TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BỐ TRẠCH
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Bản án số: 04/2025/TCDS-ST
Ngày 17 - 4 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BỐ TRẠCH, TỈNH QUẢNG BÌNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Quốc Tân.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Công Bằng và bà Nguyễn Thị Loan.
Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhạn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình tham gia phiên toà: Ông Dương Ngọc Thạch - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 53/2024/TLST - DS ngày 14 tháng 10 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2025; Thông báo hoãn phiên toà số: 582/TBHPT-TA ngày 25/3/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Viết N, sinh năm 1970; nơi cư trú: Thôn 6, xã Hạ Mỹ (trước đây xã Mỹ Trạch), huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Thanh T, sinh năm 1957; nơi cư trú: Thôn Dài, xã Vạn Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1972; nơi cư trú: Thôn 6, xã Hạ Mỹ (trước đây xã Mỹ Trạch), huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

4. Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Bùi Viết N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ph: Bà Lê Thị Thuý Ng, sinh năm 1998; nơi cư trú: Tổ dân phố 10, phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

5. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Văn Th - Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Gia Thành; địa chỉ: Số 102, đường Dương Văn An, phường Đồng Hải, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn - ông Bùi Viết N và người đại diện theo ủy quyền của ông Nam - bà Lê Thị Thuý Nga thống nhất trình bày:

Ngày 29/9/2014, ông Bùi Viết N có ký Giấy chuyển nhượng đất, rừng thông với ông Hoàng Thanh T đối với thửa đất số 81, tờ bản đồ số 13, diện tích 26.280m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là Giấy CNQSDĐ) số: BI 420086 ngày 30/12/2011 và thửa đất số 119, tờ bản đồ số 13, diện tích 23.821m^2 đã được cấp Giấy CNQSDĐ số: BI 420085 ngày 30/12/2011, đều mang tên ông Hoàng Thanh T, tại xã Mỹ Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình với giá 360.000.000 đồng. Ông Bùi Viết N đã thanh toán số tiền 358.000.000 đồng, nợ lại 2.000.000 đồng và nhận từ ông Hoàng Thanh T 02 bản gốc Giấy CNQSDĐ, hẹn ngày đến Uỷ ban nhân dân xã Mỹ Trạch làm thủ tục chuyển nhượng và giải quyết xong số bạch đàn trên đất rồi ông Tạo nhận tiếp 2.000.000 đồng. Ông Tạo đã giao đất cho vợ chồng ông Nam sử dụng kể từ ngày ký kết chuyển nhượng cho đến nay. Ông Nam và ông Tạo thống nhất thời gian có mặt tại UBND xã Mỹ Trạch để hoàn tất thủ tục sang tên trong Giấy CNQSDĐ cho ông Bùi Viết N và bà Nguyễn Thị Ph nhưng ông Tạo liên tục vắng mặt tại các buổi làm việc tại UBND xã Mỹ Trạch. Sau nhiều lần ông Nam liên lạc với ông Tạo nhưng không có kết quả, do đó ông Nam đã làm đơn gửi đến UBND xã Mỹ Trạch giải quyết. Ngày 31/8/2016, UBND xã Mỹ Trạch đã tổ chức hoà giải nhưng ông Tạo vắng mặt và không thực hiện nghĩa vụ đã thoả thuận tại Giấy chuyển nhượng. Như vậy, ông Tạo đã vi phạm nghĩa vụ tại thoả thuận, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Nam. Để bảo vệ quyền, lợi ích của gia đình, ông Bùi Viết N làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân huyện Bố Trạch giải quyết tuyên Giấy chuyển nhượng đất, rừng thông ngày 29/9/2014 có hiệu lực và buộc ông Hoàng Thanh T phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để vợ chồng ông Bùi Viết N và bà Nguyễn Thị Ph được cấp Giấy CNQSDĐ theo thoả thuận.

