

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN U MINH THƯỢNG
TỈNH KIÊN GIANG**

Bản án số: 08/2025/DSST

Ngày: 21/02/2025.

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD 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 U MINH THƯỢNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Loan

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Hoàng Kiệt

Ông Nguyễn Hoàng Khởi

- Thư ký phiên tòa: Bà Quách Huỳnh Như - Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh Thượng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Anh, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 21 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 75/2023/TLST-DS, ngày 14 tháng 7 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 04/2025/QĐST-DS, ngày 23 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

1/ **Nguyên đơn:** Ông Bùi Thanh T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện U, tỉnh Kiên Giang (Ông T – có mặt)

2/ **Bị đơn:** Ông Hà Văn T1, sinh năm 1968 và bà Lê Thị N, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện U, tỉnh Kiên Giang. (ông T1 và bà N – vắng mặt)

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

+ Ông Danh H, sinh năm 1946.

+ Bà Thị E, sinh năm 1948.

+ Chị Thị D, sinh năm 1983.

+ Anh Danh M, sinh năm 1987.

+ Chị Thị Ú, sinh năm 1994

+ Chị Bùi Thị Mỹ H1, sinh năm 1992.

+ Chị Thị V, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện U, tỉnh Kiên Giang.
(ông H, bà E, chị D, anh M, chị Ú, chị H1 và chị V – vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 11 tháng 9 năm 2020 và các lời khai tại Tòa án của nguyên đơn ông Bùi Thanh T (sau đây gọi tắt là ông T) trình bày:

Vào ngày 22/01/2015 ông Hà Văn T1 (sau đây gọi tắt là ông T1) và bà Lê Thị N (sau đây gọi tắt là bà N) có chuyển nhượng diện tích đất 25.920m² đất tọa lạc ấp M, xã M, huyện U, tỉnh Kiên Giang với giá 80 chỉ vàng 24k, ông T đã trả cho ông T1 và bà N tổng cộng 61 chỉ vàng 24k, còn lại 19 chỉ vàng 24k thỏa thuận khi nào làm thủ tục sang tên cho ông T thì ông T trả cho ông T1 và bà N 19 chỉ vàng 24k còn lại. Bà N1 và ông T1 đã giao cho ông T sử dụng diện tích đất 25.920m² từ năm 2015 cho đến nay và hứa hẹn nhiều lần mà không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên cho ông T.

Năm 2012 ông T1 và bà N1 đã thế chấp QSD đất tại ngân hàng TMCP K nên ngày 24/11/2022 ông T đã thay ông T1 và bà N1 trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền là 320.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận QSD đất làm thủ tục sang tên nhưng ông T1 và bà N1 vẫn không thực hiện thủ tục sang tên cho ông T.

Nay ông T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/01/2015 giữa ông T và ông T1, bà N1 đối với diện tích 25.920 m² đất (theo đo đạc thực tế là 27.704.7m² đất) tọa lạc ấp M, xã M, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn ông Hà Văn T1 và bà Lê Thị N đã được Tòa án triệu tập để hoà giải và xét xử nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên không có lời trình bày.

3. Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/9/2022 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh H, bà Thị E trình bày: Ông H và bà E đang ở chung với con rể của ông bà là ông T trên quyền sử dụng đất đang tranh chấp với ông T1 và N nên ông H và bà E giao toàn bộ quyền quyết định giải quyết vụ án cho ông T, ông H và bà E không có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thị D, anh Danh M, chị Thị Ú, chị Bùi Thị Mỹ H1 và chị Thị V đã được Tòa án triệu tập để xét xử nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên không có lời trình bày.

