

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VŨNG LIÊM
TỈNH VĨNH LONG**

Bản án số: 57/2025/DS-ST

Ngày: 23 - 05 - 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 VŨNG LIÊM
TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Thị Lanh**.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông: **Nguyễn Trung Du**

2. Bà: **Đặng Thị Lệ**

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Thành – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Mỹ H** - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 05 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 295/2024/TLST – DS ngày 29 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: 119/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 05 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Lâm Thị Mười M** – sinh năm: 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp V, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà **Lâm Thị M1 Một** là bà **Lôi Thị D**, sinh năm: 1959 (theo văn bản uỷ quyền ngày 09/9/2024) (có mặt).

Địa chỉ: B P, phường I, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: 1. Ông **Nguyễn Phi K** – sinh năm: 1982 (vắng có đơn xin vắng).

2. Bà **Trần Thị Thùy L** – sinh năm: 1979 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp V, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 25/10/2022, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Lôi Thị D trình bày:

Ngày 05/12/2022 bà Lâm Thị M1 Một có làm giấy nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phi K và bà Trần Thị Thùy L tại thửa 34, tờ bản đồ số 29, diện tích 139,1m² loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp V, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long giá nhận chuyển nhượng 200.000.000đ. Bà Mười M đã giao tiền đủ cho vợ chồng ông K, bà L nhận xong. Ông K, bà L đã giao đất cho bà M1 Một canh tác từ năm 2022 đến nay, ông K, bà L đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho bà M1 Một giữ.

Theo kết quả đo đạc thì diện tích đo đạc thực tế là 135.7m² thì bà Lâm Thị M1 Một cũng thông nhất.

Nay bà M1 Một yêu cầu ông K và bà L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Thị Mười M và ông Nguyễn Phi K, bà Trần Thị Thùy L đối với thửa 34, diện tích đo đạc thực tế 135,7m², tờ bản đồ 29, toạ lạc ấp V, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Phi K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

***Tại bản khai ý kiến ngày 20 tháng 11 năm 2024, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa hôm nay bị đơn bà Trần Thị Thùy L trình bày:** Ngày 05/12/2022 bà và ông K có chuyển nhượng cho bà Lâm Thị M1 Một phần đất tại thửa 34, tờ bản đồ số 29, diện tích 139,1m² loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, toạ lạc ấp V, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long giá nhận chuyển nhượng 200.000.000đ. Bà Mười M đã giao tiền đủ cho vợ chồng bà nhận xong. Ông K, bà L đã giao đất cho bà M1 Một canh tác từ năm 2022 đến nay, ông K, bà L đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho bà M1 Một giữ.

Nay bà M1 Một yêu cầu ông K và bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà M1 Một đối với thửa 34, diện tích đo đạc thực tế 135,7m², tờ bản đồ 29, toạ lạc ấp V, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Phi K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà đồng ý.

*** Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Phi K vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 13/12/2024 ông Nguyễn Văn K1 trình bày:** Ngày 05/12/2022 ông có chuyển nhượng cho bà Lâm Thị M1 Một phần đất tại thửa 34, tờ bản đồ số 29, diện tích 139,1m² loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, toạ lạc ấp V, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long giá nhận chuyển nhượng 200.000.000đ. Bà Mười M đã giao tiền đủ cho ông nhận xong. Ông K1 đã giao đất cho bà M1 Một canh tác từ năm 2022 đến nay, ông K1, bà L đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho bà M1 Một giữ.

Nay ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lâm Thị M1 Một tại thửa 34, diện tích đo đạc thực tế 135,7m², tờ bản đồ 29, toạ lạc ấp V, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Phi K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự và nội dung vụ án:

Trình tự tố tụng: thụ lý vụ án, thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, giải quyết vụ án đã được Tòa án tiến hành đúng theo quy định của pháp luật. Thời hạn chuẩn bị xét xử tuân thủ theo Điều 203 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Trình tự tố tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng theo quy định của pháp luật.

