

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHỤNG HIỆP
TỈNH HẬU GIANG**

Bản án số: 73/2025/DS-ST

Ngày: 29 - 4 - 2025

V/v: “T/C Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHỤNG HIỆP, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Hữu Thắng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Dương;
Ông Nguyễn Thành Quyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Cẩm Giang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Ông Phan Tấn Xuân Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 3 và 29 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 348/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2024, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2025, và Quyết định hoãn phiên tòa số: 50/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trần Đông S, sinh năm 1969

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Có mặt.

- Bị đơn: Huỳnh Ngọc Á, sinh năm 1963

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Trang Thị Ú, sinh năm 1964

2. Huỳnh Tấn P, sinh năm 1993

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Cùng vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện và những lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ

án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Trần Đông S trình bày:

Vào ngày 16 tháng 3 năm 2020, ông có nhận chuyển nhượng của bị đơn là ông Trần Ngọc Ẩ1 phần đất có diện tích 327m², trong đó có 300m² loại T và 27m² loại V, tại thửa số 35, tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số: TLA2-0002 ngày 03 tháng 5 năm 2002, do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp cho hộ ông Huỳnh Ngọc Ẩ. Việc chuyển nhượng được lập thành hợp đồng đúng thủ tục và được Văn phòng C; quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16 tháng 3 năm 2020; bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Ngọc Ẩ cùng vợ là bà Trang Thị Ú và con là Huỳnh Tấn P. Khi chuyển nhượng, hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng hết đất và căn nhà trên đất, nhưng do căn nhà trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền ở hữu nên không thể ghi nhận trong hợp đồng, mà chỉ thỏa thuận miệng tại Văn phòng công chứng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn đã được sang tên, chuyển quyền bằng thủ tục chỉnh lý biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, do thấy hoàn cảnh gia đình bị đơn khó khăn nên nguyên đơn đã cho gia đình bị đơn ở tạm, nhưng phía bị đơn cố tình chiếm dụng luôn nhà và đất mà không giao trả cho nguyên đơn.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa nguyên đơn với bị đơn Huỳnh Ngọc Ẩ, bà Trang Thị Ú và anh Huỳnh Tấn P; buộc ông Huỳnh Ngọc Ẩ, bà Trang Thị Ú và anh Huỳnh Tấn P giao trả nhà và đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn.

- Bị đơn là ông Huỳnh Ngọc Ẩ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trang Thị Ú và anh Huỳnh Tấn P vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án nên không có ý kiến trình bày.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung vụ án, đề nghị: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C; quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16 tháng 3 năm 2020; buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao trả cho nguyên đơn phần đất và căn nhà đã chuyển nhượng, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu giao trả phần nền mộ; nguyên đơn được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất và có nghĩa vụ giao trả cho bị đơn giá trị cây trồng theo kết quả định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt mà không cung cấp được chứng cứ chứng minh vì sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự này theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, phía nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ là toàn bộ hồ sơ, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ngọc Á, bà Trang Thị Ú và anh Huỳnh Tấn P với ông Trần Đông S, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trích lục kèm theo Công văn số: 1564/CN.VPĐKĐĐ ngày 18 tháng 11 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P. Chứng minh việc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn; đồng thời nguyên đơn đã được sang tên, chuyển quyền bằng thủ tục chỉnh lý biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn. Ngược lại, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng không có mặt để đưa ra ý kiến phản đối hay thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ chứng minh ý kiến phản đối của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành giải quyết vụ án trên cơ sở tài liệu, chứng cứ đã được thu thập trong hồ sơ vụ án.

[3.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa nguyên đơn với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng hình thức, nội dung; đúng trình tự, thủ tục và được công chứng phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn cũng đã được sang tên, chuyển quyền bằng thủ tục chỉnh lý biến động ngày 23 tháng 6 năm 2020 tại trang 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số: TLA2-0002 ngày 03 tháng 5 năm 2002, do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp cho hộ ông Huỳnh Ngọc Á, ghi nhận: Chuyển nhượng cho ông Trần Đông S theo hồ sơ số 040730.CN.002. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ngọc Á, bà Trang Thị Ú và anh Huỳnh Tấn P với

ông Trần Đông S, được Văn phòng C; quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16 tháng 3 năm 2020 thỏa mãn các điều kiện để được công nhận.

