

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11 - T**

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

Bản án số:04/2025/DS-ST
Ngày: 09-7-2025
Về việc: “*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 KHU VỰC 11 - T**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hoàng Yến

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Bùi Thị Hải Đường

2/ Bà Lâm Thị Tội

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hồng Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11- T

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 11, tỉnh T tham gia phiên tòa: Ông Hồ Chí Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - T xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 376/2024/TLST-DS ngày 02-10-2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2025/QĐST-DS ngày 26-6-2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Lê Hồng P, sinh năm 1976; (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 3, ấp Khởi An, xã Cầu Khởi, tỉnh T.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 3, ấp Khởi An, xã Cầu Khởi, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp: Anh Lê Hồng Phát, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 3, ấp Khởi An, xã Cầu Khởi, tỉnh T – Là người đại diện theo uỷ quyền (hợp đồng uỷ quyền số 389 ngày 29/10/2024)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Anh Lê Hồng P1t, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 3, ấp Khởi An, xã Cầu Khởi, tỉnh T.

3.2. Anh Lê Hồng P2, sinh năm 1980; (có mặt)

Địa chỉ: ấp Khởi An, xã Cầu Khởi, tỉnh T.

3.3. Chị Lê Hồng D sinh năm 1977; (có mặt)

Địa chỉ: ấp Khởi Trung, xã Cầu Khởi, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện 01 tháng 7 năm 2024, lời trình bày của nguyên đơn – anh Lê Hồng Phúc trong quá trình giải quyết và tại phiên toà thể hiện:*

Anh Lê Hồng Phúc là con của ông Lê Văn Hiền, chết năm 2018 và bà Nguyễn Thị Hoàng. Cha mẹ anh có 04 người gồm Lê Hồng Phúc, Lê Hồng Phong, Lê Hồng Diễm và Lê Hồng Phát. Thời gian năm 2009, khi cha anh P còn sống có cho vợ chồng anh P 01 phần đất diện tích ngang 08m x dài 50m tọa lạc ấp Khởi An, xã Cầu Khởi. Đến năm 2011 anh P có cất căn nhà kiên cố gồm 01 căn nhà cấp 4 và phần nhà vệ sinh. Đến năm 2020 do anh P thấy mẹ anh đã già yếu nên có thoả thuận trả cho bà H số tiền 200.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng phần đất trên và 50.000.000 đồng để dưỡng già, việc chuyển nhượng có em của anh là anh Lê Hồng Phát biết và Phát là người giữ tiền. Đến năm 2024 khi anh P có yêu cầu địa chính xã đến đo đất để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H và anh P1 không chịu tách đủ phần diện tích đất anh đang sử dụng nên mới phát sinh tranh chấp.

Sau khi đo đạc hiện trạng thì anh P có đang sử dụng phần diện tích là 429.9m² trong đó có căn nhà có chiều ngang mặt trước là 5.74m, diện tích 311.9m² và phần diện tích tranh chấp có phần nhà vệ sinh là 118m² có chiều ngang là 2.56m.

Tại phiên toà, anh P chỉ yêu cầu bà H tách thửa cho anh phần đất diện tích ngang 07m x dài 50m tọa lạc tại ấp Khởi An, xã Cầu Khởi. Đối với các công trình phụ ngoài diện tích đất theo thoả thuận thì anh P đồng ý tháo dỡ và không yêu cầu bà H hỗ trợ chi phí tháo dỡ.

Do anh P đồng ý chi phí tổ tụng về đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định số tiền 35.000.000 đồng nên anh không đồng ý hỗ trợ cho bà H số tiền 35.000.000 đồng chi phí dưỡng già theo yêu cầu của anh P1. Vì khi anh có tiền anh cũng đã cho bà H 50.000.000 đồng để dưỡng già rồi. Anh P xác định khi mẹ anh bệnh anh vẫn lo cho mẹ anh, sau này có tiền anh sẽ cho mẹ anh thêm.