Hướng giải quyết vụ án:

Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự ; Điều 500 Bộ luật Dân sự ; Điều 100, Điều 100, Điều 166, Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 26; 133; 152 của Luật đất đai năm 2025; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông K và bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 35, tờ bản đồ số 29, diện tích đo đạc 135,7m² loại đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm toạ lạc ấp V, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Phi K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Công nhận cho bà Lâm Thị M1 Một được quyền quản lý sử dụng phần diện tích đất thửa 35, tờ bản đồ số 29, diện tích đo đạc 135,7m² loại đất ở và đất trồng cây lâu năm toạ lạc ấp V, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Phi K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Lâm Thị M1 Một có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà L và ông K phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản: bà Lâm Thị M1 Một tự nguyện nộp, bà M đã nộp đủ.

Bà Lâm Thị Mười M không phải chịu án phí do bà Lâm Thị M1 Một là người cao tuổi.

Tại phiên tòa đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên Toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên Toà, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng dân sự:

Quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất tranh chấp tại thửa 34, diện tích 135,7m², tờ bản đồ 29, toạ lạc ấp V, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long theo quy định tại Điều 26; Điều 35; Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Nguyễn Phi K vắng mặt có đơn xin vắng mặt nên căn cứ vào điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông K.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét hình thức hợp đồng: ngày 05/12/2022 giữa ông K, bà L và bà Mười M có viết giấy chuyển nhượng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 29, diện tích 139,1m² loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, toạ lạc ấp V, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long giá nhận chuyển nhượng 200.000.000đ, có ông K, bà L là vợ ông K cùng ký tên nhưng hợp đồng chưa tuân thủ đúng quy định pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, chưa công chứng chứng thực.

Về nội dung hợp đồng: Bà Lâm Thị M1 Một nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phi K và bà Trần Thị Thùy L phần đất tại thửa 34, tờ bản đồ số 29, diện tích 139,1m² diện tích theo đo đạc thực tế là 135,7m² loại đất ở và đất trồng

cây lâu năm, tọa lạc ấp V, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long giá nhận chuyển nhượng 200.000.000đ, bà M đã giao đủ tiền cho ông K, bà L và ông K, bà L đã giao đất cho bà M sử dụng từ năm 2022 đến nay nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng đất, xét thấy tuy việc chuyển nhượng đất chỉ làm giấy tay, chưa được công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng, nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, đã nhận đất sử dụng lâu dài, bà L và ông K cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M nên căn cứ vào Điều 29 Bộ luật dân sự năm 2015 buộc bà L và ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lâm Thị M1 Một phần đất tại thửa 34, tờ bản đồ số 29, diện tích 135,7m² loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp V, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận cho bà Lâm Thị M1 Một được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 135,7m² tại thửa đất số 34 tờ bản đồ số 29 loại đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp V, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Phi K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 24/3/2025 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V).

[3] Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng:

[4.1] Chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản: 4.160.000đ (Bốn triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng) bà Lâm Thị M1 Một tự nguyện chịu, bà Mười M đã nộp đủ.

[4.2] Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Phi K và bà Trần Thị Thùy L phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 129; Điều 500 Bộ Luật dân sự năm 2015, Điều 166; Điều 170; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

*** Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị M1 Một. Buộc ông Nguyễn Phi K, bà Trần Thị Thùy L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 35 tờ bản đồ số 29, diện tích 135,7m² loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp V, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Phi K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bà Lâm Thị M1 Một.

Công nhận cho bà Lâm Thị M1 Một được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 135,7m² tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 29, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm do ông Nguyễn Phi K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 24/3/2025 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V).

Bà Lâm Thị M1 Một có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

* Chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản: 4.160.000đ (Bốn triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng) bà Lâm Thị M1 Một tự nguyện chịu, bà Mười M đã nộp đủ.

* Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Phi K và bà Trần Thị Thùy L phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Bà Lâm Thị Mười M không phải chịu án phí.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Vũng Liêm;
- Chi cục THADS huyện Vũng Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu.

Phạm Thị Lanh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Lanh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Lanh