

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TAM BÌNH
TỈNH VĨNH LONG**

Bản án số: 07/2024/DS –ST

Ngày: 18-01-2024

V/v “Tranh chấp 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 TAM BÌNH, TỈNH VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoàng Tiến

2. Ông Nguyễn Văn Mua

Thư ký phiên tòa: Bà Sơn Thị Chanh Thu - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Trần Thuý Liễu – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Bình tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 47/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 129/2023/QĐXXST – DS ngày 22 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Lê Thị Ê**, sinh năm 1960 (Có mặt)

Nơi cư trú: **E, khu A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long**

- Bị đơn: Ông **Đặng Văn T**, sinh năm 1970 (Có mặt)

Nơi cư trú: **ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 26/12/2022, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà **Lê Thị Ê** trình bày:

Vào ngày 08/10/2018, bà Lê Thị Ê có nhận chuyển nhượng của ông **Đặng Văn T** phần đất tại thửa 214, diện tích đo đạc thực tế là 2.523,8m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ số 22, tọa lạc **ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long** với giá là 450.000.000đồng (số tiền này là bao gồm phần của **Đặng Thanh P** bán cho ông **T** và ông **T** bán lại cho bà Ê với giá 140.000.000đồng, phần này bà Ê đã được đứng tên giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất nên giá chuyển nhượng tại thửa 214, diện tích 2.546,9m² là 310.000.000 đồng), việc mua bán có làm giấy tay. Bà Ê đã giao đủ tiền và đã nhận đất quản lý, sử dụng từ năm 2018 cho đến nay. Hiện bà Ê chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng của ông T, bà T1 đang tranh chấp ly hôn, chia tài sản chung vợ chồng nên chưa làm thủ tục được. Đến năm 2021, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã giải quyết xong vụ kiện, phần đất đang tranh chấp giữa bà Ê và ông T đã được Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tuyên xử tại bản án số 25/2021/HNGĐ-PT ngày 27/12/2021 giao cho ông T được quyền quản lý, sử dụng phần đất thửa 214, diện tích 2.546,9m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ số 22, tọa lạc ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long nhưng ông T vẫn không làm thủ tục sang tên cho bà Ê.

Nay bà Ê yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 214, diện tích đo đạc thực tế 2.523,8m², loại đất LUC, tờ bản đồ số 22, tọa lạc ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông Đặng Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra bà Ê không yêu cầu gì khác.

- Bị đơn ông Đặng Văn T trình bày:

Ông T thống nhất theo lời trình bày của bà Ê về hợp đồng chuyển nhượng đất, đã giao đất và nhận đủ tiền là 450.000.000đồng (số tiền này là bao gồm phần của Đặng Thanh P bán cho ông T và ông T bán lại cho bà Ê với giá 140.000.000 đồng, phần này bà Ê đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giá chuyển nhượng tại thửa 214, diện tích 2.546,9m² là 310.000.000 đồng) và lý do chưa làm thủ tục sang tên cho bà Ê là do ông T và bà T1 đang tranh chia tài sản chung của vợ chồng nên không làm thủ tục sang tên được.

Khi ông T nhận số tiền 450.000.000đồng từ bà Ê, ông T không giao cho chị T1 số tiền này mà ông T dùng vào việc chữa bệnh cho mẹ ruột bà Lê Thị H (mất năm 2018) và sửa chữa nhà cho mẹ. Việc sửa chữa nhà và lo cho mẹ, việc bán đất cho bà Ê thì bà T1 không biết, lý do vợ chồng đang tranh chấp ly hôn, bà T1 đi làm ở S.

Nay ông T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ê tại phần đất thửa 214, tờ bản đồ 22, diện tích đo đạc thực tế 2.523,8m², loại đất LUC, tọa lạc ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông Đặng Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với điều kiện bà Ê phải trả ông T số tiền 103.000.000đồng.

Tại phiên tòa Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình có ý kiến như sau:

Căn cứ Điều 147, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 169 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 129, Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Ê về việc yêu cầu ông Đặng Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phần đất thửa 214, tờ bản đồ 22, diện tích đo đạc thực tế 2.523,8m², đất tọa lạc ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do anh Đặng Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Ê và ông **Đặng Văn T** lập ngày 08/10/2018 là hợp pháp.

Buộc ông **Đặng Văn T** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền với bà Lê Thị Ê tại phần đất thửa 214, tờ bản đồ 22, diện tích đo đạc thực tế 2.523,8m², đất tọa lạc **ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long** do anh **Đặng Văn T** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 1 (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất).

Bà Ê có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký phần đất biến động theo luật định.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **Đặng Văn T** về việc yêu bà Lê Thị Ê tiếp tục trả thêm số tiền là 103.000.000đồng.

3/ Về chi phí giám định và định giá tài sản: Tổng số tiền chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản là 3.500.000đồng. Bà Ê tự nguyện nộp số tiền là 3.500.000đồng. Được khấu trừ vào số tiền bà Ê đã tạm nộp là 6.500.000đồng theo phiếu thu ngày 26/5/2023 nên bà Ê còn được nhận lại số tiền còn thừa 3.000.000 đồng (Đã nhận xong).

4/ Về án phí:

Buộc ông **Đặng Văn T** phải nộp 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 5.150.000đồng tiền án phí dân sự thẩm về yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 2.575.000đồng theo biên lai thu số No 0013614 ngày 23/10/2023, nên ông **T** còn phải nộp thêm 2.875.000đồng.