5. Những tài liệu chứng cứ các đương sự cung cấp và Tòa án tiến hành thu thập như sau: Giấy chuyển nhượng QSD đất đề ngày 22/01/2015; Giấy nộp tiền ngày 24/11/2022 (photo); giấy chứng nhận QSD đất (photo), Biên bản lấy lời khai.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông T yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T và ông T1, bà N đề ngày 22/01/2015 đối với diện tích đất 25.920 m² đất (theo đo đạc thực tế là 27.704.7m² đất) tọa lạc ấp M, xã M, huyện U, tỉnh Kiên Giang. Ông T đồng ý trả cho ông T1 và bà N số vàng còn thiếu là 19 chỉ vàng 24k.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà và nguyên đơn đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX, công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T và ông T1, bà N đề ngày 22/01/2015 đối với diện tích đất 25.920 m² đất (theo đo đạc thực tế là 27.704.7m² đất) tọa lạc ấp M, xã M, huyện U, tỉnh Kiên Giang do ông T đã giao hơn 2/3 giá trị của hợp đồng chuyển nhượng. Buộc ông T trả cho ông T1 và bà N số vàng chuyển nhượng còn thiếu là 19 chỉ vàng 24k.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Hà Văn T1 và bà Lê Thị N; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm ông Danh H, bà Thị E, chị Thị D, anh Danh M, chị Thị Ú, chị Bùi Thị Mỹ H1 và chị Thị V được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do. Bị đơn không có yêu cầu phản tố; Những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Hà Văn T1, bà Lê Thị N, ông Danh H, bà Thị E, chị Thị D, anh Danh M, chị Thị Ú, chị Bùi Thị Mỹ H1 và chị Thị V.

[2] Về nội dung tranh chấp: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Thanh T HĐXX nhận thấy ông T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/01/2015 với ông Hà Văn T1 và bà Lê Thị N đối với diện tích 25.920 m² đất (theo đo đạc thực tế là 27.704.7m² đất) tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện U, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 422317, vào sổ cấp GCN số CH00729 do Ủy ban nhân dân huyện U, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 26/6/2012 do ông Hà Văn T1 đứng tên.

Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng: Ông T và ông T1, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 25.920 m² đất hai bên lập thành văn bản có chứng kiến của hộ giáp ranh và xác nhận của Trưởng ấp M, xã M nhưng không tiến hành công chứng hợp đồng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm theo quy định tại 689 Bộ luật dân sự năm 2005.

Về nội dung: Ông T và ông T1, bà N thoả thuận giá chuyển nhượng là 80 chỉ vàng 24k, ông T đã trả cho ông T1 và bà N là 61 chỉ vàng 24k, còn 19 chỉ vàng 24k hai bên thoả thuận khi nào ông T1 và bà N làm thủ tục sang tên thì sẽ giao đủ. Ông T1 và bà N đã giao toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng theo đo đạc thực tế là 27.704.7m² đất cho ông T sử dụng từ năm 2015 cho đến nay. Tại thời điểm ông T1 và bà N chuyển nhượng QSD đất cho ông T thì QSD đất đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP K nên việc sang tên cho ông T là không thực hiện được. Đến ngày 24/11/2022 ông T đã thay ông T1 và bà N để trả nợ cho Ngân hàng TMCP K với số tiền 320.000.000 đồng để xoá thế chấp, lấy giấy chứng nhận QSD đất sang tên cho ông T nhưng sau khi tất toán xong nợ Ngân hàng ông T1 và bà N vẫn không thực hiện việc sang tên cho ông T là vi phạm Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/01/2015 không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông T là có cơ sở chấp nhận.

Buộc ông T trả cho ông T1 và bà N số vàng chuyển nhượng QSD đất còn thiếu là 19 chỉ vàng 24k (loại vàng thị trường 98%). Trong quá trình tố tụng ông T không có đơn yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 320.000.000 đồng mà ông T đã thay ông T1 và bà N trả cho Ngân hàng TMCP K nên HĐXX không có cơ sở xem xét, ông T có thể khởi kiện thành vụ kiện khác.

Các bên thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng diện tích là 25.920 m² đất, tuy nhiên theo đo đạc thực tế hiện trạng sử dụng QSD đất tại Tờ trích đo địa chính số TĐ 57-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U thì tổng diện tích QSD đất ông T đang sử dụng là 27.704.7m² (trong đó, bao gồm đất hành lang an toàn giao thông) vì vậy so với thoả thuận chuyển nhượng giữa hai bên thì ông T đã sử dụng lớn hơn diện tích 1784.7m² đất (thừa phần chiều dài thửa đất). Khi xem xét, thẩm định tại chỗ ông T1 và bà N hiện nay không có quyền sử dụng diện tích đất nào liền kề với diện tích đất đang tranh chấp. Vì vậy, HĐXX buộc ông T trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 1784.7m² đất cho ông T1 và bà N theo giá thị trường của Chứng thư định giá ngày 04/9/2024 bằng 107.082.000 đồng.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh Thượng là phù hợp theo quy định pháp luật.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hà Văn T1 và bà Lê Thị N phải chịu án phí là 300.000 đồng

