

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ ĐĂNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 26 /2025/DS-ST

Ngày: 20/05/2025.

“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 BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Ông Trần Văn Xuyên

- **Các Hội thẩm nhân dân:**

[1]. Bà Trần Thị Hải;

[2]. Bà Võ Thị Ngọc;

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Thị Chang – là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng tỉnh Bình Phước:**

Bà Trịnh Thị Tâm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20 tháng 05 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 115/DS-ST, ngày 13/06/2024, về việc “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ”. Theo Quyết định đưa ra xét xử số: 45/2025/QĐXXST- DS, ngày 15 tháng 04 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng V Th; sinh năm 1982

Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện: Ông Ngô Ngọc B D; sinh năm 1995 (có mặt).

Địa chỉ: TP .Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn:

Ông Trần V K, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị Ng; sinh năm 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Ông Nguyễn Văn H; sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Đ L, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trần Văn Đ; sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

2/ Bà Nông Thị Đ; sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 16/5/2024 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn trình bày: Vào ngày 04/01/2022, tôi Hoàng V Th có nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất của ông Nguyễn Văn H theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là diện tích đất 2,5ha và toàn bộ cây trồng trên đất là cây cao su tọa lạc tại tiểu khu 175, thôn Sơn Lang, xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Hợp cho biết đất này của ông Vũ Ngọc Hùng sang lại cho ông Hợp, nay ông Hợp không có nhu cầu sử dụng nên sang nhượng lại cho tôi. Giá chuyển nhượng là 1.630.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm ba mươi triệu đồng). Khi đặt cọc ngày 04/01/2022 tôi đã đặt cọc số tiền là 230.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.400.000.000 đồng thanh toán khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/01/2022 (kèm theo giấy đặt cọc). Để đảm bảo đất hợp pháp của ông Vũ Ngọc Hùng và ông Nguyễn Văn H tôi có đề nghị ông Vũ Ngọc Hùng phải là người ký hợp đồng chuyển nhượng cho tôi, sau khi thống nhất giữa các bên thì ngày 12/01/2022, các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng, thửa đất số 113, tờ bản đồ số 175V7, thuộc Thôn Sơn Lang, xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước bàn giao tài sản đất (cây cao su) và bên tôi đã giao đủ số tiền còn lại 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng) cho bên bán là ông Hùng, ông Hợp (kèm theo hợp đồng). Khi giao nhận đất thì diện tích đất 2.5ha trên thực địa có cắm mốc ranh bao quanh khu đất và khi tôi nhận đất tôi cũng đã cắm thêm cọc xung quanh để tiện canh tác. Sau khi nhận sang nhượng xong thì tôi đã canh tác thu hoạch mù cao su từ đó cho đến tháng 07/2022 thì xảy ra tranh chấp 01ha đất nằm trong diện tích 2,5ha, tôi nhận chuyển nhượng của ông Hùng, ông Hợp với ông Trần Văn Đ. Lúc này, ông Đình nói với tôi là đất của ông Đình nên ông không cho tôi làm 01 ha này, nếu muốn làm thì phải đưa cho ông Đình số tiền 150.000.000 đồng thì mới cho làm, tôi thấy có gì đó không ổn nên tôi có gọi điện cho ông Hợp giải thích thế nào về việc có người vào tranh chấp 01 ha đất này của tôi đã mua thì ông Hợp trốn tránh. Sau đó tôi có liên hệ trao đổi với ông Hùng việc này ra sao thì được ông Hùng cung cấp giấy tờ thì đất của ông Hùng chỉ có 1,5ha và cho tôi biết 01ha tôi nhận chuyển nhượng (trong tổng 2,5ha) hiện thuộc thửa số 128, tờ bản đồ số 175V7 trước kia là của ông Đình, sau ông Đình bán cho ông Kỳ, ông Kỳ bán lại cho ông Hợp vào năm 2021 và nay ông Hợp bán lại cho tôi. Để đảm bảo quyền lợi của mình, tôi đã tìm gặp ông Hợp, ông Kỳ để làm việc thì được ông Hợp, ông Kỳ và bà Ngọc cam kết đến hết ngày 01/5/2024 sẽ xử lý việc ông Đình tranh chấp đất với tôi cũng như bàn giao đất cho tôi, trong trường hợp mà không trả được đất thì bồi thường cho tôi số tiền là 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng). Tuy nhiên, đến nay ông Kỳ, bà Ngọc, ông Hợp đã không bàn giao đất được cũng như thanh toán số tiền cho tôi như đã cam kết. Nay tôi yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng xem xét giải quyết với nội dung như sau:

