

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

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

Bản án số: **30/2025/DS-ST**

Ngày: 15-5-2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH THƯỢNG, TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Lợi.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Phước Tỷ
2. Bà Lý Diệu Hiền

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 ngày 15 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 132/2024/TLST-DS, ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2025/QĐXX-TA ngày 28/4/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1994. Có mặt

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện U, tỉnh Kiên Giang (Theo giấy ủy quyền ngày 04/02/2025). Có mặt

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1984. Có mặt

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện U, tỉnh Kiên Giang

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970. Có mặt

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện U, tỉnh Kiên Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/10/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên

quan ông Nguyễn Văn T trình bày:

Do quen biết nhau từ trước cho nên tôi biết ông Nguyễn Văn H có phần đất mé sông cần chuyển nhượng do đó hai bên đã thỏa thuận để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H cụ thể như sau: Đến ngày 11/3/2021 hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay với tiêu đề “Hợp đồng mua bán đất” với nội dung cụ thể phần đất mua bán là của ông H là đất mé sông có chiều ngang 8 mét phía cặp bờ quốc lộ F, giáp ranh với ông Võ Văn V. Vị trí đất cách chợ C1 khoảng 200 mét hướng về cầu V. Phần đất mé sông tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

Giá chuyển nhượng mỗi mét ngang là 25.000.000 đồng, tổng cộng 08 mét là 200.000.000 đồng. Bên B bên mua là tôi trả trước cho bên A (bên bán) số tiền 150.000.000 đồng phần còn lại hẹn ngày 11/5/2021 trả đủ 50.000.000 đồng. Tuy nhiên tôi sau đó tôi đã trả đủ cho ông Nguyễn Văn H số tiền đất 200.000.000 đồng ông H có ký biên nhận tiền vào ngày 11/3/2021. Nhưng hai bên không có sửa lại nội dung số lần đưa tiền vẫn giữ nguyên theo giấy 11/3/2021 do tin tưởng và ông H cũng đã ký biên nhận nhận đủ tiền nên chúng tôi không có đi sửa lại giấy mua bán chỉ có duy nhất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tiêu đề “Hợp đồng mua bán đất” ngày 11/3/2021.

Phần đất hai bên thỏa thuận để nhận chuyển nhượng là đất mé sông mục đích nhận chuyển nhượng của tôi là để cất nhà mở tiệm buôn bán đồ ăn sáng lặt vặt cho khách qua đường và học sinh. Thời điểm tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì thực tế những phần đất liền kề đã có rất nhiều người dân cất nhà để ở và kinh doanh một số thì đang trong quá trình chuẩn bị nền móng để xây dựng nhà, một số người đang xây dựng nên tôi suy nghĩ có thể cất nhà để ở và buôn bán như một số hộ gia đình khác nên đã nhận chuyển nhượng vì ông H đảm bảo cất nhà để kinh doanh buôn bán hoặc ở là bình thường. Đến tháng 04/2022 tôi tiến hành làm nhà để buôn bán trong quá trình xây dựng gần hoàn thành được khoảng 70 phần trăm thì chính quyền địa phương đến lập biên bản buộc tháo dỡ toàn bộ. Đến giữa tháng 5/2022 thì chính quyền địa phương đã tiến hành cưỡng chế tháo dỡ toàn bộ và lập biên bản không cho cất nhà do đó hiện trạng tôi không còn nhà trên phần đất mé sông vừa nhận chuyển nhượng trước đó không lâu của ông H. Ngay sau sự việc cưỡng chế tháo dỡ diễn ra tôi đã nhiều lần trao đổi với ông H để nói về chủ trương chính sách của nhà nước hiện nay kiên quyết cấm bất cứ tổ chức cá nhân nào xây dựng nhà dưới sông khu vực đất tôi đã mua và thực tế số tiền tôi bỏ ra để làm nhà tiền vật tư, nhân công tổng cộng 256.000.000 đồng. Tôi đã chủ động thương lượng với ông H trên cơ sở có lý có tình tôi mua đất mé sông để sử dụng nhưng nay hoàn toàn không sử dụng được để xin lại toàn bộ số tiền 200.000.000 đồng vì tôi chịu quá nhiều thiệt hại bị Nhà nước cưỡng chế tháo dỡ còn ông H không bị bất cứ thiệt hại gì phần đất mé sông tôi cũng chưa sử dụng được và đã giao trả lại cho ông H nhưng ông H không đồng ý. Số tiền mua đất là rất lớn đối với tôi, tôi đã tích góp trong nhiều năm làm thuê tại đất S mới có được, ngoài ra được cha ruột cho mượn mới có đủ tiền. Tuy nhiên hiện nay tôi đã biết rõ được quan điểm của Nhà nước cấm tuyệt đối việc xây dựng nhà dưới mé sông và sẵn sàng cho lực lượng chức năng xử phạt cưỡng chế đập bỏ (tôi có hình ảnh đập bỏ nhà kèm theo).

