

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ V  
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 183/2024/DS-ST  
Ngày: 18-10-2024  
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 THÀNH PHỐ V, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Quan.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Phạm Văn Tư.
- Ông Nguyễn Văn Cường.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Kim Dung - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố V - tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 10 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố V xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 297/2023/TLST-DS, ngày 11 tháng 10 năm 2023, về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 213/2024/QĐXXST-DS, ngày 26 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hải T; địa chỉ: TP, Khóm S, Phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phan Mỹ L; địa chỉ: LVL, Phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo giấy ủy quyền ngày 22/8/2023); có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị Kim N; địa chỉ: Khóm B, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; vắng mặt.

2.2. Ông Nguyễn Quang H; địa chỉ: Khóm B, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Ngọc T; địa chỉ: Khu phố B, Phường N, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (theo giấy ủy quyền ngày 23/8/2024); có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Hồng N; địa chỉ: TP, Khóm B, Phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Quyết Q; địa chỉ: đường PTB, Phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (theo giấy ủy quyền ngày 27/3/2024); có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 30/6/2023 (BL 11-12) của nguyên đơn ông Nguyễn Hải T và quá trình giải quyết vụ án bà Phan Mỹ L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2022. Buộc bà Lê Thị Kim N, ông Nguyễn Quang H và bà Nguyễn Thị Hồng N liên đới hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hải T số tiền 295.000.000 đồng.

*Đến ngày 11/3/2024, ông T có đơn khởi kiện thay đổi (BL 27-28) và quá trình giải quyết vụ án bà Phan Mỹ L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị Kim N, ông Nguyễn Quang H thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2022, cụ thể: Giao toàn bộ giấy tờ về quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hải T. Ông T thanh toán cho bà Lê Thị Kim N, ông Nguyễn Quang H số tiền theo hợp đồng đã ký kết. Buộc bà Nguyễn Thị Hồng N hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hải T số tiền 295.000.000 đồng theo giấy xác nhận đề ngày 29/5/2023.

*Đến ngày 01/8/2024, ông T có đơn khởi kiện thay đổi lần 2 (BL 31) và quá trình giải quyết vụ án bà Phan Mỹ L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Tháng 11/2022, bà Nguyễn Thị Hồng N giới thiệu cho ông T một lô đất thuộc thửa số 614; tờ bản đồ số 9; địa chỉ khu đất: Xã TLH, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long; của bà N và vợ chồng ông H, bà N. Bà N nói đất do ba người đầu tư, bà N để cho vợ chồng ông H, bà N đứng tên giấy chứng nhận, để dễ làm thủ tục tách thửa mà không bị Nhà nước ngăn cản, vì bà N đã đứng tên nhiều thửa đất, cũng đang thực hiện thủ tục tách thửa. Ông T đồng ý nhận chuyển nhượng một phần của thửa đất nêu trên với diện tích 121,0m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; giá thỏa thuận với bà N là 295.000.000 đồng; bao luôn ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 01/12/2022, bà N sắp xếp để ông T và bà N, ông H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 614; tờ bản đồ số 9; số thứ tự thửa tách 01; diện tích 121,0m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; địa chỉ khu đất:

Xã TLH, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long; có vị trí và tứ cận theo Đo đạc chính lý trích lục thửa đất ngày 01/12/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai; được ký kết giữa bên chuyển nhượng bà Lê Thị Kim N, ông Nguyễn Quang H và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hải T, hợp đồng được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng TTT ngày 01/12/2022 số công chứng 14877, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Giá theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 55.000.000 đồng.

Thời điểm thanh toán là ngay ngày ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng TTT số 70, đường LTT, Phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Hình thức thanh toán là giao tiền mặt. Người đại diện nhận thanh toán tiền cho bà N, ông H là bà N. Khi bà N nhận tiền xong thì bà N, ông H mới ký hợp đồng chuyển nhượng, có công chứng cho ông T nên hợp đồng ghi nhận là thanh toán hết một lần bằng tiền Việt Nam đồng ngay khi hợp đồng này được ký kết.

