

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN AN MINH  
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: **05/2020/DS-ST**  
Ngày: 06-02-2020  
V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển  
nhượng QSD đất.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN MINH, TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Chí Công

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Hữu Cương

Bà Nguyễn Thị Tiến Nhanh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân  
huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang tham  
gia phiên tòa:** Ông Trần Văn Ý - Kiểm sát viên

Ngày 06 tháng 02 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Minh,  
tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 91/2019/TLST-DS ngày  
08 tháng 4 năm 2019 về tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo  
Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 186/2019/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 11 năm  
2019 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn N-nđ1, sinh năm 1983 và bà Lâm Thị T-nđ12,  
sinh năm 1983. Địa chỉ: ấp XN A, xã TT, huyện An Minh, Kiên Giang. (bà T-nđ12  
ủy quyền cho ông N-nđ1, ông N-nđ1 có mặt);

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Huỳnh  
Phương C – Văn phòng Luật sư Phạm Văn C, Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang (*xin  
vắng mặt*).

*Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H-bđ, sinh năm 1962. Địa chỉ: ấp XN A, xã TT, huyện An Minh, Kiên Giang. *(có mặt)*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Phan Văn T-lq1, sinh năm 1985 và Phan Văn B-lq12, sinh năm 1988. Địa chỉ: ấp XN A, xã TT, huyện An Minh, Kiên Giang. *(vắng mặt)*

- Phan Thị Cẩm C-lq3, sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp BM, xã HY, huyện An Biên, Kiên Giang *(xin vắng mặt)*.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 20 -3-2019, các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông N-nd1 (đồng thời là người đại diện cho bà T-nd12) trình bày và yêu cầu như sau:* Năm 2015 vợ chồng ông N-nd1, bà T-nd12 có nhận chuyển nhượng của bà H-bđ, ông Nhuận phần đất có diện tích hơn 1.000m<sup>2</sup>, bề ngang cặp lộ XN là 18m, giá chuyển nhượng 35.000.000đ/m ngang, thành tiền 630.000.000đ; ông N-nd1, bà T-nd12 đã giao đủ tiền cho bên bà H-bđ và đã lập xong thủ tục chuyển quyền và bà T-nd12, ông N-nd1 đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Khi sang đã có căn nhà của bà H-bđ (căn nhà hiện nay). Khi thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất các bên chỉ thỏa thuận giá trị QSD đất, không thỏa thuận giá trị căn nhà trên đất. Ông Nhuận (chồng bà H-bđ) chết ngày mùng 02 tháng 9 năm 2016 âm lịch. Khi chết chôn trên đất thì phía bên N-nd1 có biết nhưng không nói gì. Khi sang nhượng đất có thỏa thuận cho bên bà H-bđ ở nhờ trên đất, khi nào bên ông N-nd1 cần sử dụng đất thì bên bà H-bđ tự di dời nhà cửa giao QSD đất.

Ông N-nd1 yêu cầu bên bà H-bđ giao QSD đất đã chuyển nhượng. Đối với căn nhà thì bà H-bđ phải tự di dời nhà, ông N-nd1 trả một phần giá trị nhà bằng 80.000.000đ.

*Bị đơn bà H-bđ trình bày như sau:* Năm 2015 vợ chồng ông N-nd1, bà T-nd12 có nhận chuyển nhượng của bà H-bđ, ông Nhuận phần đất có diện tích hơn 1.000m<sup>2</sup>, bề ngang cặp lộ XN là 18m, giá chuyển nhượng 35.000.000đ/m ngang, thành tiền 630.000.000đ; ông N-nd1, bà T-nd12 đã giao đủ tiền cho bên bà H-bđ và đã lập xong thủ tục chuyển quyền và bà T-nd12, ông N-nd1 đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Khi sang đã có căn nhà của bà H-bđ (căn nhà hiện nay). Khi

thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất các bên chỉ thỏa thuận giá trị QSD đất, không thỏa thuận giá trị căn nhà trên đất. Ông Nhuận (chồng bà H-bđ) chết ngày mùng 02 tháng 9 năm 2016 âm lịch. Khi chết chôn trên đất thì phía bên N-nd1 có biết nhưng không nói gì.

