

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC-VĨNH LONG**

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

Bản án số: 59/2025/DS-ST.

Ngày: 22 - 8 - 2025.

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC-VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Thanh Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Dương Thị Phụng.

Bà Võ Thị Mỹ Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Khôi - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực-Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực-Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 & 22 tháng 8 năm 2025 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân Khu vực-Vĩnh Long tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/2024/TLST-DS, ngày 02 tháng 4 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 96/2025/QĐXXST-DS, ngày 09 tháng 6 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 03/2025/QĐST-DS, ngày 04/7/2025 và Quyết định Tạm ngừng phiên tòa số: 111/2025/QĐST-DS, ngày 04/8/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1961; nơi cư trú: Số nhà 39, đường H, Phường T, thành phố V (nay là phường H), tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1957; nơi cư trú: Ấp T, xã Đ, huyện L (nay là phường L), tỉnh Vĩnh Long (Giấy ủy quyền ngày 13/4/2024), bà T có mặt.

- Bị đơn: Bà Hà Thị Cẩm T, sinh năm 1980 và ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1985; nơi cư trú: Số nhà 186, Khóm B, Phường C, thành phố V (nay là phường L), tỉnh Vĩnh Long, các đương sự vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lý Thị Lệ C, sinh năm 1971

và ông Trương Văn V, sinh năm 1965; cùng nơi cư trú: Số nhà 186, Khóm B, Phường C, thành phố V (nay là phường V), tỉnh Vĩnh Long, các đương sự có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 12 tháng 3 năm 2024 cùng các lần hòa giải tiếp theo và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: Vào ngày 26/5/2014 ông Đ và bà T, ông T có ký với nhau thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nền đất số 09, thuộc lô số C2, gắn liền quyền sở hữu nhà ở, tọa lạc tại công trình cụm dân cư và nhà ở vùng ngập lũ Phường C, thành phố V (nay là phường L), tỉnh Vĩnh Long, được Văn phòng công chứng A chứng nhận. Ông Đ nhận chuyển nhượng nền đất số 09 gắn liền căn nhà cấp 4 và được Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE906533 ngày 05/4/2022 (nay là thửa đất số 282; tờ bản đồ số 49; diện tích 81,0m², tọa lạc tại Phường C, thành phố V (nay là phường L), tỉnh Vĩnh Long. Ông Đ nhận chuyển nhượng nền đất số 09 và căn nhà gắn liền với đất giá là 135.000.000 đồng, ông Đ đã giao đủ số tiền 135.000.000 đồng cho bà T và ông T, bà T và ông T đã giao căn nhà gắn liền nền đất nêu trên cho ông Đ quản lý sử dụng từ ngày 26/5/2014 nhưng chưa có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nền đất số 09 bị giới hạn về quyền theo quy định của pháp luật.

Sau khi bà T và ông T nhận đủ tiền của nền đất nêu trên thì đã lập văn bản ủy quyền để ông Đ toàn quyền quyết định đối với nền đất nêu trên, từ khi bà T được Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 906533 vào ngày 05/4/2022 thì ông Đ đã nhiều lần liên hệ với bà T và ông T để được thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nền đất số 09 nhưng không được.

Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của ông Đ, nay ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nền đất số 09, thuộc lô số C2 gắn liền quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại công trình cụm dân cư và nhà ở vùng ngập lũ Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là thửa đất số 282; tờ bản đồ số 49; diện tích 81,0m²; tọa lạc tại phường L, tỉnh Vĩnh Long), hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng A, ngày 26/5/2014, số công chứng 1076, quyền số 01/TP/CC-CSS/HĐGD cho ông Trần Văn Đ.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt không có lý do; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

