

Bản án số: 07 /2025/ DS-ST
Ngày: 08 - 01 - 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 C, TỈNH TIỀN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **TRẦN TÚ ANH**
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông **NGUYỄN VĂN TÁM**
2. Ông **TRẦN VĂN NHU**
- Thư ký phiên tòa: Bà **ĐẶNG THỊ THÙY DUNG** - Thư ký tòa án.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên
tòa: Bà **NGUYỄN VÕ LIÊN ANH** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 01 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 425/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp “ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 370/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thanh H**, sinh năm 1951
Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang

2. Bị đơn:
2.1. Ông **Mai Văn H1**, sinh năm 1953
2.2. Bà **Phan Thị T1**, sinh năm 1953
Cùng địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan(Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ **Nguyễn Thị Tr**):
3.1. Bà **Mai Thị C1**, sinh năm 1946.
Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
3.2. Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1957.
Địa chỉ: số 135, tổ 1, ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Ông **Mai Văn B**, sinh năm 1949(đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Bưởi:

3.3.1. Bà **Nguyễn Thị Q**, sinh năm 1956

Địa chỉ: số 272, tổ 9, ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.3.2. Anh **Mai Văn H2**, sinh năm 1977

Địa chỉ: ấp Đ, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.3.3. Chị **Mai Thị L**, sinh năm 1994

3.3.4. Anh **Mai Văn C2**, sinh năm 1981

3.3.5. Anh **Mai Văn D**, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.3.6. Anh **Mai Văn T2**, sinh năm 1979

3.3.7 Chị **Mai Thị Huỳnh N**, sinh năm 1986

Cùng địa chỉ: ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang

3.3.8. Chị **Mai Thị T3**, sinh năm 1988

Địa chỉ: số 98, ấp S, xã P, huyện K, tỉnh Trà Vinh

3.4. Anh **Mai Văn E**, sinh năm 1986

3.5. Chị **Mai Thị D1**, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Có mặt ông H; xin vắng mặt ông H1, bà T1, bà C1, bà N, chị T2; Các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện, tờ tự khai nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H trình bày:*
Năm 2001 ông có mua phần đất 2.600m² của vợ chồng ông H1, bà T1; phần đất mua nằm trong thửa đất 293, tờ bản đồ TTC2, diện tích 4641m² tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Lúc mua đất vợ chồng ông H1 làm giấy tay bán 2.000m² với giá 04 cây vàng 24Kr, 600m² đất mua sau không có làm giấy mua bán nhưng có làm biên nhận nhận tiền và có người chứng kiến. Vợ chồng ông H1 đã nhận đủ 5,1 cây vàng 24Kr. Khi mua đất ông có kêu vợ chồng ông H1 sang tên nhưng ông T1 nói giấy đất đem vay tiền ngân hàng, khi nào lấy về sẽ sang tên cho ông. Ông mua đất đã 23 năm, ngày 07/6/2023 ông yêu cầu vợ chồng ông H1 sang tên nhưng ông bà không đồng ý. Thửa đất 293 hiện ông H1 tách thửa làm 03 thửa cho 03 người đứng tên. Phần đất ông mua ông canh tác ổn định, hiện trồng sầu riêng trên 03 năm tuổi.

Ông yêu cầu ông Mai Văn H1, bà Phan Thị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 2.600m² nằm trong

thửa đất 293, tờ bản đồ TTC2, diện tích 4641m² tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu công nhận phần đất diện tích 2.600m² nằm trong thửa đất 293, tờ bản đồ TTC2, diện tích 4641m² tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sở hữu của ông.

Tại phiên toà, ông H yêu cầu ông H1, bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất ông chuyển nhượng có diện tích như kết quả đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ; đất tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn ông Mai Văn H1 tại các biên bản ghi lời khai trình bày: Cách đây 25 năm ông có bán 02 công đất cho ông Nguyễn Thanh H, không nhớ số thửa đất với giá 2,5 cây vàng 24Kr. Khi mua bán có làm giấy tay, mỗi bên giữ 01 bản nhưng ông làm thất lạc. Phần đất ông bán cho ông H giáp đất bà Nguyễn Thị Tr, Mai Văn B, Đào Thị R và Rạch công cộng. Ông đã giao đất cho ông H hơn 20 năm nay.

Thửa đất 293 ông bán 01 phần cho anh ông là Mai Văn B trước khi bán cho ông H. Đã giao đất cho ông B và ông H đến nay. Năm 2022 ông Bưởi cho đất con là Mai Văn H2, Mai Thị L thế nào không biết, khi đo đạc tách thửa vợ chồng ông không có chứng kiến. Khi làm hồ sơ đất thì vợ chồng ông đến Ủy ban nhân dân xã ký tên. Phần đất ông H canh tác đúng với phần đất vợ chồng ông đã bán, ông H sử dụng đúng diện tích đã mua. Lúc bán đo bằng tầm, giờ đo đạc thế nào ông không rõ. Phần đất ông bán cho ông H giáp đất cụ Tr(mẹ ông) đã chết 03-05 năm nay, cụ Tr đã cho ông B làm. Trước giờ đất ông và cụ Trước không có tranh chấp.