Ngoài các yêu cầu trên, các đương sự không có yêu cầu nào khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị Ê yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ê đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 214, diện tích đo đạc thực tế 2.523,8m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ số 22, tọa lạc **ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long** do ông **Đặng Văn T** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tài sản tranh chấp là bất động sản và bị đơn ở **huyện T** nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Tại phiên tòa sơ thẩm: Xét yêu cầu khởi kiện của bà Ê trình bày: Vào ngày 08/10/2018, bà Lê Thị Ê có mua của ông **Đặng Văn T** phần đất tại thửa 214, diện tích đo đạc thực tế 2.523,8m², loại đất LUC, tờ bản đồ số 22, tọa lạc **ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long** do ông **Đặng Văn T** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 310.000.000đồng là có cơ sở chấp nhận.

Xét thấy: Mặc dù việc chuyển nhượng đất vào ngày 08/10/2018 giữa bà Ê và ông T chỉ làm giấy tay mua bán đất. Nhưng phía bà Ê đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác từ năm 2018 cho đến nay. Mặc dù, chưa đăng ký thủ tục theo quy định của pháp luật nhưng bà Ê đã quản lý sử dụng và ông T cũng không phản đối và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, thể hiện ý chí của các bên về việc thực hiện chuyển nhượng đất với nhau và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Do đó, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ê với ông T theo quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 là có căn cứ.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Ê về việc yêu cầu ông Đặng Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phần đất thửa 214, tờ bản đồ 22, diện tích đo đạc thực tế 2.523,8m², đất tọa lạc ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông Đặng Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Ê và ông Đặng Văn T lập ngày 08/10/2018 là hợp pháp.

Buộc ông Đặng Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền với bà Lê Thị Ê tại phần đất thửa 214, tờ bản đồ 22, diện tích đo đạc thực tế 2.523,8m², đất tọa lạc ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do ông Đặng Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 1 (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất).

Bà Ê có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký phần đất biến động theo luật định.

[2.2]. Xét yêu cầu của ông T về việc yêu cầu bà Ê trả thêm số tiền 103.000.000đồng là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ: Phần đất này ông T thừa nhận đã bán cho bà Ê với giá là 310.000.000đồng, ông T đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho bà Ê sử dụng từ năm 2018 cho đến nay. Ông T đã sử dụng số tiền trên vào việc chữa bệnh và sửa chữa nhà cho mẹ ruột là bà Lê Thị H cho nên khi bản án hôn nhân phúc thẩm số: 25/2021/HNGĐ-PT ngày 27/12/2021 đã xác định phần đất thửa 214 là tài sản chung của chị T1 và ông T nhưng tuyên giao cho ông T được quyền quản lý, sử dụng thửa đất 214, tờ bản đồ số 22, diện tích đo đạc thực tế là 2.523,8m², loại đất LUC, tờ bản đồ số 22, tọa lạc ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long và buộc ông Đặng Văn T có trách nhiệm giao lại cho bà Lê Hồng T2 số tiền là 103.332.000đồng nên ông T tiếp tục yêu cầu bà Ê phải đưa tiếp cho ông 103.000.000đồng là không có cơ sở.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Văn T về việc yêu cầu bà Lê Thị Ê tiếp tục trả thêm số tiền là 103.000.000đồng.

[3] Về chi phí giám định và định giá tài sản: Tổng số tiền chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản là 3.500.000đồng. Bà Ê tự nguyện nộp số tiền là 3.500.000đồng. Được khấu trừ vào số tiền bà Ê đã tạm nộp là 6.500.000đồng theo phiếu thu ngày 26/5/2023 nên bà Ê còn được nhận lại số tiền còn thừa 3.000.000 đồng (Đã nhận xong).

[4] Về án phí: Buộc ông Đặng Văn T phải nộp 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm

và 5.150.000đồng tiền án phí dân sự thẩm về yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 2.575.000đồng theo biên lai thu số No 0013614 ngày 23/10/2023, nên ông **T** còn phải nộp thêm 2.875.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 147, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 169 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 129, Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Ê về việc yêu cầu ông **Đặng Văn T** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phần đất thửa 214, tờ bản đồ 22, diện tích đo đạc thực tế 2.523,8m², đất tọa lạc **ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long** do anh **Đặng Văn T** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Ê và ông **Đặng Văn T** lập ngày 08/10/2018 là hợp pháp.

Buộc ông **Đặng Văn T** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền với bà Lê Thị Ê tại phần đất thửa 214, tờ bản đồ 22, diện tích đo đạc thực tế 2.523,8m², đất tọa lạc **ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long** do anh **Đặng Văn T** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 1 (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất).

Bà Ê có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký phần đất biến động theo luật định.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **Đặng Văn T** về việc yêu bà Lê Thị Ê tiếp tục trả thêm số tiền là 103.000.000đồng.

3/ Về chi phí giám định và định giá tài sản: Tổng số tiền chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản là 3.500.000đồng. Bà Ê tự nguyện nộp số tiền là 3.500.000đồng. Được khấu trừ vào số tiền bà Ê đã tạm nộp là 6.500.000đồng theo phiếu thu ngày 26/5/2023 nên bà Ê còn được nhận lại số tiền còn thừa 3.000.000 đồng (Đã nhận xong).

4/ Về án phí:

Buộc ông **Đặng Văn T** phải nộp 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 5.150.000đồng tiền án phí dân sự thẩm về yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 2.575.000đồng theo biên lai thu số No 0013614 ngày 23/10/2023, nên ông **T** còn phải nộp thêm 2.875.000đồng.

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 thi hành án 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.

Báo cho các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, hạn kháng cáo 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Tam Bình;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Trần Thị Hồng Chi