** Lời trình bày của của người đại diện theo uỷ quyền của bà H – anh Lê Hồng Phát trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:*

Bà H cho rằng khi ông Hiền còn sống đã cho đất cho các con cụ thể anh P được 05 công đất, anh P2 khoảng 04 công mấy, chị D 02 công đất, còn anh P1 là con út nên được hơn 06 công, còn phần đất nhà ngang 19.5m x dài 50m để ông bà dưỡng già nhưng anh P xin cất nhà tạm trên đất nên ông Hiền có nói nếu anh P cất nhà thì cho anh P 6m ngang chứ không phải 08m theo yêu cầu của anh P với điều kiện anh P phải trả lại 01 công đất ruộng cho ông Hiền và bà H, anh P có hứa khi nào bán đất ruộng sẽ trả tiền cho bà H nhưng khi anh P bán đất khoảng 01 tỷ đồng/01 công đất chỉ đưa cho

bà H 200.000.000 đồng, còn nợ lại 800.000.000 đồng.

Tại phiên toà, anh P1 đại diện cho bà H đồng ý tách thửa cho anh P phần đất diện tích ngang 07m x dài 50m tọa lạc tại ấp Khởi An, xã Cầu Khởi và yêu cầu Phúc hỗ trợ chi phí dưỡng già cho bà H số tiền 35.000.000 đồng, anh P1 không yêu cầu anh P trả cho bà H số tiền 800.000.000 đồng.

Đối với các công trình phụ ngoài diện tích đất theo thoả thuận thì anh P1 yêu cầu anh P phải tháo dỡ và bà H hỗ trợ chi phí tháo dỡ.

*** Lời trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Hồng Phát trình bày:**

Anh là con của ông Lê Văn Hiền và bà Nguyễn Thị Hoàng. Khi ông Hiền còn sống đã cho đất cho các con cụ thể cho anh P được 05 công đất, cho anh P2 khoảng 04 công mấy, cho chị D 02 công đất, còn anh P1 là con út nên được cho hơn 06 công, còn phần đất nhà ngang 19.5m x dài 50m để cha mẹ anh P1 dưỡng già nhưng anh P xin cất nhà tạm trên đất nên ông Hiền có nói nếu anh P cất nhà chỉ cho anh P 6m ngang với điều kiện anh P phải trả lại 01 công đất ruộng cho cha mẹ anh P1, anh P có hứa khi nào bán đất ruộng sẽ trả tiền cho mẹ anh P1 nhưng khi anh P bán đất khoảng 01 tỷ đồng/01 công đất chỉ đưa cho mẹ anh P1 200.000.000 đồng, còn nợ lại 800.000.000 đồng.

Tại phiên toà, anh P1 do anh P đã cất nhà kiên cố nên anh đồng ý tách thửa cho anh P phần đất diện tích ngang 07m x dài 50m và yêu cầu Phúc hỗ trợ chi phí dưỡng già cho bà H số tiền 35.000.000 đồng, anh P1 không yêu cầu anh P trả cho bà H số tiền 800.000.000 đồng.

Đối với phần công trình phụ ngoài diện tích đất theo thoả thuận thì anh P1 yêu cầu anh P phải tháo dỡ và bà H hỗ trợ chi phí tháo dỡ.

*** Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Anh Lê Hồng Phong trình bày:**

Anh là con của ông Lê Văn Hiền và bà Nguyễn Thị Hoàng. Khi ông Hiền còn sống đã cho đất cho các con cụ thể cho anh P được 05 công đất, cho anh P2 khoảng 04 công mấy, cho chị D 02 công đất, còn anh P1 là con út nên được cho hơn 06 công, còn phần đất nhà ngang 19.5m x dài 50m để cha mẹ anh P1 dưỡng già nhưng anh P xin cất nhà tạm trên đất nên ông Hiền có nói nếu anh P cất nhà chỉ cho anh P 6m ngang với điều kiện anh P phải trả lại 01 công đất ruộng cho cha mẹ anh P1, anh P có hứa khi nào bán đất ruộng sẽ trả tiền cho mẹ anh P1 nhưng khi anh P bán đất khoảng 01 tỷ đồng/01 công đất chỉ đưa cho mẹ anh P1 200.000.000 đồng, còn nợ lại 800.000.000 đồng.