Theo yêu cầu khởi kiện của phía ông N-nd1, bà H-bđ thống nhất giao trả QSD đất nhưng yêu cầu được ở thêm 01 năm nữa, hết thời gian trên sẽ tự nguyện tháo dỡ nhà trả đất cho bên ông N-nd1.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 26-9-2019 chị Phan Thị Cẩm C-lq3 trình bày:* chị đã có chồng và sống riêng khoảng 20 năm nay. Việc chuyển nhượng và tranh chấp chị không biết rõ về nội dung. Chị C-lq3 xác định không tranh chấp, không yêu cầu gì mà giao quyền cho bà H-bđ và anh T-lq1, anh B-lq12 quyết định.

Tại phiên hòa giải ngày 04-10-2019 nguyên đơn ông N-nd1 với bị đơn bà H-bđ đã thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án, kể cả án phí và các chi phí tố tụng. Sau khi hòa giải thành Tòa án đã thông báo cho người vắng mặt biết để có ý kiến. Chị C-lq3 có ý kiến thống nhất theo ý kiến của bà H-bđ; riêng anh B-lq12 và anh T-lq1 không có văn bản thể hiện ý kiến. Vì vậy, Tòa án không có căn cứ để ra quyết định công nhận sự thỏa thuận mà phải đưa vụ án ra xét xử.

*Tại phiên tòa,*

Nguyên đơn anh N-nd1 và bị đơn bà H-bđ thống nhất thỏa thuận về việc giải quyết toàn bộ nội dung tranh chấp, kể cả án phí và chi phí tố tụng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị Cẩm C-lq3, anh T-lq1, anh B-lq12 vắng mặt nên không thể hiện ý kiến.

Luật sư của nguyên đơn: vắng mặt, có gửi bài phát biểu bảo vệ.

*Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:*

- Về tuân theo pháp luật, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đầy đủ, đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật tố tụng dân sự; đối với các đương sự thì từ khi thụ lý vụ án đến nay đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên có một số đương sự vắng mặt mà không có đơn là chưa thực hiện đúng quy định;

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Tại phiên tòa, nguyên đơn với bị đơn đã thỏa thuận với nhau toàn bộ nội dung vụ án nên đề nghị HĐXX ghi nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nên quan hệ pháp luật có tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị C-lq3 có đơn xin vắng mặt, anh T-lq1, anh B-lq12 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 3 nhưng vắng mặt không lý do nên HĐXX xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung thể hiện: Năm 2015 vợ chồng ông N-nd1, bà T-nd12 có nhận chuyển nhượng của bà H-bđ, ông Nhuận phần đất có diện tích hơn 1.000m<sup>2</sup>, bề ngang cặp lộ XN là 18m, giá chuyển nhượng 35.000.000đ/m ngang, thành tiền 630.000.000đ; ông N-nd1, bà T-nd12 đã giao đủ tiền cho bên bà H-bđ và đã lập xong thủ tục chuyển quyền và bà T-nd12, ông N-nd1 đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Khi sang đã có căn nhà của bà H-bđ (căn nhà hiện nay). Khi thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất các bên chỉ thỏa thuận giá trị QSD đất, không thỏa thuận giá trị căn nhà trên đất. Ông Nhuận (chồng bà H-bđ) chết ngày mùng 02 tháng 9 năm 2016 âm lịch. Khi chết chôn trên đất thì phía bên N-nd1 có biết nhưng không nói gì. Khi sang nhượng đất có thỏa thuận cho bên bà H-bđ ở nhờ trên đất, khi nào bên ông N-nd1 cần sử dụng đất thì bên bà H-bđ tự di dời nhà cửa giao QSD đất.