Nếu cố tình xây dựng trái phép do đó đã nhiều lần chủ động đề thương giải quyết trên cơ sở tôn trọng quyền lợi ích chính đáng của các bên trong hợp đồng trên cơ sở bình đẳng thiện chí với nhau nhau vì số tiền 200.000.000 đồng tôi đã trả đủ ông H. Như vậy quyền lợi của bên chuyển nhượng đã được đảm bảo còn quyền lợi của tôi chưa được gì. Tôi chưa sử dụng được phần đất đã nhận chuyển nhượng nêu trên của ông H, ngoài ra tôi còn bị nhà nước cưỡng chế phần nhà xây dựng sắp xong với thiệt hại 256.000.000 đồng. Tuy nhiên ông H không chấp nhận đàm phán thỏa thuận trên cơ sở có lý có tình của hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã thỏa thuận ký kết. Nhận thấy hai bên tiếp tục giao kết hợp đồng là trái với quy định của pháp luật. Để nghiêm chỉnh chấp hành chủ trương của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước không được xây dựng nhà theo tuyến quốc lộ F. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015. Phần đất mé sông không được nhà nước cấp giấy nên ông H cũng không có quyền để chuyển nhượng và tôi cũng không có quyền để nhận chuyển nhượng. Nhưng do trước đây tôi ít học thiếu hiểu biết về pháp luật nên đã chấp nhận giao dịch. Để nghiêm chỉnh chấp hành quy định của Nhà nước.

Vì vậy nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi (Nguyễn Thị C) và ông Nguyễn Văn H đã xác lập ngày 11/3/2021 là vô hiệu toàn bộ. Đồng thời buộc ông Nguyễn Văn H trả lại toàn bộ số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) không yêu cầu lãi suất.

Tại Biên bản hòa giải ngày 25/4/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 11/3/2021 tôi có bán phần đất mé sông cấp quốc lộ F thuộc ấp Đ, xã T, huyện U tỉnh Kiên Giang cho bà Nguyễn Thị Cẩm G 25.000.000 đồng với 01 m chiều ngang, tôi bán cho bà C giá 08 m chiều ngang bằng 200.000.000 đồng, tôi đã nhận đủ 200 triệu đồng từ bà C. Khi mua bán giữa tôi và bà C thống nhất đất này là đất hành lang thủy giới, nên không có giấy chứng nhận QSD đất, hai bên có làm giấy mua bán viết tay ngày 11/3/2021, khi giao đất cho bà C, thì bà C tiến hành xây dựng, bà C xây dựng nhà được 70% thì Nhà nước đập bỏ chứ không có liên quan gì đến phía bên gia đình tôi, hiện nay phần đất này bà C vẫn có quyền quản lý, sử dụng. Nay bà C yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/3/2021 giữa tôi và bà C vô hiệu và buộc tôi trả cho bà C 200 triệu đồng, tôi không đồng ý.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:*

Tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị C với ông Nguyễn Văn H là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 vụ kiện này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận ngày 11/03/2021 ông Nguyễn Văn H có làm hợp đồng mua bán đất cho bà Nguyễn Thị Cẩm P đất dưới mé sông có chiều ngang 08 mét (dọc Quốc lộ F) với giá 200.000.000 đồng. Khi nhận đủ tiền thì bên ông H, giao đất cho bà C sử dụng. Bà C tiến hành xây dựng nhà trên phần đất nói trên. Sau khi xây dựng được 70% công trình nhà ở thì UBND huyện U ban hành Thông báo số: 64/TB-UBND ngày 05/5/2022 yêu cầu phải tháo dỡ công trình xây dựng trong hạn 10 ngày, Sau đó UBND huyện U cho lực lượng phá dỡ công trình xây dựng, bà C xin nhận lại số tiền chuyển nhượng đất là 200.000.000 đồng nhưng ông H, không đồng ý, từ đó hai bên phát sinh tranh chấp.

Theo hợp đồng mua bán đất ngày 11/03/2021 thì ông H chuyển nhượng cho bà C phần đất có diện tích ngang 08 m đất mé sông Đ. Đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện U tỉnh Kiên Giang. Giá 200.000.000 đồng. Ngoài ra trong hợp đồng hai bên còn thỏa thuận, cam kết khác về trách nhiệm giữa hai bên.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng thì phần đất tranh chấp có chiều ngang 08 mét, dọc theo Quốc lộ F thuộc ấp Đ, xã T, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

Tại phiên tòa, anh H trình bày phần đất mé sông này, anh H quản lý sử dụng, chứ chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất hoặc tạm giao quyền quản lý sử dụng. Do bà C hỏi mua nên ông H mới đồng ý bán. Hợp đồng mua bán đất giữa ông H và bà C không ghi cụ thể diện tích chuyển nhượng, không công chứng, chứng thực, hình thức hợp đồng chưa đúng quy định của pháp luật về đất đai, đất chuyển nhượng là đất thuộc quản lý của Nhà nước. Hợp đồng mua bán đất này vi phạm về hình thức lẫn nội dung.

Tại Công văn số 42/UBND-KT&HT ngày 16/02/2023 của UBND huyện U, trả lời có nội dung: Phần đất mé sông D nằm trên Kênh làng thứ 7 (thuộc địa bàn huyện U) trong phạm vi > 35 mét, thì thuộc hàng lang an toàn giao thông đường thủy nội địa do nhà nước quản lý.