Ông T đã giao đủ số tiền 295.00.000 đồng cho bà N, bà N, ông H và họ giao đất cho ông T quản lý, sử dụng cho đến nay. Bà N giữ toàn bộ hồ sơ để làm thủ tục sang tên cho ông T. Bà N có giao cho ông T Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số 20771/2022/BPTNKQ ngày 02/12/2022 của Bộ phận tiếp nhận hồ sơ Ủy ban nhân dân huyện MT, tỉnh Vĩnh Long.

Lý do phát sinh tranh chấp: Khi đến hẹn đến nhận kết quả, bà N nhiều lần bảo chờ đợi, do hồ sơ bị trục trặc. Do không an tâm nên ngày 29/5/2023 ông T yêu cầu bà N trực tiếp viết giấy xác nhận, cam kết đến ngày 15/6/2023 sẽ hoàn tất xong thủ tục cho ông T. Tuy nhiên, đến ngày hẹn như thỏa thuận, bà N không làm xong thủ tục mà yêu cầu ông T tiếp tục đợi. Sau này ông T mới biết được bà N, ông H đã rút hồ sơ của ông T nên ông T không thực hiện được thủ tục sang tên. Do đó, ông T thực hiện việc khởi kiện bà N, ông H, bà N đến Tòa án.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tách thửa số 614; tờ bản đồ số 9; địa chỉ khu đất: Xã TLH, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long: Bà N, ông H biết, đồng ý mà không phản đối nên bà N, ông H mới ký vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/12/2022 tại Văn phòng Công chứng TTT để chuyển nhượng tách thửa số 614 cho ông T. Tại phiên họp ngày 28/11/2023, bà N và ông H thừa nhận chữ ký và chữ viết và dấu lấn tay của bên A trong hợp đồng chuyển nhượng là của mình.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2022 giữa bên chuyển nhượng bà Lê Thị Kim N, ông Nguyễn Quang H và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hải T, được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng TTT là phù hợp quy định của pháp luật và không thuộc trường hợp vô hiệu theo quy định của Bộ luật Dân sự. Ông T đã nhận đất quản lý, sử dụng và đã giao đủ số tiền chuyển nhượng.

Việc bà N, ông H, bà N không thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Ông Nguyễn Hải T xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án giai quyết buộc bà N hoàn trả lại cho ông T số tiền 295.000.000 đồng theo

giấy xác nhận đề ngày 29/5/2023. Ông T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2022 có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Hải T yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2022.

Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là: Buộc bà N, ông H và bà N liên đới trả lại cho ông T số tiền 295.000.000 đồng, ông T sẽ giao lại quyền sử dụng đất thuộc tách 614; tờ bản đồ số 9; số thứ tự thửa tách 01; diện tích 121,0m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; địa chỉ khu đất: Xã TLH, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long; có vị trí và tứ cận theo Đo đạc chính lý trích lục thửa đất ngày 01/12/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai cho bà N, ông H và bà N.

*Tại biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 28/11/2023 (BL 66) bị đơn ông Nguyễn Quang H trình bày:*

Ông H thừa nhận ông và bà N có ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/12/2022 giữa ông Nguyễn Hải T với bà Lê Thị Kim N, ông Nguyễn Quang H. Tuy nhiên, ông không thừa nhận có nhận số tiền 295.000.000 đồng nên không đồng ý có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T số tiền 295.000.000 đồng. Ông đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hải T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/12/2022 giữa ông Nguyễn Hải T với bà Lê Thị Kim N, ông Nguyễn Quang H.

Tại phiên tòa, ông Trần Ngọc T1 đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hải T về việc yêu cầu Tòa án Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2022. Ngoài ra, ông T1 còn yêu cầu ông T giao cho bà N và ông H số tiền chuyển nhượng 295.000.000 đồng.

*Bị đơn bà Lê Thị Kim N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng N: Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cùng các văn bản tố tụng khác. Tuy nhiên, Tòa án không nhận được văn bản trình bày ý kiến và không giao nộp tài liệu, chứng cứ của bà N, bà N và vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình giải quyết vụ án.*

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Quyết Q đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hải T về việc yêu cầu Tòa án Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2022.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tuân thủ pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên,

chưa đảm bảo thời hạn giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 217, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 167, 168, 188, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 27 Nghị quyết số: 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hải T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14877 ngày 01/12/2022 tại Văn phòng Công chứng TTT đối với phần đất có diện tích 121,0m<sup>2</sup>; thuộc thửa đất số: Tách 614; tờ bản đồ số 9; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; địa chỉ khu đất: Xã TLH, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long giữa bà Lê Thị Kim N, ông Nguyễn Quang H và ông Nguyễn Hải T.