Riêng yêu cầu phản tố của ông Tạo yêu cầu ông phải bồi thường số tiền 100.000.000 đồng vì đã cưa, chặt bán 2.500 cây thông trên 02 thửa đất thì ông không đồng ý vì theo giấy chuyển nhượng giữa ông và ông Tạo đã ký thì ông Tạo đã chuyển nhượng cho ông bao gồm 02 thửa đất và số cây thông trên đất.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn - ông Hoàng Thanh T trình bày:

Ngày 14/9/2014, ông chuyển nhượng cho ông Bùi Viết N 02 thửa đất trồng rừng thông là thửa đất số 81, tờ bản đồ số 13, diện tích 26.280m^2 đã được cấp Giấy CNQSDĐ số: BI 420086 ngày 30/12/2011 và thửa đất số 119, tờ bản đồ số 13, diện tích 23.821m^2 đã được cấp Giấy CNQSDĐ số: BI 420085 ngày 30/12/2011, đều mang tên Hoàng Thanh T tại xã Mỹ Trạch, huyện Bố Trạch với giá đất 360.000.000 đồng. Đặt cọc trước 130.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn 15 ngày sau sẽ trả hết rồi giao Giấy CNQSDĐ và ông sẽ chịu trách nhiệm làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ cho vợ chồng ông Nam tại xã. Còn phía ông Nam chịu trách nhiệm làm thủ tục tại huyện và giao phía bên mua là ông Nam bảo vệ rừng. Đến ngày 29/9/2014, ông Nam trả thêm 228.000.000 đồng, cộng 2 lần ông Nam trả tiền cho ông là 358.000.000 đồng

và ông đã giao 02 Giấy CNQSDĐ cho ông Nam để ông Nam kiểm tra sổ thật sổ giả và cho đến nay ông đã nhiều lần liên hệ ông Nam xin lại 02 Giấy CNQSDĐ để làm thủ tục các giấy tờ có liên quan nhưng ông Nam không đưa. Vì vậy, ông yêu cầu Toà án xem xét cho ông, cụ thể:

Ngày 14/9/2014, ông chuyển nhượng cho ông Bùi Viết N 02 thửa đất đã được cấp Giấy CNQSDĐ số: BI 420086 ngày 30/12/2011 và số: BI 420085 ngày 30/12/2011, lúc đó tài sản là cây thông trên cả 02 thửa đất khoảng 2.500 cây thông nhựa đã đi vào khai thác nhưng ông không chuyển nhượng cây, ông chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cây thông nhựa được dự án PAM 4304 đầu tư do Hạt Kiểm lâm Bố Trạch cấp trồng năm 1995 đến nay chưa thống nhất, hai bên cũng chưa ra hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan pháp luật nhưng ông Nam đã tự ý chặt bán hết số cây thông trên đất của ông nên việc làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan pháp luật gặp nhiều vướng mắc. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện đúng pháp luật thì phải giữ nguyên hiện trạng diện tích và tài sản trên đất đầy đủ. Việc chặt cây của ông Nam, ông yêu cầu ông Nam phải viết giấy rỏ ràng đúng sự thật chặt, cưa rồi bán cho ai, ngày tháng nào, bao nhiêu tiền để cùng nhau thoả thuận về kinh tế. Theo Giấy chuyển nhượng ngày 14/9/2014 và ngày 29/9/2014, ông Nam đã trả cho ông số tiền 358.000.000 đồng, còn nợ lại 2.000.000 đồng đến nay là 10 năm chưa trả cho ông. Vì vậy, ông yêu cầu ông Nam thừa nhận cây thông tại thời điểm ký kết Giấy chuyển nhượng đất, rừng thông ngày 29/9/2014 cho đến nay ông Nam đã khai thác hết, hiện tại ông Nam vừa trồng lại cây keo đã 02 năm. Ông Nam giao lại cho ông số tiền 100.000.000 đồng và hai bên đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển nhượng cấp Giấy CNQSDĐ, ghi nhận tài sản trên đất hiện tại là các cây keo ông Nam trồng đã 02 năm tuổi.

