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

Bản án số: 106/2025/DSST
Ngày: 09/6/2025
V/v tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHÚ ĐÔNG, TỈNH TIỀN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàng Nhi
Các Hội thẩm nhân dân:
1) Ông Thạch Tân Dân
2) Ông Lê Thành Thạnh Tiến
***- Thư ký phiên tòa*:** Bà PH Anh Thy - Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Phú Đông;
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú Đông tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Khắc Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2025, Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai, vụ án dân sự thụ lý số 49/2023/TLST-DS, ngày 12 tháng 4 năm 2023, về tranh chấp: "*Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62a/2025/QĐXX-DS, ngày 06 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 63/2025/QĐXX-DS, ngày 26 tháng 5 năm 2025, giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Ngọc H, sinh năm 1969.
Địa chỉ: Ấp H, xã TP, huyện GCĐ, tỉnh Tiền Giang.
- *Đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1963.
Địa chỉ: BCB, MVT, khu phố S phường H, TP GC, tỉnh Tiền Giang.
- *Bị đơn*: Ông Hồ Văn T, sinh năm 1973;
Địa chỉ: Ấp TX, xã TP, huyện TPĐ, tỉnh Tiền Giang.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:
1) Ông Trần Thiện C, sinh năm 1980.
2) Bà Trần Thiện C, sinh năm 1962.
Cùng địa chỉ: Ấp Trần Thiện C, tỉnh Tiền Giang.
3) Ông Phạm Tấn C, sinh năm: 1985.
4) Bà Lê Thị Kiều M, sinh năm: 1985.
5) Anh Hồ Việt H, sinh năm 1985.
6) Chị Hồ Thị Kim L, sinh năm 1987.
Cùng địa chỉ: Ấp TX, xã TP, huyện TPĐ, tỉnh Tiền Giang.

(Ông D xin vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** *Trong đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn bà Phạm Ngọc H trình bày; tại bản tự khai bổ sung, biên bản bản hòa giải, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D trình bày có cùng nội dung, như sau:*

Ngày 15/4/2021, bà H và ông T có thỏa thuận, ông T chuyển nhượng cho bà H 400m^2 tại thửa 2596, tờ bản đồ số 2, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00541, ngày 04/10/2017 (đăng ký biến động số 001050.CN.001, ngày 19/9/2018). Đất tại ấp TX, xã TP, huyện TPĐ, tỉnh Tiền Giang;, giá chuyển nhượng là 260.000.000 đồng. Cùng ngày 15/4/2021, hai bên có làm "*Giấy tay*" và bà H đã đặt tiền cọc là 160.000.000 đồng. Đến ngày 20/3/2022, bà H trả tiếp cho ông T 40.000.000 đồng. Sau đó bà H trả tiền thêm 3 lần nhưng nhờ qua người khác đưa dùm cụ thể như sau: Nhờ anh Trần Thiện C đưa cho ông T 39.000.000 đồng, nhờ anh Phạm T Cường đưa cho ông T 20.000.000 đồng và nhờ chị Trần Thiện C đưa cho ông T 30.000.000 đồng. Tổng cộng, bà H đã đưa cho ông T 289.000.000 đồng, nên đã trả nhiều hơn giá thỏa thuận chuyển nhượng 29.000.000 đồng. Đến nay, ông T chưa làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà H, chưa giao đất cho bà H. Bà H yêu cầu ông T làm thủ thục chuyển nhượng 400m^2 và đồng ý chuyển nhượng cho bà H 400m^2 đất thuộc thửa 2596 tại vị trí như sau: Cạnh hướng Đông giáp đường Cầu Tre, cạnh hướng Bắc giáp thửa 2761, cạnh hướng Nam và Tây giáp đất còn lại của thửa 2596, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, bị đơn ông Hồ Văn T trình bày:*