Tại phiên toà, anh P2 cho rằng do anh P đã cất nhà kiên cố nên anh đồng ý tách

thừa cho anh P phần đất diện tích ngang 07m x dài 50m và chỉ yêu cầu Phúc hỗ trợ chi phí dưỡng già cho bà H số tiền 35.000.000 đồng. Đối với phần diện tích đất còn lại anh không có yêu cầu gì.

*** Lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Hồng Diễm trình bày:**

Chị là con của ông Lê Văn Hiền và bà Nguyễn Thị Hoàng. Khi ông Hiền còn sống đã cho đất cho các con cụ thể cho anh P được 05 công đất, cho anh P2 khoảng 04 công mấy, cho chị D 02 công đất, còn anh P1 là con út nên được cho hơn 06 công, còn phần đất nhà ngang 19.5m x dài 50m để cha mẹ anh P1 dưỡng già nhưng anh P xin cất nhà tạm trên đất nên ông Hiền có nói nếu anh P cất nhà chỉ cho anh P 6m ngang với điều kiện anh P phải trả lại 01 công đất ruộng cho cha mẹ anh P1, anh P có hứa khi nào bán đất ruộng sẽ trả tiền cho mẹ anh P1 nhưng khi anh P bán đất khoảng 01 tỷ đồng/01 công đất chỉ đưa cho mẹ anh P1 200.000.000 đồng, còn nợ lại 800.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, chị D cho rằng do anh P đã cất nhà kiên cố nên chị đồng ý tách thửa cho anh P phần đất diện tích ngang 07m x dài 50m và chỉ yêu cầu Phúc hỗ trợ chi phí dưỡng già cho bà H số tiền 35.000.000 đồng. Đối với phần diện tích đất còn lại chị không có yêu cầu gì.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu 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 cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ 129, Điều 500 Bộ luật Dân sự, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Hồng Phúc.
- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc bà H tách thửa cho anh P phần đất ngang 07m x dài 50m đối với phần đất thuộc thửa đất số 242 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp Khởi An, xã Cầu Khởi.
- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh P theo sơ đồ kèm theo bản án.
- Về án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các bên tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tọa lạc tại ấp Khởi An, xã Cầu Khởi. Do đó, căn cứ Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu có thẩm quyền giải quyết vụ án là có căn cứ.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Anh Lê Hồng Phúc yêu cầu bà Nguyễn Thị Hoàng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 500 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Anh Lê Hồng Phúc yêu cầu bà Nguyễn Thị Hoàng sang tên cho anh phần đất ngang 08m x dài 50m thuộc thửa đất số 242 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp Khởi An, xã Cầu Khởi theo thỏa thuận trước đây giữa anh và ông Lê Văn Hiền. Tuy nhiên, tại phiên tòa anh P chỉ yêu cầu tách thửa phần đất ngang 07m x dài 50m.

[3] Xét yêu cầu của anh P thấy rằng:

[3.1] Năm 2011, anh P có xây dựng căn nhà trên đất đến năm 2020 thì sửa lại căn nhà kiên cố như hiện nay. Bà H và các con là anh P1, anh P2 và chị D cũng thừa nhận có cho anh P xây dựng căn nhà trên đất. Do đó, anh P đã sinh sống và xây dựng công trình kiên cố trên đất là tình tiết không cần phải chứng minh.

[3.2] Anh P cho rằng ông Hiền tặng cho anh phần đất ngang 08m x dài 50m nhưng sau đó anh và bà H có thỏa thuận giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, anh cũng đã trả cho bà H. Tuy nhiên, bà H cho rằng ông Hiền chỉ đổi 01 công đất ruộng của anh P lấy 06m ngang chứ không phải 08m nhưng bà H không chứng nào khác ngoài lời trình bày của anh P1, anh P2 và chị D. Anh P và bà H đều không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh về việc có thỏa thuận cho anh P phần đất ngang 06m hay 08m.