[3.3] Đối với vật kiến trúc trên đất chuyển nhượng: Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi nhận. Nhưng theo lời khai của người làm chứng Đoàn Minh T và biên bản xác minh lời trình bày của ông Trần Hoài T1 (là nhân viên Phòng công chứng Trương Văn T2) và ông Trương Văn T2 (là Công chứng viên Phòng C1) đều xác định: Khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng luôn phần căn nhà tọa lạc trên đất, nhưng do căn nhà trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nên Văn phòng công chứng không ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng. Xét lời trình bày của người làm chứng Đoàn Minh T là phù hợp với kết quả xác minh của Tòa án, đồng thời xét nội dung hợp đồng chuyển nhượng không tách biệt quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nên ý kiến của nguyên đơn xác định việc chuyển nhượng công trình xây dựng trên đất là có căn cứ chấp nhận. Do đó, cần buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao trả cho nguyên đơn vật kiến trúc trên đất theo ghi nhận tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 05 tháng 02 năm 2025 và Chứng thư thẩm định định giá số 235/2025/24-BDS ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Công ty cổ phần T3, bao gồm:

- Nhà chính: Kích thước: 4,7 x 18, 5 (m); kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, mái tole, vách tường, nền lót gạch bông, trần prima diện tích 32,5m²; hiện trạng: Đang sử dụng, tường bong tróc, mái tole rỉ sét.

- Mái che trước nhà: Kích thước: 3 x 4,7 (m); kết cấu: Khung cột gỗ tạp, mái tole, nền láng xi măng; hiện trạng: Đang sử dụng, cột gỗ mục và xuống cấp, mái tole rỉ sét.

- Nhà vệ sinh: Kích thước: 2,5 x 2,3 (m); kết cấu: Khung cột gạch, mái tole, vách tường, nền lót gạch bông, (ốp gạch tường diện tích 26m²); hiện trạng: Đang sử dụng, tường bong tróc, mái tole rỉ sét.

- Hàng rào trước nhà: Kích thước: 2 x 12, 7 (m); kết cấu: Hàng rào trụ, đà bê tông cốt thép, chân xây tường 10, trên rào lưới B40 32,5m²; hiện trạng: Đang sử dụng, tường bong tróc, lưới B40 rỉ sét.

- Bàn thờ ông thiên có kết cấu: Trụ bê tông cốt thép.

[3.4] Đối với cây trồng trên đất, khi chuyển nhượng các bên không thỏa thuận, không ghi nhận; người làm chứng Đoàn Minh T cũng xác định các bên không thỏa thuận chuyển nhượng cây trồng nên cần giao cho nguyên đơn được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất và có nghĩa vụ trả giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo Chứng thư thẩm định giá số 235/2025/24-BDS ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Công ty cổ phần T3, xác định trị giá cây trồng trên đất là 18.698.000 đồng.

[3.5] Đối với ngôi mộ trên đất, qua xác minh ngôi mộ chôn cất con ruột của bị đơn, có diện tích 02 x 3,35m = 6,7m²; tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng

khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng, hai bên có thỏa thuận việc nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn di dời nền mộ với số tiền là 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có mặt để làm rõ có sự thỏa thuận này hay không. Mặt khác, nguyên đơn cũng đồng ý không yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần nền mộ cho nguyên đơn mà tách phần nền mộ này cho bị đơn được quyền sử dụng; phía bị đơn không có mặt để thực hiện yêu cầu nguyên đơn dành lối đi vào phần mộ cho bị đơn hay không. Do đó, cần tách ra công nhận cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền sử dụng phần đất hiện hữu ngôi mộ có diện tích 6,7m², đồng thời ghi nhận cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền khởi kiện yêu cầu nguyên đơn dành lối đi vào ngôi mộ trên đất bằng vụ kiện khác.

