TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN GÒ CÔNG TÂY** TỈNH TIỀN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 214/2025/DSST
Ngày: 20/6/2025
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 HUYỆN GÒ CÔNG TÂY, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Thanh B.**

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà **Trần Kim C**

Ông **Đoàn Minh T**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hồ Võ Anh T -** Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Tây tham gia phiên toà: Ông **Phạm Thanh A** – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 42/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 02 năm 2024 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 62/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 84/2025/QĐST-DS ngày 04/6/2025, giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn: **Nguyễn Thị Thanh H,** sinh năm 1961

Địa chỉ: ấp Ninh Đồng, xã Đồng Sơn, huyện Gò Công Tây, Tiền Giang

+ Bị đơn: **Phạm Văn Đ**, sinh năm 1966

Địa chỉ: ấp Ninh Đồng, xã Đồng Sơn, huyện Gò Công Tây, Tiền Giang.

+ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Phan Kim L, sinh năm 1970

Địa chỉ: ấp Ninh Đồng, xã Đồng Sơn, huyện Gò Công Tây, Tiền Giang.

(Bà H có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải bà H trình bày:

Bà và ông Đ, bà Lệ là hàng xóm. Ông Đ, bà L là vợ chồng đã ly hôn rồi. Do ông Đ kẹt tiền nên có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà diện tích 1000m^2 đất với

giá 30.000.000đồng, bà đồng ý mua và hai bên có viết biên nhận ông Đ nhận đủ số tiền 30.000.000đồng do ông Đ ký tên xác nhận vào ngày 04/7/2007.

Sau khi viết giấy bán đất, bà nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông hẹn mà không thực hiện. Đến khi vợ chồng ông Đ ly hôn thì bà cũng đến yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông bà vẫn hẹn cho đến nay.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất ngày 04/7/2007 thì bà giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận đất sử dụng cho đến nay.

Nay, bà yêu cầu ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.050,1m^2, thửa đất số 692, tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08620 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 29/6/2021 cho ông Đ đứng tên, đất tại ấp Ninh Đồng, xã Đồng Sơn, huyện Gò Công Tây, Tiền Giang.

* Bị đơn ông Phạm Văn Đ, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phan Kim L vắng mặt, mặc dù được Tòa án tống đạt hợp lệ giấy triệu tập, thông báo thụ lý vụ án, các thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà H.

* Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:

Về việc tuân theo pháp luật: Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ kiện: Viện KSND huyện Gò Công Tây, đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 1.050,1m^2, thửa đất số 692, tờ bản đồ số 6, một phần thửa đất số 672, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.588,7m^{2}giữa bà H và ông Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08620 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 29/6/2021 cho ông Đ.Bà H được quyền liên hệ với có quan nhà nước để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về án phí: Ông Đ chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Quan hệ tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Phạm Văn Đ là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xem xét giải quyết theo theo Điều 500 Bộ luật dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định Điều 26, 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng:

Bị đơn ông Phạm Văn Đ, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Kim L vắng mặt không có lý do mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt đối với ông Đ, bà L.

[3] Về nội dung:

Tại phiên tòa, bà H yêu cầu ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đo đạc thực tế 1.050m^2, thửa đất số 692, tờ bản đồ số 6, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08620 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 29/6/2021 cho ông Phạm Văn Đ đứng tên, đất tại ấp Ninh Đồng, xã Đồng Sơn, huyện Gò Công Tây, Tiền Giang.

Xét yêu cầu khởi kiện của bà H là có cơ sở bởi lẽ giữa bà H, ông Đ có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chứng cứ là biên nhận ngày 04/7/2007 với nội dung *"Tôi tên Phạm Văn Đ, sinh năm 1966 ấp Ninh Đồng, xã Đồng Sơn, Gò Công Tây (TG) ngày ngày 04/7/2007 tôi có bán cho bà Nguyễn Thị Thanh H một miếng đất với diện tích 1.000m^2 với số tiền 30.000.000đồng (Ba chục triệu đồng) và bà H đã chồng tiền đủ"* do ông Phạm Văn Đ ký, ghi rõ họ tên xác nhận.

Xét giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được xác lập thời điểm năm 2007 không tuân thủ quy định về hình thức, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 689, 698 Bộ luật dân sự năm 2005. Xét về thực tế, bà H đã nhận đất sử dụng và bà đã canh tác trồng thanh long từ năm 2007 đến nay, bà H đã giao tiền chuyển nhượng xong cho ông Đ. Đồng thời, bà H đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đ giao giấy để bà làm thủ tục chuyển nhượng từ năm 2007 với thửa đất nêu trên nên Hội đồng xét xử cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Đ là có cơ sở phù hợp với khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tòa án nhiều lần mời ông Đ, bà L đến trình bày ý kiến, hòa giải đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn nhưng ông bà vắng mặt không có lý do xem như từ bỏ quyền chứng minh của mình cũng như anh không phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của bà H đã được Tòa án tống đạt hợp lệ là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H và ông Đ với diện tích thực tế là 1.050,1m^2 là có cơ sở theo quy định tại điểm b.3, tiểu mục 2.2 mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 129, Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 689, 698 Bộ luật dân sự năm 2005.

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

<u>Xử:</u> Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị Thanh H.

Công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Phạm Văn Đ ngày 04/7/2007.

Bà Nguyễn Thị Thanh H được quyền sử dụng diện tích 1.050,1m^2, thửa đất số 692, tờ bản đồ số 6, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08620 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 29/6/2021 cho ông Phạm Văn Đ đứng tên, đất tại ấp Ninh Đồng, xã Đồng Sơn, huyện Gò Công Tây, Tiền Giang. Có vị trí như sau:

+ Đông giáp đường đê bao Ninh Đồng, đá;

+ Tây giáp đất Phạm Thị Mỹ H;

+ Nam giáp đất Phạm Văn Đ;

+ Bắc giáp đất Trần Văn T, Hồ Văn Bé S.

(Có bản trích lục bản đồ địa chính kèm theo)

Bà H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

*** Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Bà Nguyễn Thị Thanh H được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí.

Ông Phạm Văn Đ chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo trình tự phúc thẩm. Riêng ông Đ, bà L vắng mặt kháng cáo kể từ ngày Tòa án tống đạt hoặc niêm yết bản án 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 thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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./

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

đã ký

Phan Thanh B

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện GCT;
- Chi cục THADS huyện GCT;
- Đương sự
- Lưu hồ sơ