Ông N-nd1 yêu cầu bên bà H-bđ di dời tài sản, giao QSD đất đã chuyển nhượng. Bà H-bđ đồng ý di dời tài sản để giao QSD đất nhưng xin có thời gian để tìm chỗ ở mới; đồng thời yêu cầu phía anh N-nd1 trả giá trị nhà và bà sẽ giao căn nhà cho phía ông N-nd1 được quyền sở hữu; ông N-nd1 đồng ý nhận nhà và trả giá trị cùng với hỗ trợ di dời cho bà H-bđ.

[3] Trên cơ sở ý kiến, yêu cầu của các bên, HĐXX đã phân tích, động viên và các bên đã tự nguyện thỏa thuận về việc giải quyết vụ án như sau: Bên bà H-bđ

và bên ông N-nd1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký. Ông N-nd1, bà T-nd12 được sở hữu tài sản trên đất là căn nhà (gồm nhà chính, mái che trước, mái che sau) và QSD đất; ông N-nd1 phải trả giá trị tài sản (căn nhà chính, mái che trước, mái che sau) cùng với hỗ trợ di dời cho bên bà H-bđ tổng cộng là 120.000.000đ; bên bà H-bđ được lưu cư trong nhà, đất đến ngày 04-11-2020. Theo đó,

Bên bà H-bđ (gồm bà H-bđ và các con của bà H-bđ là T-lq1, B-lq12 và người liên quan) có trách nhiệm di dời tài sản giao cho ông N-nd1, bà T-nd12 căn nhà (gồm nhà chính, mái che trước, mái che sau) trên đất và phần đất đã chuyển nhượng tọa lạc ấp XN A, xã TT, huyện An Minh, Kiên Giang, (nhà và kết cấu nhà theo mô tả tại chứng thư định giá; phần nhà, đất có diện tích, vị trí cụ thể theo Bản trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án được kèm theo).

Đối với phần ngôi mộ và nhà mồ của chồng bà H-bđ (ông Nhuận) ông N-nd1 cho để trên đất, chưa yêu cầu di dời.

Bên ông N-nd1, bà T-nd12 có trách nhiệm trả tiền giá trị nhà và hỗ trợ cho bên bà H-bđ chi phí di dời tổng cộng là 120.000.000đ. Thời điểm giao tiền là khi bà H-bđ tự di dời hoặc khi bà H-bđ bị cưỡng chế di dời để giao nhà và đất. Khi phát sinh nghĩa vụ giao tiền mà bên ông N-nd1 không tự nguyện giao tiền thì bên bà H-bđ có quyền yêu cầu thi hành án và kể từ thời điểm có đơn yêu cầu của bên bà H-bđ nếu bên ông N-nd1 không trả tiền thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Bà H-bđ và các con của bà H-bđ được lưu cư trên nhà và đất từ ngày xét xử đến ngày 04-11-2020 (ngày cuối cùng là ngày 04/11/2020). Hết thời hạn lưu cư nếu bên bà H-bđ không tự di dời thì bên ông N-nd1 có quyền yêu cầu thi hành án buộc di dời tài sản của bà H-bđ ra khỏi nhà và đất.

Về án phí: gồm: án phí giao QSD đất là 300.000đ và án phí giao tiền là 120.000.000đ x 50%, tổng cộng là 6.300.000đ. Các bên thỏa thuận mỗi bên chịu ½ là 3.150.000đ. Về chi phí đo đạc, định giá, khai thác hồ sơ: Bên ông N-nd1 đã tạm nộp. Các bên thỏa thuận bên bà H-bđ hoàn trả lại cho ông N-nd1 4.000.000đ. Thời hạn giao trả tiền trong vòng 1 tháng kể từ ngày xét xử, ngày cuối cùng là ngày

06/03/2020. Phần chi phí còn lại ông N-nd1 tự chịu.

[4] Từ những phân tích trên cho thấy, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa phía ông N-nd1 với phía bà H-bđ đã hoàn thành; các bên giao dịch đều thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, đồng thời thỏa thuận được việc chuyển giao quyền sở hữu đối với tài sản trên đất là căn nhà. Mặt khác, các vấn đề tranh chấp, kể cả án phí và chi phí tố tụng đều được các bên có mặt tự nguyện thỏa thuận, việc thỏa thuận phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên, do có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có ý kiến nên HĐXX không có căn cứ để ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận mà cần ra Bản án. Theo đó, HĐXX ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà H-bđ với ông N-nd1 là phù hợp nguyện vọng của các bên.

