

Bản án số: 80 /2025/ DS-ST

Ngày: 24 - 4 - 2025

V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất.

**N1 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 BÌNH**  
2. Ông **VÕ VĂN CƯỜNG**  
- 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: Ông **HUỲNH PHƯƠNG HUY** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 4 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: 695/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Quang N**, sinh năm 1996  
Địa chỉ: ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Tiền Giang  
Đại diện uỷ quyền: Anh **Võ Trọng P**, sinh năm 2000  
Địa chỉ: khu phố B, xã P, huyện L, tỉnh Tiền Giang

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Quang N1**, sinh năm 1984  
Địa chỉ: số 357, tổ D, khu Đ, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Huỳnh Thị Tuyết M**, sinh năm 1985.  
Địa chỉ: số 357, tổ D, khu Đ, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

( Có mặt anh P; ông N1, bà M xin vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Tại đơn khởi kiện, tờ tự khai nguyên đơn anh Nguyễn Quang N trình bày:** Ngày 28/02/2022 chú anh là Nguyễn Quang N1 có ký giấy chuyển nhượng cho anh 01 phần đất diện tích ngang 05m, dài hết đất nằm trong thửa 501, tờ bản đồ 30, diện tích 2.208m<sup>2</sup> tại khu Đ, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 60.000.000 đồng. Anh đã trả tiền đủ. Thửa đất anh mua có tứ cận:

Đông giáp phần đất còn lại của ông N1.

Tây giáp đất bà Nguyễn Thị M

Bắc giáp đất ông Nguyễn Đức Q.

Nam giáp trường Trung học phổ thông C.

Từ ngày ký chuyển nhượng và nhận tiền, ông N1 đã giao đất cho anh nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sang tên cho anh đứng tên.

Anh yêu cầu ông N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất ngang 05m, dài hết đất nằm trong thửa 501, tờ bản đồ 30, diện tích 2.208m<sup>2</sup> tại khu Đ, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang

Tại phiên tòa, đại diện uỷ quyền nguyên đơn yêu cầu ông N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký theo giấy bán đất ngày 28/02/2022 đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 204,7 m<sup>2</sup> như phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng đất ngày 12/4/2024 và mảnh trích đo địa chính ngày 07/10/2024 của Công ty TNHH đo đạc H và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

**- Bị đơn ông Nguyễn Quang N1 trình bày:** Ông thừa nhận có chuyển nhượng cho anh N phần đất ngang 05m, dài hết đất trong thửa đất 501 như anh N khởi kiện với giá 60.000.000đồng. Ông đã nhận tiền đủ và giao đất cho anh N nhưng do ông bận công việc gia đình nên chưa thực hiện thủ tục sang tên cho anh N. Ông đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh N.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Tuyết Mai trình bày:** Bà thống nhất với lời trình bày và ý kiến của ông N1 trong vụ án.

**- Kiểm sát viên Viện kiểm sát N1 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 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 Nguyễn Quang N1, bà Huỳnh Thị Tuyết Mai có đơn xin giải quyết vắng mặt. 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: Trong quá trình giải quyết vụ án ông N1 thừa nhận có chuyển nhượng cho anh N 01 phần đất ngang 05, dài hết đất trong thửa đất 501 do ông đứng tên quyền sử dụng đất. Lời thừa nhận của ông N1 là tình tiết không phải chứng minh theo qui định tại điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Xét thấy, ông Nguyễn Quang N1 đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất 501, tờ bản đồ 30, diện tích 2208m<sup>2</sup> tại khu Đ, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS06013 ngày 09/9/2021. Việc ông chuyển nhượng đất cho anh N là hoàn toàn tự nguyện, đã giao tiền đủ và cũng đã nhận đất canh tác từ lúc nhận đến nay nhưng do các bên chưa tuân thủ hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật nên chưa chuyển quyền sang tên được. Tuy nhiên, các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án ông N1 cũng đồng ý yêu cầu khởi kiện anh N.

Tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng đất ngày 12/4/2024 và mảnh trích đo địa chính ngày 07/10/2024 của Công ty TNHH đo đạc H và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì phần đất anh N nhận chuyển nhượng có diện tích 204,7m<sup>2</sup>. Qua xem xét qui định về điều kiện tách thửa đất tại Quyết định 40/2024/QĐ-UBND ngày 07/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang, Công văn 712/STNMT-QLĐĐ ngày 14/02/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang( nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) và qua xác minh thực tế thì phần đất anh N nhận chuyển nhượng từ ông N1 đủ điều kiện tách thửa. Bởi lẽ, về diện tích đảm bảo diện tích tách thửa, về lối đi thì thực tế trong thửa đất 501 ông N1 có chừa lối đi ngang 04m nối với phần đất của bà Nguyễn Thị K( chị ruột ông N1 cũng chừa lối đi ngang 04m) để ra đường Nguyễn Văn T. Qua xác minh lối đi này được nội bộ các thành viên anh em ông N1 chừa làm lối đi nội bộ trong gia đình và hình thành từ năm 1993. Ngoài ra, phần đất ông N1 giáp với ông Nguyễn Đức Q thì phía ông Q và ông N1 cũng đã chừa ra mỗi bên 0,5m để làm lối đi nội bộ ra đường đi công cộng. Do đó phần đất anh N sang nhượng từ ông N1 hoàn toàn đảm bảo về đường đi, diện tích tách thửa, ông N1 và ông N là quan hệ thân tộc gia đình nên không phải là chuyển nhượng đất với tính chất phân lô bán nền vì ông N1 chỉ chuyển nhượng cho mình anh N.

Do đó căn cứ điều 129 Bộ luật dân sự và các qui định của pháp luật đất đai Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 với anh N.

[3] Về án phí: Ông N1 phải chịu phí dân sự sơ thẩm theo qui định tại 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; Quyết định 40/2024/QĐ-UBND ngày 07/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang, Công văn 712/STNMT-QLĐĐ ngày 14/02/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang( nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang N.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang N1 với anh Nguyễn Quang N đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 204,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất thửa đất 501, tờ bản đồ 30, diện tích 2208m<sup>2</sup> tại khu Đ, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS06013 ngày 09/9/2021 như phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng đất ngày 12/4/2024 và mảnh trích đo địa chính ngày 07/10/2024 của Công ty TNHH đo đạc H và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

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

Anh Nguyễn Quang N 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: Ông Nguyễn Quang N1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại anh Nguyễn Quang N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0014614 ngày 24/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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**