Ông T có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H 304m^2 (chiều ngang 08m, chiều dài 38m) đất thuộc thửa 2596 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00541, ngày 04/10/2017 do Hồ Văn T đứng tên, giá chuyển nhượng là 260.000.000 đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng 304m^2 đất không làm giấy tờ gì. Ông T có nhận tiền của bà H tổng cộng là 260.000.000đ. Sau khi nhận tiền của bà H, ông T và các con là Hồ Việt H và Hồ Thị Kim L cùng bà H đã đến Văn phòng Công chứng làm thủ tục chuyển nhượng nhưng do đi nhầm ngày nghỉ nên không thực hiện được. Sau đó, anh H và chị L bận đi làm ở xa nên không về làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà H. Ông T đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H 400m^2 đất thuộc thửa 2596, tại vị trí theo kết quản thẩm định, đo đạc ngày 06/4/2024.

***** Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (thành viên trong hộ ông T), gồm: Anh Hồ Việt H, chị Hồ Thị Kim L không có lời khai và vắng mặt trong giai đoạn tố tụng.

***** Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (những nguời bà H nhờ đưa tiền cho ông T), gồm: Ông Trần Thiện C, bà Trần Thiện C, ông Phạm Tấn C, bà Lê Thị Kiều M; không có lời khai và vắng mặt trong giai đoạn tố tụng.

***** *Ý kiến của Kiểm sát viên:*

- Về thẩm quyền thụ lý, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong giai đoạn chuẩn bị xét xử như: Thụ lý, thu thập chứng cứ, tống đạt văn bản tố tụng, thời hạn chuẩn bị xét xử; việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng; tất cả thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Áp dụng Điều 500, 501 và 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chị Phạm Ngọc H yêu cầu anh Hồ Văn T có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 400m^2, tờ bản đồ số 2, thửa 2596, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00541, ngày 04/10/2017 và đăng ký biến động số 001050.CN.001, ngày 19/9/2018.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, phạm vi khởi kiện

Nguyên đơn, bà Phạm Ngọc H khởi kiện yêu cầu bị đơn, ông Hồ Văn T làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo "*Giấy tay*" chuyển nhượng nên đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông theo khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà H và ông T chỉ làm "*Giấy tay*" chuyển nhượng ngày 15/4/2021; chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, nên áp dụng Luật đất đai năm 2024 để giải quyết.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ 2, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1, 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xét xử vắng mặt các đương sự.

Bị đơn không yêu cầu phản tố. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không yêu cầu độc lập.

[2] Về nội dung vụ kiện

[2.1] Đại diện theo ủy quyền của bà H yêu cầu ông T làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H 400m^2 tại thửa 2596, theo vị trí như sau: Cạnh hướng Đông giáp đường Cầu Tre, cạnh hướng Bắc giáp thửa 2761 của Phạm Vũ Lê N, cạnh hướng Nam và Tây giáp đất còn lại của thửa 2596. Ông T đồng ý làm thủ tục chuyển quyền sử dụng 400m^2 đất tại thửa 2596 cho bà H tại vị trí thẩm định, đo đạt ngày 06/4/2024. Đây là sự tự nguyện của bị đơn nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.2] Bà H yêu cầu ông T làm thủ tục chuyển nhượng 400m^2 đất tại thửa 2596, theo "*Giấy tay*" ngày 15/4/2021 do bà H cung cấp. Tại bản tự khai ngày

27/5/2024 (bút lục 18), ông T trình bày bà H đã trả đủ 260.000.000 đồng cho ông T. Ông T cho rằng chỉ thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H 304m^2 (chiều ngang 8m, chiều dài 38m) với giá chuyển nhượng là 650.000đồng/m^2, nhưng ông T không cung cấp chứng cứ để chứng minh. Ông T cho rằng chữ ký tên "*T*" trong "*Giấy tay*", không phải do ông T ký nên ngày 14/9/2023, ông T yêu cầu giám định chữ ký. Tuy nhiên, đến ngày 21/11/2024, ông T xin rút lại yêu cầu giám định. Tại biên bản hòa giải ngày 02/01/2025 (bút lục từ 102- 104), ông T xác định bà H đã trả đủ tiền cho ông T và đồng ý chuyển nhượng cho bà H 400m^2 đất thửa 2596. Đây là sự tự nguyện của các đương sự nên ghi nhận.