Công nhận cho ông Nguyễn Hải T được quyền sử dụng một phần thửa số 614, diện tích 121,0m<sup>2</sup>; có vị trí theo Đo đạc chính lý trích lục thửa đất ngày 01/12/2022 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Vĩnh Long. Ông T được liên hệ với cơ quan chức năng để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bà N hoàn trả cho ông T số tiền 295.000.000 đồng theo giấy xác nhận ngày 29/5/2023.

Chi phí tố tụng: Bị đơn chịu toàn bộ. Án phí: Bị đơn chịu 300.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền loại việc và thẩm quyền theo lãnh thổ:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hải T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà N và ông H có hiệu lực pháp luật. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc tranh chấp về hợp đồng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố V theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hải T:

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Hải T rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: (1) Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2022. Buộc bà Lê Thị Kim N, ông Nguyễn Quang H và bà Nguyễn Thị Hồng N liên đới hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hải T số tiền 295.000.000 đồng. (2)

Buộc bà Lê Thị Kim N, ông Nguyễn Quang H thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2022, cụ thể: Giao toàn bộ giấy tờ về quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hải T. Ông T thanh toán cho bà Lê Thị Kim N, ông Nguyễn Quang H số tiền theo hợp đồng đã ký kết. Buộc bà Nguyễn Thị Hồng N hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hải T số tiền 295.000.000 đồng theo giấy xác nhận đề ngày 29/5/2023.

Tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp có đương sự rút một phần hoặc toàn bộ yêu cầu của mình và việc rút yêu cầu của họ là tự nguyện thì Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu hoặc toàn bộ yêu cầu đương sự đã rút”*.

Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hải T là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện nêu trên.

[1.3] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2024 (BL 274-276) ghi nhận: Trên phần đất thuộc tách 614; tờ bản đồ số 9; số thứ tự thửa tách 01; diện tích 121,0m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; địa chỉ khu đất: Xã TLH, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long thì: Không có cây trồng, không có công trình hay vật kiến trúc nào khác; ông T xác định hiện nay phần đất này do ông T đang quản lý, sử dụng và không có ai sinh sống.

[2] Về nguồn gốc của phần đất có diện tích 121,0m<sup>2</sup>; thuộc thửa đất số: Tách 614; tờ bản đồ số 9; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; địa chỉ khu đất: Xã TLH, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long; có vị trí và tứ cận như Đo đạc chỉnh lý trích lục thửa đất ngày 01/12/2022 của Văn phòng Đăng ký Đất đai. Đây là tài sản chung của bà Lê Thị Kim N và ông Nguyễn Quang H.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2022 giữa bà N, ông H với ông T.

[3.1] Về hình thức của hợp đồng:

Bà N, ông H và ông T có giao kết hợp đồng bằng văn bản theo mẫu quy định, có chữ ký của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng, có chứng nhận của Văn phòng Công chứng TTT là phù hợp với quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Về nội dung của hợp đồng:

*Thứ nhất*, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, ông H với ông T diễn ra ngày 01/12/2022 là có thật. Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng có chữ ký, điểm chỉ và ghi đầy đủ họ tên của người chuyển nhượng là bà Lê Thị Kim N và ông Nguyễn Quang H, người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hải T và có chứng nhận của Văn phòng Công chứng TTT.

*Thứ hai*, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện cụ thể diện tích 121m<sup>2</sup>; tách thửa số 614; tờ bản đồ số 9; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; phần đất tọa lạc tại: Xã TLH, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long (theo Đo đạc chỉnh

lý trích lục thửa đất ngày 01/12/2022 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Vĩnh Long) là có thể xác định được diện tích, vị trí của thửa đất.

*Thứ ba*, theo lời khai của ông Hữu: Ông H thừa nhận ông và bà N có ký hợp đồng chuyển nhượng số 14877, quyền số 04/22TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2022 tại Văn phòng Công chứng TTT đối với tách thửa số 614, tờ bản đồ số 9, diện tích 121m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; tọa lạc tại xã TLH, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định bà N, ông H đồng ý với việc chuyển nhượng đất của bà N, ông H cho ông T.

