.

[8] Tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị thỏa thuận thương lượng giao thêm cho bị đơn 80.000.000 đồng để được quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất  $81,5\text{m}^2$  theo kết quả đo đạc thực tế. Bị đơn không đồng ý, yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán 100.000.000 đồng. Do các bên không thống nhất thỏa thuận được nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[9] Ý kiến của người đại diện bị đơn cho rằng việc ông C giao đủ đất đã chuyển nhượng cho bà P theo thỏa thuận nhưng hiện nay diện tích chỉ còn  $81,5\text{m}^2$  là do Nhà nước mở rộng đường ĐT 747 là không có căn cứ vì chiều

ngang của khu đất hiện tại là 5,03m và chiều dài cạnh là 12,13m. Bị đơn cho rằng số tiền 2.000.000 đồng bà P đã thanh toán tương đương với phần đất 9m<sup>2</sup> (ngang 3,52m; dài 2,55m) còn số tiền 1.200.000 đồng chưa thanh toán tương đương với phần đất diện tích 10,8m<sup>2</sup> (ngang 3,52m; dài 3,08m) là không có căn cứ do khi thỏa thuận các bên không xác định giá trị 3.200.000 đồng là đối với phần đất nào trong diện tích đất mua thêm. Đồng thời, bị đơn cho rằng phần giấy tay bán đất đối với phần mua thêm không có giá trị pháp lý do không ngày tháng năm, không thể hiện vị trí đất cụ thể, số tiền 3.200.000 đồng theo thỏa thuận quá thấp là không phù hợp. Bởi lẽ, dù hình thức giao dịch không đúng quy định nhưng đây là ý chí của các bên, được các bên thừa nhận và thực hiện, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương, phù hợp điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của đương sự nên cần được công nhận.

[10] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 81,5m<sup>2</sup> là có căn cứ chấp nhận.

[11] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[12] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn án phí theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều: 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều: 130, 131, 133, 394, 395 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Căn cứ các Điều 46, 49 và 105 Luật Đất đai năm 1995;

Căn cứ các Điều 131, 166 và 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị P đối với bị đơn ông Phạm Văn C về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị P với ông Phạm Văn C dưới hình thức “Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2000” và giấy thỏa thuận viết tay (không ngày tháng năm) đối với



phần đất diện tích đo đạc thực tế 81,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 08, tờ bản đồ số 54 tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Bà Lê Thị P được quyền quản lý sử dụng phần đất này.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Bà Lê Thị P được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 81,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 08, tờ bản đồ số 54 tại khu phố 8, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ông Phạm Văn C không được cản trở bà Lê Thị P làm thủ tục đo đạc, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Bà Lê Thị P có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Văn C số tiền 73.200.000 đồng (Bảy mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Tố tụng dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, thu thập chứng cứ...):

6. Nguyên đơn bà Lê Thị P đã nộp tạm ứng với số tiền 7.366.380 đồng. Bị đơn ông Phạm Văn C phải nộp 7.366.380 đồng để hoàn trả cho nguyên đơn bà Lê Thị P.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị P và ông Phạm Văn C được miễn nộp án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Dương (01);
- VKSND tỉnh Bình Dương (01) ;
- VKSND thị xã Tân Uyên (01) ;
- Các đương sự (02);
- Chi cục THADS thị xã Tân Uyên (01);
- Lưu VT, HS (02).

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

**(đã ký)**

**Nguyễn Thị Quỳnh Nga**