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] Về tố tụng: Ông Trần Văn Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng nền đất số 09, thuộc lô số C2 gắn liền quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại công trình cụm dân cư và nhà ở vùng ngập lũ Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là thửa đất số 282; tờ bản đồ số 49; diện tích 81,0m²; tọa lạc tại phường L, tỉnh Vĩnh Long), hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng A, ngày 26/5/2014 giữa ông Trần Văn Đ và bà Hà Thị Cẩm T, ông Huỳnh Ngọc T, số công chứng 1076, quyển số 01/TP/CC-CSS/HĐGD cho ông Đ. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực-Vĩnh Long, Tòa án nhân dân Khu vực-Vĩnh Long thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng và quan hệ tranh chấp được xác định “*Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*”. Đồng thời, Bị đơn đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt không có lý do; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt, nên áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự là đúng thủ tục tố tụng.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Ngày 26 tháng 5 năm 2014, bà T, ông T đã ký Thỏa thuận chuyển nhượng nền đất số 09, thuộc lô số C2 gắn liền quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại công trình cụm dân cư và nhà ở vùng ngập lũ phường C, thành phố V (nay là phường L), tỉnh Vĩnh Long cho ông Đ, Sự thỏa thuận của các bên là tự nguyện, đã được công chứng, chứng thực, đây là chứng cứ không cần phải chứng minh và bà T, ông T đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận. Đồng thời, bà T, ông T đã giao tài sản cho ông Đ sử dụng từ năm 2014 đến nay, nhưng khi bà T, ông T được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì lại không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ mà không có lý do, là không đúng với nội dung đã thỏa thuận trước đó. Giao dịch dân sự giữa bà T, ông Th và ông Đ đã hoàn thành. Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nền đất số 09, thuộc lô số C2 gắn liền quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại công trình cụm dân cư và nhà ở vùng ngập lũ Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là thửa đất số 282; tờ bản đồ số 49; diện tích 81,0m²; tọa lạc tại phường L), tỉnh Vĩnh Long), hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng A, ngày 26/5/2014, số công chứng 1076, quyển số 01/TP/CC-CSS/HĐGD cho ông Đ là có căn cứ chấp nhận.

[3] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của ông Đ (nguyên đơn) và thấy việc đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án, nên Tòa án tiến hành trưng cầu đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ với tổng số tiền 2.700.000 đồng. Do yêu cầu của

nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu số tiền nêu trên là đúng theo quy định khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165 và khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự, số tiền này nguyên đơn đã tạm nộp trước, nên buộc bị đơn nộp lại để trả cho nguyên đơn.

[4] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị buộc bị đơn chịu án phí và chi phí tố tụng là hợp lý, nên chấp nhận. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tố tụng, Kiểm sát viên có nhận xét, từ khi thụ lý vụ án Thẩm phán đã tuân thủ đầy đủ những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng trình tự thủ tục quy định tại phiên tòa, người tham gia tố tụng chấp hành tốt những quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 156; khoản 1 Điều 58; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng điểm b khoản 2 Điều 236 của Luật Đất đai;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Về nội dung:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ. Công nhận tờ “**Thỏa thuận**” ngày 26/5/2014 giữa bà Hà Thị Cẩm T và ông Huỳnh Ngọc T với ông Trần Văn Đ, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nền đất số 09, thuộc lô số C2 gắn liền quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại công trình cụm dân cư và nhà ở vùng ngập lũ Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, thỏa thuận được công chứng tại Văn phòng công chứng A, ngày 26/5/2014, số công chứng 1076, quyển số 01/TP/CC-CSS/HĐGD.

Công nhận cho ông Trần Văn Đ quyền sử dụng đất thửa số 282; tờ bản đồ số 49; diện tích 81,0m²; tọa lạc tại phường C, (nay là phường L), tỉnh Vĩnh Long

Ông Trần Văn Đ được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu theo quy định đối với thửa đất số 282; tờ bản đồ số 49; diện tích 81,0m²; tọa lạc tại Phường C (nay là phường L), tỉnh Vĩnh Long (Kèm theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 18/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V).

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Buộc bà Hà Thị Cẩm T và ông Huỳnh Ngọc T nộp 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc bà Hà Thị Cẩm T và ông Huỳnh Ngọc T nộp 2.700.000 đồng (*hai triệu bảy trăm ngàn đồng*) tiền chi phí tố tụng, số tiền này được trả lại cho ông Trần Văn Đ.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND KV-Vĩnh Long;
- Cơ quan THADS có thẩm quyền;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)
Hồ Thanh Hồng