Ông Bùi Thanh T phải chịu án phí là ((19 chỉ vàng 24k x 8.600.000 đồng/01 chỉ vàng 24k) + 107.082.000 đồng) x 5% = 13.524.000 đồng khấu trừ số tiền tạm

ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004207, ngày 11/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng. Ông T còn phải nộp thêm số tiền án phí là 13.224.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ 6.230.000 đồng, định giá 10.926.000 đồng. Tổng chi phí tố tụng là 17.156.000 đồng, ông T và ông T1, bà N mỗi bên chịu 50% chi phí tố tụng. Ông T đã nộp xong toàn bộ chi phí nên ông T1 và bà N phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T số tiền là 8.578.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 699 Bộ luật dân sự 2005; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015

Áp dụng Điều 106, 107 Luật đất đai năm 2003, Điều 188 Luật đất đai năm 2013, Điều 177, 195 Luật đất đai năm 2024.

Áp dụng khoản 2 Điều 26, Điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Thanh T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Hà Văn T1, bà Lê Thị N.

1/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/01/2015 giữa nguyên đơn ông Bùi Thanh T với bị đơn ông Hà Văn T1, bà Lê Thị N là có hiệu lực pháp luật.

2/ Công nhận cho ông Bùi Thanh T tổng diện tích đất 27704,7m² (bao gồm đất hành lang an toàn giao thông) tọa lạc ấp M, xã M, huyện U, tỉnh Kiên Giang trong giấy chứng nhận QSD đất số BK 422317, vào sổ cấp GCN số CH00729 do Ủy ban nhân dân huyện U, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 26/6/2012 do ông Hà Văn T1 đứng tên. Gồm thửa 1, 2, 4, 5 theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 57-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U, có vị trí cụ thể như sau:

- + Cạnh 11, 10, 5, 2, 1 giáp đất Phạm Thị Đ.
- + Cạnh 1, 4 giáp bờ kênh hậu 12-13.
- + Cạnh 4, 8 giáp đất Phạm Văn M1.
- + Cạnh 8, 7 giáp bà Lê Cẩm L tranh chấp với ông Hà Văn T1.
- + Cạnh 7, 6, 12 giáp Lê Cẩm L tranh chấp với Hà Văn T1.
- + Cạnh 12, 11 giáp đường bê tông kênh 12.

(Kèm theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 57-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U)

Ông T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Hà Văn T1 và bà Lê Thị N giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 422317, vào sổ cấp GCN số CH00729 do Ủy ban nhân dân huyện U, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 26/6/2012 do ông Hà Văn T1 đứng tên cho ông T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp ông T1 và bà N không giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất thì ông T có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 422317, vào sổ cấp GCN số CH00729 do Ủy ban nhân dân huyện U, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 26/6/2012 do ông Hà Văn T1 đứng tên để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông T theo quy định của pháp luật đất đai.

3/ Buộc nguyên đơn ông Bùi Thanh T trả cho ông Hà Văn T1 và bà Lê Thị N số vàng là 19 chỉ vàng 24k, loại vàng 98% (mười chín chỉ vàng hai mươi bốn kara) và số tiền 107.082.000 đồng (một trăm lẻ bảy triệu không trăm tám mươi hai nghìn đồng).

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 án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hà Văn T1 và bà Lê Thị N phải chịu án là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Bùi Thanh T phải chịu án phí là 13.524.000 đồng khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004207, ngày 11/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng. Ông T còn phải nộp thêm số tiền án phí là 13.224.000 đồng (mười ba triệu hai trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ 6.230.000 đồng, định giá 10.926.000 đồng. Tổng chi phí tố tụng là 17.156.000 đồng, ông T và ông T1, bà N mỗi bên chịu 50% chi phí tố tụng. Ông T đã nộp xong toàn bộ chi phí nên ông T1 và bà N phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T số tiền là 8.578.000 đồng (tám triệu năm trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

5/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các 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 tại nơi cư trú.

“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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7 và Điều 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:

- Tòa án ND tỉnh.
- Viện kiểm sát ND huyện.
- Chi cục THA Dân sự huyện.
- Các đương sự.
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Cẩm Loan