

Bản án số: 60/2024/DS-ST  
Ngày 09-8-2024  
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 HUYỆN THẠNH TRỊ, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thanh Mai.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Huỳnh Văn Chính.
- Ông Nguyễn Thanh Hải.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Huỳnh Ni - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 51/2024/TLST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2024, về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 118/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Tiết C, sinh ngày 07/4/1992; Địa chỉ: ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Bà Thạch Thị Nà Q, sinh ngày 01/01/1992; ĐKTT: ấp Kiết Lập B, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở: ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Bà Lâm Thị Hằng N và ông Kim Điền P; Địa chỉ liên hệ: ấp C, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, là đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 06/3/2024 (ông P có mặt, bà N vắng mặt).

**- Bị đơn:** Ông Tiết C1, sinh ngày 14/3/1973 (có mặt).

Bà Triệu Thị T, sinh ngày 01/01/1973 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

**Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Triệu Thị T:** Ông Tiết C1 – bị đơn trong vụ án, là đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 19/6/2024.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 01/3/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Kim Điền P là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Tiết C, bà Thạch Thị Nà Qui trình b: Vào năm 2022, ông C và bà Q có nhận chuyển nhượng đất của ông Tiết C1, bà Triệu Thị T, diện tích ngang 06m x dài 31m, đất tọa lạc ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá 108.000.000 đồng và đã giao nhận tiền đầy đủ. Tuy nhiên sau khi nhận chuyển nhượng phía nguyên đơn nhiều lần liên hệ yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông C1 không thực hiện, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 07/5/2022 giữa vợ chồng ông C, bà Q với vợ chồng ông C1, bà T là vô hiệu và buộc vợ chồng ông C1, bà T trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận là 108.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn xác nhận các nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đối với diện tích đất giao trả căn cứ trên diện tích thực đo khi Tòa án xem xét, thẩm định là 191,7m<sup>2</sup>. Ngoài yêu cầu số tiền chuyển nhượng đất, các nguyên đơn không yêu cầu ông C1 và bà T bồi thường thêm khoản tiền nào khác.

- Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bị đơn ông Tiết C1 và đồng thời là người đại diện hợp pháp của bị đơn Triệu Thị T trình bày cho rằng vợ chồng ông có chuyển nhượng phần đất khoảng 06m x 31m với giá 108.000.000 đồng cho vợ chồng ông C, bà Q và đã giao nhận tiền đầy đủ. Đối với phần diện tích đất chuyển nhượng đã giao cho ông C và bà Q quản lý, sử dụng từ khi xác lập hợp đồng đến nay nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền cho họ, do phần đất này ông cũng nhận chuyển nhượng của người khác chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, phía vợ chồng ông C cũng biết sự việc này và năn nỉ ông chuyển nhượng đất chứ không phải ông kêu bán đất. Trong thời gian tranh chấp thì ông hoàn tất thủ tục chuyển quyền, đăng ký, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã giao nộp bản sao giấy chứng nhận cho Tòa án. Vì vậy việc chậm chuyển quyền sử dụng đất không phải lỗi của bên ông nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C và bà Q, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Trị phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa 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 tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng là nguyên đơn và bị đơn đã chấp hành các quy định. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà Q và ông C1, bà T xác lập ngày 07/5/2022 vô hiệu và buộc ông C, bà Q có trách nhiệm giao trả cho ông C1 và bà T diện tích 191,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 360, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và ông C1, bà T phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông C, bà Q số tiền 108.000.000 đồng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Yêu cầu khởi kiện của ông C và bà Q là tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp là hợp đồng về quyền sử dụng đất tọa lạc ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cùng nơi cư trú của các bị đơn. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị thụ lý, xét xử sơ thẩm theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự có mặt, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 128050 ngày 06/5/2024 của UBND huyện T, ông Tiết C1 được giao quyền sử dụng thửa đất số 360, diện tích 7.132,2m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Các nguyên đơn xác nhận đã nhận phần đất chuyển nhượng tại thửa đất số 360. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất chuyển nhượng có diện tích 191,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 360, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng hiện do ông C, bà Q quản lý, sử dụng. Các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2024; sơ đồ đo đạc đất tranh chấp của Chi nhánh văn phòng Đ lập ngày 30/7/2024 và giá trị quyền sử dụng đất theo biên bản thỏa thuận ngày 14/6/2024.

[3] Ông C và bà Q yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà và ông C1, bà T xác lập ngày 07/5/2022 vô hiệu. Bị đơn ông C1 và bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bị đơn, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông C1 và bà T chưa được cấp quyền sử dụng đất, đến ngày 06/5/2024 khi được cấp quyền sử dụng đất thửa đất số 360, diện tích 7.132,2m<sup>2</sup> là loại đất lúa nhưng các bên thực hiện giao dịch đối với phần đất có diện tích 191,7m<sup>2</sup> là chưa đảm bảo diện tích tối thiểu được tách thửa đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Quy định hạn mức giao đất ở, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng; công nhận diện tích đất ở; diện tích tối thiểu được tách thửa và xử lý một số trường hợp trong công tác cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng ban hành kèm theo Nghị quyết số 36/2020/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của UBND tỉnh S. Vì vậy, yêu cầu của ông C và bà Q tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 07/5/2022 đối với phần đất 191,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 360 vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

[4] Theo quy định Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu không phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, ông C và bà Q có trách nhiệm giao trả cho ông C1 và bà T diện tích 191,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 360, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và ông C1, bà T phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông C, bà Q số tiền 108.000.000 đồng. Ngoài việc

thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường nhưng trong vụ án này các đương sự không yêu cầu xem xét bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[5] Chi phí xem xét thẩm định và định giá 3.023.151 đồng, các bị đơn ông Tiết C1 và bà Triệu Thị T phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 6, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 131, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tiết C và bà Thạch Thị Nà Qui .

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tiết C, bà Thạch Thị Nà Q với ông Tiết C1 và bà Triệu Thị T xác lập ngày 07/5/2022 đối với phần đất thửa số 360, diện tích 191,7m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu.

Buộc ông Tiết C, bà Thạch Thị Nà Q giao trả cho ông Tiết C1 và bà Triệu Thị T phần đất nhận chuyển nhượng trên, có tứ cận: Hướng đông giáp phần còn lại của thửa số 360, có số đo 9,88m + 22,74m; Hướng tây giáp phần còn lại của thửa số 360, có số đo 9,88m + 21,83m; Hướng nam giáp phần còn lại của thửa số 360, có số đo 6m; Hướng bắc giáp đường huyện F (ranh giải phóng mặt bằng), có số đo 6m.

*Kèm theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 30/7/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.*

- Buộc ông Tiết C1 và bà Triệu Thị T hoàn trả cho ông Tiết C, bà Thạch Thị Nà Q tiền chuyển nhượng đất là 108.000.000 đồng (một trăm lẻ tám triệu đồng).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Tiết C1 và bà Triệu Thị T phải liên đới chịu là 3.023.151 đồng, số tiền các đương sự giao nộp được hoàn trả cho ông Tiết C, bà Thạch Thị Nà Qui .

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tiết C1 và bà Triệu Thị T phải liên đới chịu là 5.700.000 đồng. Ông Tiết C, bà Thạch Thị Nà Q không phải chịu án phí và được

hoàn trả tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003812 ngày 18/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chậm thi hành án.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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, 7a, 7b 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 Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- CCTHADS huyện Thạnh Trị;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Thanh Mai**