[4] Từ những phân tích trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí: Bị đơn thuộc diện người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi. Tuy bị đơn không có đơn xin miễn án phí, nhưng do vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không thực hiện được quyền của mình. Do đó, nhằm đảm bảo quyền lợi của đương sự, cần xem xét miễn án phí cho bị đơn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 91, 147, 157, 165, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 166, 167, 169 và 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 236 của Luật đất đai năm 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Đông S.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ngọc Ấ, bà Trang Thị Ú và anh Huỳnh Tấn P với ông Trần Đông S, được Văn phòng C; quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16 tháng 3 năm 2020

1.2. Buộc bị đơn Huỳnh Ngọc Á và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trang Thị Ú và Huỳnh Tấn P giao cho nguyên đơn Trần Đông S phần đất có diện tích 285,2m² (trừ phần nền mộ có diện tích 6,7m², còn lại 278,5m²), tại thửa số 35, tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số: TLA2-0002 ngày 03 tháng 5 năm 2002, do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp cho hộ ông Huỳnh Ngọc Á, đã chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Trần Đông S ngày 23 tháng 6 năm 2020 (diện tích và hình thể phần đất theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 05 tháng 3 năm 2025 của Công ty cổ phần Đ, kèm theo bản án), cùng toàn bộ công trình xây dựng trên đất, bao gồm:

- Nhà chính: Kích thước: 4,7 x 18, 5 (m); kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, mái tole, vách tường, nền lót gạch bông, trần prima diện tích 32,5m²; hiện trạng: Đang sử dụng, tường bong tróc, mái tole rỉ sét.

- Mái che trước nhà: Kích thước: 3 x 4,7 (m); kết cấu: Khung cột gỗ tạp, mái tole, nền láng xi măng; hiện trạng: Đang sử dụng, cột gỗ mục và xuống cấp, mái tole rỉ sét.

- Nhà vệ sinh: Kích thước: 2,5 x 2,3 (m); kết cấu: Khung cột gạch, mái tole, vách tường, nền lót gạch bông, (ốp gạch tường diện tích 26m²); hiện trạng: Đang sử dụng, tường bong tróc, mái tole rỉ sét.

- Hàng rào trước nhà: Kích thước: 2 x 12, 7 (m); kết cấu: Hàng rào trụ, đà bê tông cốt thép, chân xây tường 10, trên rào lưới B40 32,5m²; hiện trạng: Đang sử dụng, tường bong tróc, lưới B40 rỉ sét.

- Bàn thờ ông thiên có kết cấu: Trụ bê tông cốt thép.

1.3. Ông Trần Đông S được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất, bao gồm: Cây cho năng suất ổn định: 07 cây Cau ăn trái, 01 cây Vú Sữa, 01 cây Mít, 01 cây Xoài và 02 cây Dừa; cây đang sinh trưởng tốt, chưa cho thu hoạch: 04 cây Dừa và 04 cây chuối; cây lấy gỗ: 01 cây Sầu Đâu có đường kính từ 30 – 50cm và 02 bụi tre (bụi 20 cây), và có nghĩa vụ trả giá trị cây trồng cho ông Huỳnh Ngọc Á, bà Trang Thị Ú và anh Huỳnh Tấn P với số tiền là 18.698.000 đồng (mười tám triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Ghi nhận cho ông Huỳnh Ngọc Á, bà Trang Thị Ú và anh Huỳnh Tấn P được quyền khởi kiện yêu cầu ông Trần Đông S dành lối đi vào ngôi mộ trên đất bằng vụ án khác.

3. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Huỳnh Ngọc Ẩ. Ông Trần Đông S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0007389 ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Ngọc Ẩ phải nộp 10.560.000 đồng (mười triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản để giao trả cho ông Trần Đông S.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

6. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND H.Phụng Hiệp;
- Chi cục THADS H.Phụng Hiệp;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Hồ Hữu Thắng