Như vậy, theo nội dung công văn trả lời của UBND huyện U thì phần đất ông H chuyển nhượng cho bà C là phần đất mé sông thuộc hàng lang an toàn giao thông đường thủy nội địa do nhà nước quản lý, không thuộc quyền quản lý sử dụng của ông H. Do đó, việc bà C, ông H làm hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thuộc hàng lang an toàn giao thông đường thủy nội địa do nhà nước quản lý là trái pháp luật, nên hợp đồng vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các

bên.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. 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...”.

Theo quy định trên, khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nên ông H phải có nghĩa vụ trả lại cho bà C 200.000.000 đồng là đúng quy định pháp luật.

Về phần đất chuyển nhượng: Tại phiên tòa, cũng như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng các đương sự đều trình bày là khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận phần đất mé sông ông H, chuyển nhượng cho bà C có chiều ngang 08 mét, dọc Quốc lộ F, bà C đã cất nhà ở, nhưng đã bị chính quyền địa phương tháo dỡ còn lại 11 trụ cột bê tông đổ ngã trị giá theo định giá là 7.264.000 đồng, hiện tại đất bỏ trống lại chưa ai sử dụng. Theo Công văn trả lời số 42/UBND-KT&HT ngày 16/02/2023 của UBND huyện U thì đây là phần đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường thủy nội địa do nhà nước quản lý, nên bà C không có nghĩa vụ giao trả phần đất đã nhận chuyển nhượng lại cho bất cứ cá nhân nào, mà do nhà nước quản lý theo quy định pháp luật. Còn 11 trụ bê tông của bà C thì bà C có nghĩa vụ di dời đi nơi khác khi Nhà nước yêu cầu.

Việc hợp đồng mua bán đất ngày 11/03/2021 giữa ông H với bà C vô hiệu là cả hai cùng có lỗi, vì đất chuyển nhượng là đất của hành lang an toàn giao thông thuộc quyền quản lý của Nhà nước, các bên không được phép chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm hình thức, lẫn nội dung mà Hội đồng xét xử đã nhận định ở phần trên. Nhưng theo Kết quả của chứng thư định giá số: Vc 25/4/35/CT-ĐG-TVAP ngày 15/4/2025 của Công ty Đ thì tổng giá trị là 188.600.000 đồng nhỏ hơn số tiền mà bà C đã bỏ ra mua của ông H, cho nên không phải tính đến bồi thường thiệt hại theo hợp đồng. Mặc khác phía nguyên đơn chỉ yêu cầu nhận lại số tiền 200.000.000 đồng đã bỏ ra mua đất của ông H không yêu cầu gì thêm, nên không xem xét.

Xét yêu cầu phản bác của ông Nguyễn Văn H yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 11/03/2021 giữa ông H với bà C, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng này là vô hiệu toàn bộ mà Hội đồng xét xử đã nhận định ở phần trên.

Tại phiên tòa Viện kiểm sát ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên

tòa, các đương sự trong vụ án thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà C và ông H vô hiệu toàn bộ. Buộc ông H trả lại cho bà C số tiền 200.000.000 đồng. Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

[3] Về chi phí định giá: Theo hóa đơn gia tăng số 00000046 ngày 24/4/2025 của Công ty TNHH Đ số tiền chi phí định giá là 3.300.000 đồng. Áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì chi phí định giá phía bà C và ông H mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$. Bà C đã tạm nộp, ông H phải trả lại cho bà C số tiền: 1.650.000 đồng.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Văn H phải chịu tiền án phí dân sự có giá ngạch trên số tiền trả cho bà C cụ thể: 200.000.000 đồng x 5% = 10.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị C không phải nộp án phí, trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.300.000 đồng theo lai thu số 0000733 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang cho bà C.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 1 và 2 Điều 131, Điều 500 khoản 2 Điều 501 Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 244; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thị C đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

2. Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 11/03/2021 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị C với bị đơn ông Nguyễn Văn H là hợp đồng vô hiệu toàn bộ.

3. Buộc ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị C số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng chẵn).

4. Khi bản án có hiệu lực và 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 số tiền phải thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án 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.

5. Về chi phí định giá: Theo hóa đơn gia tăng số 00000046 ngày 24/4/2025

của Công ty TNHH Đ số tiền chi phí định giá là 3.300.000 đồng. Áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì chi phí định giá phía bà C và ông H mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$. Bà C đã tạm nộp, ông Nguyễn Văn H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Cẩm S tiền: 1.650.000 đồng.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Văn H phải chịu tiền án phí dân sự có giá ngạch trên số tiền trả cho bà C cụ thể: 200.000.000 đồng x 5% = 10.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị C không phải nộp án phí, trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.300.000 đồng theo lai thu số 0000733 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang cho bà Nguyễn Thị C.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa 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 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 nhân dân tỉnh KG;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện UMT;
- Chi cục Thi hành án DS huyện UMT;
- Các đương sự;
- Lưu hs.

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

Nguyễn Tấn Lợi