Hủy một phần giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với diện tích đất 01 ha thuộc thửa số 128, tờ bản đồ số 175V7 tọa lạc tại: Tiểu khu 175, thôn Sơn Lang, xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Buộc ông Trần V K, bà Nguyễn Thị Ng, ông Nguyễn Văn H liên đới bồi thường số tiền là: 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) tương đương với diện tích đất 01ha nêu trên như đã cam kết.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện, không yêu cầu ông Nguyễn Văn H phải liên đới bồi thường, ông Vũ Ngọc Hùng không liên quan gì trong vụ án.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: Ngày 10/10/2021 Tôi mua của ông Trần V K 1 ha đất đã trồng cao su, ngoài ra tôi mua của ông Vũ Ngọc Hùng 1,5 ha, hai thửa đất

này giáp ranh liền thửa, tổng 2,5 ha, tôi không biết số thửa bao nhiêu, tờ bản đồ bao nhiêu, đất cũng đã trồng cây cao su, tôi mua chưa trả đủ tiền nên tôi để cho ông Vũ Ngọc Hùng bán luôn 2,5 ha, vì vậy lúc đầu tôi đặt cọc bán cho ông Hoàng V Th nhưng sau đó chúng tôi thỏa thuận ông Vũ Ngọc Hùng là người bán chính thức cho ông Hoàng V Th. Tôi có ký vào giấy thỏa thuận là đúng, khi tôi sử dụng không tranh chấp gì với ai, nay nguyên đơn khởi kiện tôi không đồng ý.

Bị đơn ông Trần V K trình bày: Nội dung sự việc tôi chỉ có 1 ha đất tôi không biết thửa đất bao nhiêu, theo giấy sang nhượng rẫy ngày 10/10/2021 tôi bán cho anh Nguyễn Văn H 1 ha đất trồng cây cao su, tại tiểu khu 175, xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, sau đó anh Hợp bán cho anh Hùng, ngày 12/01/2022 ông Vũ Ngọc Hùng bán đất cho ông Hoàng V Th, thửa đất số 113, tờ bản đồ 175V7, diện tích 2,5 ha, trong đó có 1 ha của tôi. Tôi tự nguyện có ký văn bản thỏa thuận ngày 10 tháng 01 năm 2024 là đúng, anh Thời có mua thửa đất 1ha mà trước đây tôi có bán cho anh Hợp là đúng, sau này ông Thời có nộp đơn lên Công an huyện Bù Đăng, tôi vẫn thừa nhận tôi bán đất là đúng, tôi thấy thương ông Thời nên tôi có ký vào giấy thỏa thuận là đúng, nội dung thỏa thuận nếu đến ngày 01/05/2024 tôi không bàn giao thửa đất 1 ha nói trên mà ông Đình đang quản lý sử dụng cho ông Thời thì tôi sẽ bồi thường cho ông Thời số tiền 650.000.000đ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Văn Đ trình bày: Tôi có thửa đất 3,2 ha, bị nhà nước thu hồi hết, đến ngày 20/05/2021 nhà nước cấp lại 1 ha ở vị trí khác, nay là thửa đất số 128, tờ bản đồ số 175V7, thuộc Thôn Sơn Lang, xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, trên đất đã trồng cây cao su được 7 năm tuổi. Hiện nay ông Thời tranh chấp với tôi là vị trí khác với vị trí đất thu hồi 3, 2 ha.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng phát biểu quan điểm khẳng định: Việc Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền; Quá trình chuẩn bị xét xử từ khi thụ lý đến nay là đúng. Tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đủ trình tự, thủ tục tố tụng, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tố tụng của các đương sự theo qui định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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, xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Việc thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp về " Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ".

Bị đơn cư trú tại huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

[3]. Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xét thấy: Vào ngày 10/10/2021 anh Trần V K có viết giấy bán 1 ha đất đã trồng cây cao su tại tiểu khu 175, xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, thửa đất có tứ cận đông giáp đường lô, tây giáp ông Vũ Ngọc Hùng, nam giáp thửa đất thuộc Quỹ an sinh xã hội, bán cho ông Nguyễn Văn H.