[2.3] Tại Công văn số 08/TL-CAX, ngày 28/3/2025 của Công an xã Tân Phú (bút lục 118), xác định: Thành viên trong hộ ông T gồm có Hồ Văn T, Hồ Việt H và Hồ Thị Kim L. Xét thấy, anh H và chị L là thành viên trong hộ ông T (con ông T). Tuy anh H, chị L không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà H. Nhưng tại bản tự khai ngày 27/5/2024 (bút lục 18), ông T trình bày, *"... tháng 6/2022 các con ông T có cùng bà H và ông T đến Văn phòng Công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà H nhưng đi nhầm ngày thứ 7 nên Văn phòng Công chứng không làm việc. Sau đó, các con ông T bận đi làm ở Đồng Nai..."*. Do đó, có căn cứ xác định, thành viên trong hộ ông T biết và đồng ý việc chuyển nhượng cho bà H 400m^2 đất thửa 2596, nên không làm thiệt thòi đến quyền lợi của anh H, chị L.

[2.4] Từ các căn cứ nêu trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông T và bà H đối với 400m^2 đất thuộc thửa 2596 *(có số thửa mới là 2596-1, là tách ra từ thửa 2596 - theo "Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất" ngày 19/3/2025)*, tờ bản đồ số 2, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00541, ngày 04/10/2017 (đăng ký biến động số 001050.CN.001, ngày 19/9/2018). Hộ ông T có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà H 400m^2, khi án có hiệu lực pháp luật.

[3] Về ý kiến phân tích và đề nghị của Kiểm sát viên

Ý kiến phân tích và đề nghị của Kiểm sát viên có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí

Ông T, anh H và chị L có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà H nên phải nộp án phí theo quy định pháp luật. Trả lại bà H tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều luật áp dụng:

- Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điểm b khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai 2024;

- Điều 5, khoản 3 Điều 26, khoản 1, 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Ngọc H.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Hồ Văn T và bà Phạm Ngọc H theo "*Giấy tay*" chuyển nhượng ngày 15/4/2021.

- Buộc ông Hồ Văn T, anh Hồ Việt H và chị Hồ Thị Kim L cùng có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng cho bà Phạm Ngọc H 400m^2 đất thuộc thửa 2596, tờ bản đồ số 2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00541 ngày 04/10/2017 (đăng ký biến động số 001050.CN.001, ngày 19/9/2018). Đất tại ấp TX, xã TP, huyện TPĐ, tỉnh Tiền Giang; có vị trí kích thước như sau: Cạnh hướng Đông giáp đường Cầu Tre 12,52m^2; cạnh hướng Bắc giáp đất Phạm Vũ Lê N 28,75m^2; cạnh hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 2596 là 27,77m^2 và cạnh hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 2596 là 16,55m^2. (*Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 19/3/2025 và sơ đồ minh họa 400m^2 đất, theo quyết định của Hội đồng xét xử).*

- Các đương sự liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, khi án có hiệu lực pháp luật.

- Về án phí:

+ Ông Hồ Văn T, anh Hồ Việt H và chị Hồ Thị Kim L cùng có nghĩa vụ nộp 300.000 (*ba trăm nghìn)* đồng, án phí dân sự sơ thẩm.

+ Trả cho bà Phạm Ngọc H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 *(ba trăm nghìn*) đồng, theo biên lai số 0008525, ngày 12/4/2023, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú Đông.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 dân sự, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Tòa án tống đạt bản án hợp lệ, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án đến Tòa án tỉnh Tiền Giang để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát H. Tân Phú Đông;
- Chi cục THADS H. Tân Phú Đông;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

NGUYỄN THỊ HOÀNG NHI