[3.3] Tại Sơ đồ hiện trạng đất (BL 54) thể hiện anh P đã xây dựng công trình kiên cố gồm căn nhà kiên cố trên phần đất có mặt tiền trước ngang 5,74m diện tích 311.9m² và phần nhà vệ sinh bên ngoài nằm lấn sang phần đất ngang 2,91m. Tại phiên tòa, anh P và người đại diện theo uỷ quyền của bà H thống nhất tách thửa cho anh P phần đất ngang 07m x dài 50m thuộc thửa đất số 242 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp Khởi An, xã Cầu Khởi, theo sơ đồ hiện trạng phần đất có diện tích 331,9m². Việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện không trái đạo đức xã hội và không vi phạm pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận là có căn cứ

[3.4] Xét yêu cầu của bà H thấy rằng: Bà cho rằng chỉ đổi cho anh P phần đất ngang 06m và anh P còn nợ bà 800.000.000 đồng nhưng khi anh P trả cho bà, bà H và

anh P cũng không bất cứ thoả thuận nào về việc chuyển nhượng cũng như số tiền còn nợ. Tại phiên toà, ghi nhận việc anh P1, chị D và anh P2 không tiếp tục yêu cầu anh P trả số tiền 800.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3.5] Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 20-11-2024 thể hiện:

Phần đất anh P đang sử dụng có tứ cận:

- + Đông giáp phần còn lại của thửa 242;
- + Tây giáp ĐH1 nhựa;
- + Nam giáp thửa 657
- + Bắc giáp giáp phần còn lại của thửa 242;

Trên đất có các công trình gồm căn nhà cấp 4 có mái che cột xi măng đúc sẵn, mái gỗ tole hiện anh P đang quản lý sử dụng. Ngoài ra, có các công trình phụ nằm bên ngoài gồm 01 nhà vệ sinh, 01 trụ bồn nước trụ xi măng, bồn inox 1000 lít.

Tại phiên toà, các bên thống nhất tách thửa cho anh P phần đất diện tích 331,9m². Do đó, anh P có nghĩa vụ tháo dỡ các công trình phụ nằm ngoài phần diện tích đất được cấp là có căn cứ.

[3.6] Xét yêu cầu của anh P1, chị D và anh P1 về việc yêu cầu anh P hỗ trợ cho bà H số tiền 35.000.000 đồng là không có căn cứ xem xét.

[3.7] Tại công văn số 733/UBND ngày 03/6/2025 của Ủy ban nhân dân Huyện Dương Minh Châu thì thửa số 242, tờ bản số 21 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 6 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024 quy định “*Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân*”.

Từ phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của anh P về yêu cầu bà H tách cho anh phần đất diện tích 331,9m² thuộc thửa đất số 242 tờ bản đồ số 21 theo sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án. Anh P được quyền kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Quan điểm về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, tỉnh T là có cơ sở chấp nhận.

[5] *Về chi phí tố tụng*: Ghi nhận anh P tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng về đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định số tiền 35.000.000 đồng

[6] *Về án phí dân sự*: Bà H là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 129, 500 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu của anh Lê Hồng Phúc về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị Hoàng.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Hồng Phúc và bà Nguyễn Thị Hoàng. Buộc bà H tách thửa cho anh P phần đất diện tích 331,9m² thuộc thửa đất số 242 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp Khởi An, xã Cầu Khởi, tỉnh T. Phần đất có tứ cận như sau:

- + Đông giáp phần còn lại của thửa 242;
- + Tây giáp ĐH1 nhựa;
- + Nam giáp thửa 657;
- + Bắc giáp giáp phần còn lại của thửa 242;

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh P theo sơ đồ kèm theo bản án.

- Anh P có nghĩa vụ tháo dỡ các công trình phụ gồm 01 nhà vệ sinh, 01 trụ bồn nước trụ xi măng, bồn inox 1000 lít nằm ngoài diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận anh P đã nộp xong chi phí tố tụng về đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 35.000.000 đồng

3. Về án phí sơ thẩm dân sự:

- Bà H là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí.
- Hoàn trả cho anh P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên ai thu tạm ứng án phí số 0008065 ngày 01/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 11, tỉnh T).

4. Các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh T trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh T trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt 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 án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại các Điều 6,7 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh T;
- VKSND tỉnh T;

- VKSND khu vực 11;
- Cục THADS tỉnh T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu trữ VP.

Lê Thị Hoàng Yến