[3.3] Về thực hiện hợp đồng:

Hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 55.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 29/5/2023 tại giấy xác nhận (cam kết) bà N cam kết đến ngày 15/6/2023 không ra được trích đo để ông T được tách thửa thì bà N sẽ hoàn toàn bộ số tiền 295.000.000 đồng cho ông T, lời xác nhận này phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên có đủ cơ sở xác định ông T đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T quản lý và sử dụng liên tục cho đến nay là gần 02 năm.

[4] Tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2022. Từ bà N và ông H chuyển cho ông T, Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật.

[5] Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất như sau: “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai*”.

[6] Tại Văn bản số 665/CNVP-ĐKĐĐ ngày 23/7/2024 (BL 263) của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện MT, tỉnh Vĩnh Long phúc đáp như sau:

Ngày 02/12/2022, người sử dụng đất nộp 04 hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 01 hồ sơ cấp đổi lại, tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Ủy ban nhân dân huyện MT thửa số 614 thành 05 thửa, cụ thể: (1) Thửa tách 614, diện tích 110,0m<sup>2</sup>, bà Lê Thị Kim N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc Đ. (2) Thửa tách 614, diện tích 110,0m<sup>2</sup>, bà Lê Thị Kim N chuyển nhượng cho bà Võ Thị Mỹ H. (3) Thửa tách 614, diện tích 110,0m<sup>2</sup>, bà Lê Thị Kim N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh N. (4) Thửa tách 614, diện tích 121,0m<sup>2</sup>, bà Lê Thị Kim N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hải T. (5) Thửa tách 614, diện tích còn lại, cấp đổi lại cho bà Lê Thị Kim N. Sau đó người sử dụng đất đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện MT rút lại 04 hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất + 01 hồ sơ cấp đổi lại nêu trên, Chi nhánh đã trả lại hồ sơ cho chủ sử dụng và thu hồi lại bản gốc Biên nhận nộp ngày 02/12/2022.

Ngày 19/12/2022, người sử dụng đất nộp 03 hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 01 hồ sơ cấp đổi lại, tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Ủy ban nhân dân huyện MT thửa số 614 thành 04 thửa, cụ thể: (1) Thửa tách 614, diện tích 110,0m<sup>2</sup>, bà Lê Thị Kim N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc Đ. (2) Thửa tách 614, diện tích 110,0m<sup>2</sup>, bà Lê Thị Kim N chuyển nhượng cho bà Võ Thị Mỹ H. (3)

Thửa tách 614, diện tích 110,0m<sup>2</sup>, bà Lê Thị Kim N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh N. (4) Thửa tách 614, diện tích 1.170,0m<sup>2</sup>, cấp lại cho bà Lê Thị Kim N.

Kết quả giải quyết: 03 hồ sơ chuyển nhượng và 01 hồ sơ cấp đổi nêu trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và người sử dụng đã ký nhận tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Ủy ban nhân dân huyện MT.

[7] Tại Văn bản số 677/CNVP-ĐKĐĐ ngày 29/7/2024 (BL 265) của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện MT, tỉnh Vĩnh Long phúc đáp như sau:

Phần đất chuyển quyền từ bà Lê Thị Kim N, ông Nguyễn Quang H sang cho ông Nguyễn Hải T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14877, quyền số 04/22TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2022 tại Văn phòng Công chứng TTT đối với thửa đất số 614; tờ bản đồ số 9; diện tích 121m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; phần đất tọa lạc tại: Xã TLH, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long (theo Đo đạc chỉnh lý trích lục thửa đất ngày 01/12/2022 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Vĩnh Long) đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại khoản 2 Điều 29 và khoản 3 Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 49 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, điểm b khoản 1 Điều 6 Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của UBND tỉnh Vĩnh Long.

[8] Đối với phần đất thuộc thửa tách 614, diện tích 121,0m<sup>2</sup>, bà Lê Thị Kim N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hải T hiện nay ông T vẫn chưa được đứng tên là chủ sử dụng đất. Lý do là, chủ sử dụng rút lại hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T nên việc chuyển tên chưa thực hiện được cho đến nay.