[5] Về án phí, chi phí tố tụng: Các bên đã thỏa thuận xong nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 147, 227, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 500, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và khoản 8 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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- Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà H-bđ với ông N-nd1 như sau: Bên bà H-bđ và bên ông N-nd1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký. Ông N-nd1, bà T-nd12 được sở hữu tài sản trên đất là căn nhà (gồm nhà chính, mái che trước, mái che sau) và QSD đất; ông N-nd1 phải trả giá trị tài sản (căn nhà chính, mái che trước, mái che sau) cùng với hỗ trợ di dời cho bên bà H-bđ tổng cộng là 120.000.000đ; bên bà H-bđ được lưu cư trong nhà, đất đến ngày 04-11-2020. Theo đó,

+ Bên bà H-bđ (gồm bà H-bđ và các con của bà H-bđ là T-lq1, B-lq12 và người liên quan) có trách nhiệm di dời tài sản giao cho ông N-nd1, bà T-nd12 căn nhà (gồm nhà chính, mái che trước, mái che sau) trên đất và phần đất đã chuyển

nhượng tọa lạc ấp XN A, xã TT, huyện An Minh, Kiên Giang, (nhà và kết cấu nhà theo mô tả tại chứng thư định giá; phần nhà, đất có diện tích, vị trí cụ thể theo Bản trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án được kèm theo).

+ Đối với phần ngôi mộ và nhà mồ của chồng bà H-bđ (ông Nhuận) ông N-nd1 cho để trên đất, chưa yêu cầu di dời.

+ Bên ông N-nd1, bà T-nd12 có trách nhiệm trả tiền giá trị nhà và hỗ trợ cho bên bà H-bđ chi phí di dời tổng cộng là 120.000.000đ. Thời điểm giao tiền là khi bà H-bđ tự di dời hoặc khi bà H-bđ bị cưỡng chế di dời để giao nhà và đất. Khi phát sinh nghĩa vụ giao tiền mà bên ông N-nd1 không tự nguyện giao tiền thì bên bà H-bđ có quyền yêu cầu thi hành án và kể từ thời điểm có đơn yêu cầu của bên bà H-bđ nếu bên ông N-nd1 không trả tiền thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

+ Bà H-bđ và các con của bà H-bđ được lưu cư trên nhà và đất từ ngày xét xử đến ngày 04-11-2020 (ngày cuối cùng là ngày 04/11/2020). Hết thời hạn lưu cư nếu bên bà H-bđ không tự di dời thì bên ông N-nd1 có quyền yêu cầu thi hành án buộc di dời tài sản của bà H-bđ ra khỏi nhà và đất.

2- Về án phí gồm: án phí giao QSD đất là 300.000đ và án phí giao tiền là 120.000.000đ x 5%, tổng cộng là 6.300.000đ, các bên thỏa thuận mỗi bên chịu ½ là 3.150.000đ. Theo đó, bà H-bđ và ông N-nd1, bà T-nd12 mỗi người phải chịu là 3.150.000đ; Phần của ông N-nd1, bà T-nd12 được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 tại biên lai thu số 0006245 ngày 03-4-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh, ông N-nd1, bà T-nd12 còn phải nộp tiếp là 2.850.000đ.

Về chi phí đo đạc, định giá, khai thác hồ sơ: Bên ông N-nd1 đã tạm nộp. Các bên thỏa thuận bên bà H-bđ hoàn trả lại cho ông N-nd1 4.000.000đ. Thời hạn giao trả tiền trong vòng 1 tháng kể từ ngày xét xử, ngày cuối cùng là ngày 06/03/2020. Phần chi phí còn lại ông N-nd1 tự chịu.

3- Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 06-02-2020).

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

4 - Trường hợp 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 thoả 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 điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Minh;
- Chi cục THADS huyện An Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HS + VP.

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

Lê Chí Công

**Lê Chí Công**