Ngoài ra ông Nguyễn Văn H có mua 1,5 ha đất của ông Vũ Ngọc Hùng đất cũng trồng cây cao su, thửa đất số 113, tờ bản đồ 175V7, hai thửa đất liền kề sát nhau, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông Hợp chưa trả đủ tiền cho ông Hùng nên ông

Nguyễn Văn H đồng ý cho ông Hùng bán lại cho người khác toàn bộ thửa đất 2,5 ha. Tuy nhiên lúc đầu vào ngày 01/01/2022 ông Nguyễn Văn H đặt cọc bán thửa đất diện tích 2,5 ha cho ông Hoàng V Th, sau khi biết sự việc và sự thỏa thuận của các bên thì vào ngày 12/01/2022 ông Vũ Ngọc Hùng ký giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là người bán đất cho ông Thời (ông Vũ Ngọc Hùng đã chết vào ngày 10/12/2023), ông Nguyễn Văn H ký trong biên bản tư cách người làm chứng, sau khi ông Thời sử dụng thửa đất thì phát sinh có 1 ha đất (phần đất anh Kỳ bán) tranh chấp với anh Trần Văn Đ, anh Trần Văn Đ cung cấp chứng cứ chứng minh cho rằng mình có 1 ha đất, thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ số 175V7 tại thôn Sơn Lang, xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, đất do UBND huyện Bù Đăng bàn giao vào ngày 20/05/2021 để trồng cây lâu năm, vì vậy anh là chủ sử dụng thửa đất. Như vậy thực tế anh Trần V K tự nhận 1 ha đất là của mình là không có căn cứ, sau đó mang bán cho người khác, ông Hoàng V Th đã nộp đơn tố cáo đến Công an huyện Bù Đăng để giãi quyết hành vi của ông Kỳ, vào ngày 03/01/2024 ông Nguyễn Văn H, anh Trần V K và vợ là Nguyễn Thị Ngọc ông Hoàng V Th và vợ là bà Nông Thị Đ các bên có lập văn bản thương lượng thỏa thuận cam kết đến ngày cuối cùng 02/05/2024 ông Nguyễn Văn H và vợ chồng anh Trần V K sẽ bàn giao thửa đất 1 ha tranh chấp nêu trên cho vợ chồng ông Thời, nếu không bàn giao được thì vợ chồng anh Kỳ sẽ bồi thường số tiền 650.000.000đ cho vợ chồng ông Thời và trong Biên bản thỏa thuận ngày 10/01/2024 tại Công an huyện Bù Đăng, anh Trần V K cam kết ngày cuối cùng 01/05/2024 sẽ bàn giao thửa đất 1 ha trên cho ông Thời, nếu không bàn giao được thì anh sẽ bồi thường số tiền 650.000.000đ. Tuy nhiên đến nay chưa bàn giao đất và cũng không bồi thường bằng tiền cho vợ chồng ông Thời. Như vậy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Trần V K đối với ông Nguyễn Văn H, giữa ông Nguyễn Văn H ông Vũ Ngọc Hùng với ông Hoàng V Th đối với diện tích đất 1 ha là vô hiệu.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện, không yêu cầu ông Nguyễn Văn H phải liên đới bồi thường, vì trong các bản cam kết thì vợ chồng anh Kỳ cam kết lấy lại đất từ anh Đình, nếu không lấy lại được thì vợ chồng anh Kỳ sẽ bồi thường bằng tiền.

Vì vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cần hủy một phần giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với diện tích đất 01 ha thuộc thửa số 128, tờ bản đồ số 175V7 tọa lạc tại: Tiểu khu 175, thôn Sơn Lang, xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Buộc ông Trần V K, bà Nguyễn Thị Ng liên đới bồi thường cho ông Hoàng V Th, bà Nông Thị Đ số tiền là: 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) theo biên bản cam kết.

[4]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn ông Trần V K, bà Nguyễn Thị Ng phải liên đới nộp số tiền án phí là 30.300.000đ.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Hoàng V Th số tiền 13.300.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009254 ngày 13/06/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Điều 116, 117, 130, 131, 398, 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Tòa án.

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng V Th, tuyên hủy một phần giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với diện tích đất 01 ha thuộc thửa số 128, tờ bản đồ số 175V7 tọa lạc tại: Tiểu khu 175, thôn Sơn Lang, xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Buộc ông Trần V K, bà Nguyễn Thị Ng liên đới bồi thường cho ông Hoàng V Th, bà Nông Thị Đ số tiền là: 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng)

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm, buộc ông Trần V K, bà Nguyễn Thị Ng phải liên đới nộp số tiền án phí là 30.300.000đ.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Hoàng V Th số tiền 13.300.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009254 ngày 13/06/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được trích lục bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương nơi cư trú.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BP;
- VKSND huyện BĐ;
- CCTHA huyện BĐ;
- Đương sự;
- Lưu HS – DS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Trần Văn Xuyên