[9] Hợp đồng đã thỏa mãn các điều kiện theo quy định của pháp luật về chuyển quyền sử dụng đất.

[10] Từ những nhận định nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2022 giữa bà N, ông H với ông T có nội dung và hình thức và phù hợp với quy định tại Điều 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 và đáp ứng đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013 nên có đủ căn cứ công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Công nhận cho ông T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 121,0m<sup>2</sup>; thuộc thửa đất số 614; tờ bản đồ số 9; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; địa chỉ khu đất: Xã TLH, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long; có vị trí và tứ cận như Đo đạc chỉnh lý trích lục thửa đất ngày 01/12/2022 của Văn phòng Đăng ký Đất đai.

[11] Đối với việc bà N, ông H không thừa nhận có nhận số tiền 295.000.000 đồng của ông Thuận.

Như đã nhận định ở đoạn [2] bà N và ông H là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp phần đất nêu trên; thể hiện bà N và ông H đã tự nguyện ký chuyển nhượng cho ông T và ông T cũng đã thanh toán số tiền 295.000.000 đồng ngay sau khi hợp đồng



được công chứng chứng nhận. Tòa án đã thông báo để bà N và ông H tham gia tố tụng và có ý kiến nhưng bà N và ông H không có yêu cầu gì đối với số tiền 295.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông T là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Kim N và ông Nguyễn Quang H đưa ra yêu cầu phản tố sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên không đủ điều kiện để xem xét theo quy định tại khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Trường hợp bà N và ông H có tranh chấp số tiền 295.000.000 đồng thì bà N và ông H có quyền khởi kiện vụ kiện khác (khi có yêu cầu).

[12] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi chí cung cấp hồ sơ: Đương sự phải chịu chi phí theo quy định tại các Điều 157, 158, 169 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[13] Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[14] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long có căn cứ nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 158, 186, 200, 227, 266, 273, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 119, 213, 218, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 100, 105, 166, 167, 168, 169, 170, 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ 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. Về nội dung:*

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hải T.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2022 giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị Kim N, ông Nguyễn Quang H và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hải T đối với phần đất có diện tích 121,0m<sup>2</sup>; thuộc thửa đất số: Tách 614; tờ bản đồ số 9; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; địa chỉ khu đất: Xã TLH, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long; được chứng nhận

tại Văn phòng Công chứng TTT ngày 01/12/2022 số công chứng 14877, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

Ông Nguyễn Hải T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 121,0m<sup>2</sup>; thuộc thửa đất số: Tách 614; tờ bản đồ số 9; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; địa chỉ khu đất: Xã TLH, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long; có vị trí và tứ cận như Đo đạc chính lý trích lục thửa đất ngày 01/12/2022 của Văn phòng Đăng ký Đất đai (đính kèm).

Ông Nguyễn Hải T có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

1.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hải T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: (1) Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2022. Buộc bà Lê Thị Kim N, ông Nguyễn Quang H và bà Nguyễn Thị Hồng N liên đới hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hải T số tiền 295.000.000 đồng. (2) Buộc bà Lê Thị Kim N, ông Nguyễn Quang H thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2022, cụ thể: Giao toàn bộ giấy tờ về quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hải T. Ông T thanh toán cho bà Lê Thị Kim N, ông Nguyễn Quang H số tiền theo hợp đồng đã ký kết. Buộc bà Nguyễn Thị Hồng N hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hải T số tiền 295.000.000 đồng theo giấy xác nhận đề ngày 29/5/2023.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí cung cấp hồ sơ:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/8/2024 là 1.500.000 đồng (BL 277) nhưng được trừ vào số tiền do ông Nguyễn Hải T nộp tạm ứng 1.500.000 đồng theo Phiếu thu số 160 ngày 02/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố V (BL 267). Chi phí cung cấp hồ sơ ngày 17/01/2024 là 310.000 đồng (BL 90).

Buộc bà Lê Thị Kim N và ông Nguyễn Quang H chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí cung cấp hồ sơ là 1.810.000 đồng; bà N, ông H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T 1.810.000 đồng.

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Hải T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông T 7.675.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002258 ngày 20/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

Buộc bà Lê Thị Kim N và ông Nguyễn Quang H liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. 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 tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt, niêm yết hợp lệ.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Chi cục THADS TP V;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Hồng Quan**