Đất của ông là do cha mẹ cho ông, ông là người quyết định, từ khi bán đất các con không có ý kiến gì.

- Bị đơn bà Phan Thị T1 biên bản ghi lời khai trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của ông Mai Văn H1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Năm tại biên bản ghi lời khai trình bày: Bà là con của cụ Nguyễn Thị Tr, em của ông H1, bà biết việc ông H1 bán đất cho ông H còn bán ra sao, giá cả bà không rành. Phần đất của cụ Tr giáp ranh ông H1 được cụ giao cho ông B làm bà không quan tâm, không biết về ranh đất nữa. Bà không tranh chấp gì và xin vắng mặt trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Cầu tại biên bản ghi lời khai trình bày: Bà là con của cụ Nguyễn Thị Tr, chị của ông H1, bà biết việc ông H1 bán đất cho ông H, bán mấy chục năm rồi, bán khoảng 02-03 công. Từ khi mua đến nay không ai trong gia đình tranh chấp, ông H sử dụng ổn định có ranh giới rõ ràng. Bà không tranh chấp gì và xin vắng mặt trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Quân tại biên bản ghi lời khai trình bày: Bà là vợ ông B, ông B mất năm 2020, cụ Tr ở với ông B, cụ Tr mất năm 2019. Thửa đất 321, tờ bản đồ TTC2, diện tích 2099m² cụ Tr còn đứng tên giấy đất nhưng đã cho ông B từ lúc ông B cưới bà. Ông B làm đến năm 2020 mất thì bà làm, sau đó bà cho Mai Văn C2 nhưng C2 không làm nên Mai Văn T2 làm nhưng T2 bỏ đi Bình Dương nên Mai Văn D làm. Phần đất từ lúc ông B còn sống có ranh giới rõ ràng, có trụ đá, đất trồng chanh, đất ông H mua của ông H1 trồng sầu riêng. Khi đo đạc tách thửa đất của ông H1 cho con bà là H2 và L chỉ có mặt bà, anh

D, anh H2 và chị L. Khi ký tên thì chờ ông H1 lên Ủy ban nhân dân xã ký. Ông H1 bán cho ông H khoảng 2,3 công hay 2,4 công. Từ lúc ông H1 bán đất cho ông H thế nào thì giữ nguyên hiện trạng thế đó, không có tranh chấp gì hết. Bà và ông B có 07 người con.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Văn D trình bày:** Anh làm phần đất giáp với ông H đang canh tác khoảng 02 năm, đất do anh ruột Mai Văn T2 làm do anh T2 thiếu nợ đi Bình Dương nên để lại anh quản lý. Phần đất này trước đây là của bà nội anh tên Nguyễn Thị Tr làm sau đó để lại cho cha anh Mai Văn B, cha chết thì để lại cho anh Mai Văn C2, sau đó anh C2 để lại cho anh Tiến, còn ai đứng tên giấy đất anh không xác định. Ranh đất giữa gia đình anh với ông H có cắm trụ đá ranh 02 đầu.

- **Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự và ý kiến về việc giải quyết vụ án:**

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự tuân thủ đúng qui định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điều 129, 500 Bộ luật dân sự chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định pháp luật Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo qui định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các đương sự có nơi cư trú và tài sản tranh chấp tại huyện C, tỉnh Tiền Giang nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện C theo qui định tại điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Sự vắng mặt đương sự: Bị đơn ông Mai Văn H1 và bà Phan Thị T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Mai Thị C, Nguyễn Thị N, Mai Thị T3 có đơn xin giải quyết vắng mặt; đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Q, anh Mai Văn H2, Mai Thị L, Mai Văn C2, Mai Văn D, Mai Văn T2, Mai Văn E, Mai Thị D1 dù được triệu tập xét xử lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung: Xét thấy, tuy ông H1 và bà T1 không thừa nhận có ký tên vào tờ sang nhượng đất, biên nhận nhận vàng do ông H cung cấp nhưng ông bà thừa nhận có chuyển nhượng đất là phần đất hiện ông H đang canh tác trong vụ án hơn 20 năm nay. Lời thừa nhận này là tình tiết không phải chứng minh theo qui định tại

điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 293, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 4641m² tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang của hộ ông Mai Văn H1 được cấp theo dạng xét duyệt thông qua Hội đồng xét duyệt của Ủy ban nhân dân xã T. Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện là cấp cho cá nhân hay hộ ông H1, không có danh sách thành viên hộ gia đình sử dụng đất, không có bản đồ đo vẽ thửa đất. Quá trình sử dụng ông H1 đã chuyển nhượng thửa đất cho ông Mai Văn B và Nguyễn Thanh H đến nay đã hơn 20 năm nhưng không làm thủ tục sang tên theo qui định pháp luật. Đến năm 2022 ông làm thủ tục tách thửa sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho ông Bưởi sang cho 02 con ông Bưởi là Mai Văn H2, Mai Thị L nhưng thủ tục đo đạc, tách thửa các đương sự thừa nhận không chứng kiến quá trình đo đạc mà giao lại cho phía ông B tự thực hiện dẫn đến phần đất còn lại của ông H1(chuyển nhượng cho ông H) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lại cho ông H1 không đủ diện tích ông H thực tế sử dụng nên ông H không đồng ý sang tên và phát sinh tranh chấp.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 28/12/2023 thì phần đất ông H và ông H1 thống nhất xác định ông H1 đã chuyển nhượng cho ông H, ông H sử dụng có diện tích là 2662,8m². Tuy nhiên, sau khi đối chiếu với bản đồ địa chính thì 2662,8m² đất trên gồm 02 thửa là thửa 443, tờ bản đồ số 4, diện tích 1448,5m² của ông H1 và 01 phần thửa 444, tờ bản đồ số 4, diện tích 1178,4m² do cụ Nguyễn Thị Tr đứng tên(anh Mai Văn D quản lý sử dụng). Toà án cũng tiến hành xác minh, lấy lời khai những người có đất giáp ranh đất ông H1, các con của cụ Tr, người đang quản lý sử dụng đất cụ Tr đều xác định ông H có mua đất của ông H1 và sử dụng ổn định, có cắm trụ ranh rõ ràng, không ai tranh chấp gì hết.

Tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 27/9/2024 và Mảnh trích đo địa chính ngày 09/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cũng thể hiện phần đất ông H đang sử dụng có diện tích là 2662,8m² gồm 02 thửa là thửa 443, tờ bản đồ số 4, diện tích 1448,4m² của ông H1 và 01 phần thửa 444, tờ bản đồ số 4, diện tích 1178,4m² do cụ Nguyễn Thị Tr đứng tên. Do phần đất cụ Tr đứng tên, anh Mai Văn D quản lý sử dụng canh tác nhưng không đồng ý ký giáp ranh nên cơ quan chức năng tiến hành niêm yết toàn bộ hồ sơ đo đạc phần đất tranh chấp theo qui định pháp luật nhưng không có ai không đồng ý với kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Từ những phân tích trên cho thấy, ông H có thực tế chuyển nhượng đất của ông H1, bà T1 nhưng do các bên lúc chuyển nhượng không tiến hành đo đạc, làm hợp đồng chuyển nhượng đất theo qui định mà tiến hành tự đo bằng tầm và làm giấy tay mua bán dẫn đến có sự sai lệch về diện tích. Hiện nay vợ chồng ông H1 cũng đồng ý ông H được quyền sử dụng phần đất có diện tích là 2662,9m² theo kết quả đo đạc thực tế và tuy phần đất ông H đang sử dụng có 01 phần thuộc thửa 444 do cụ Trước đứng tên nhưng không ai tranh chấp, đều xác định là của ông H nên Hội đồng xét xử xem xét công nhận toàn bộ diện tích đất 2662,9m² là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh H.

[3] Về án phí: Ông H1, bà T1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo qui định tại điều 12 Nghị quyết 326/ 2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

[4] Chi phí tố tụng: Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Xét ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, 500, 503 Bộ luật dân sự 2015; điều 132, 133 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết 326/ NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh H với ông Mai Văn H1, bà Phan Thị T1 đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 2662,9m² đất gồm 02 thửa đất là thửa 443, tờ bản đồ số 4, diện tích 1448,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06114 cấp cho ông Mai Văn H1 và 01 phần thửa 444, tờ bản đồ số 4, diện tích 1178,4m² do hộ bà Nguyễn Thị Tr đứng tên(thửa đất cũ là thửa 321, tờ bản đồ TTC2, diện tích 2099m²). Đất tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang như phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng đất ngày 27/9/2024 và mảnh trích đo địa chính ngày 09/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Có sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo.

Ông Nguyễn Thanh H được quyền đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Mai Văn H1 và bà Phan Thị T1.

3. Về nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các qui định 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.

4. Về thời hạn kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Riêng người vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- *Đương sự;*
- *VKSND huyện C;*
- *Chi cục THADS huyện C;*
- *Lưu.*

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

TRẦN TÚ ANH