Ngày 31/12/2024, ông có Đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Bùi Viết N phải bồi thường cây trên các thửa đất mà ông Nam đã khai thác số tiền 100.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Ph và người đại diện theo ủy quyền của bà Phương - bà Lê Thị Thuý Nga thống nhất trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của ông Bùi Viết N, kể từ khi ông Nam và bà Nguyễn Thị Ph nhận chuyển nhượng đất từ ông Hoàng Thanh T cho đến nay chưa tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì do ông Tạo không hợp tác ký các thủ tục chuyển nhượng. Ông Nam và bà Phương nhận chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và toàn bộ cây thông diện tích đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà đã trả cho ông Tạo số tiền 358.000.000 đồng. Do đó, việc chuyển nhượng đã hoàn thành nên yêu cầu Toà án Giấy chuyển nhượng đất, rừng thông ngày 29/9/2014 có hiệu lực và buộc ông Hoàng Thanh T phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để vợ chồng ông Bùi Viết N và bà Nguyễn Thị Ph được cấp Giấy CNQSDĐ theo thoả thuận.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 117, 118, 119, 129, 192, 193, 194, 401, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai; Án lệ số 55/2022/AL được công theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án tò án nhân dân tối cao, tuyên:

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Viết N;

+ Tuyên Giấy chuyển nhượng đất, rừng thông ngày 29/9/2014 có hiệu lực. Buộc ông Hoàng Thanh T phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 81, tờ bản đồ số 13, diện tích 26.280m^2 và thửa đất số 119, tờ bản đồ số 13, diện tích 23.821m^2 cho ông Bùi Viết N và bà Nguyễn Thị Ph.

+ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc bồi số tiền 100.000.000 đồng.

** Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình phát biểu như sau:*

- Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi Tòa án thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, các đương sự chấp hành đúng quy định tại điều 70, 71, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất là Giấy chuyển nhượng đất, rừng thông ngày 29/9/2014 đã được thực hiện bằng việc nguyên đơn giao số tiền 358.000.000 đồng cho bị đơn. Sau đó, do bị đơn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Căn cứ lời trình bày của ông Bùi Viết N và ông Hoàng Thanh T có sơ sở xác định bị đơn đã giao đất và giao 02 Giấy CNQSDĐ cho nguyên đơn; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, rừng thông vi phạm về hình thức nhưng đã được thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ nên theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự thì hợp đồng này được công nhận. Do đó, đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, khoản 2 Điều 129, 500, 501, 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Giấy chuyển nhượng đất, rừng thông ngày 29/9/2014 có hiệu lực; buộc ông Bùi Viết N phải trả cho ông Hoàng Thanh T số tiền 2.000.000 đồng còn thiếu. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Thanh T về việc buộc ông Bùi Viết N bồi thường số tiền 100.000.000 đồng. Về án phí vụ kiện: Buộc nguyên đơn phải nộp 300.000 đồng; Buộc bị đơn nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 5.000.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp. Đề nghị tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của đương sự, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại xã Vạn Trạch,

huyện Bố Trạch nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thời hiệu khởi kiện: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự đều có mặt nhưng không ai có ý kiến gì về thời hiệu nên căn cứ vào Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án không xem xét thời hiệu trong vụ án này.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về 02 thửa đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng có nguồn gốc là của ông Hoàng Thanh T, thửa đất số 81, tờ bản đồ số 13, diện tích 26.280m^2 đã được cấp Giấy CNQSDĐ số: BI 420086 ngày 30/12/2011; thửa đất số 119, tờ bản đồ số 13, diện tích 23.821m^2 được cấp Giấy CNQSDĐ số: BI 420085 ngày 30/12/2011, cả 02 thửa đều tại xã Mỹ Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình. Nên ông Tạo được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình cho ông Nam là phù hợp với quy định tại Điều 167 và Điều 188 Luật đất đại năm 2013.

[2.2] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 14/9/2014 và ngày 29/9/2014, ông Hoàng Thanh T lập hợp đồng viết tay chuyển nhượng cho ông Bùi Viết N toàn bộ quyền sử dụng đất, rừng thông của ông Hoàng Thanh T đối với 02 thửa đất nói trên; Quá trình giải quyết và tại phiên tòa ông Hoàng Thanh T thừa nhận là hợp đồng viết tay ngày 14/9/2014 coi như là hợp đồng để đặt cọc và hợp đồng viết sau mới là hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông lại cho rằng cả hai hợp đồng viết tay trên đều có giá trị như nhau và khi ông chuyển nhượng cho ông Nam thì chỉ có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ không chuyển nhượng số cây thông trên đất. Còn ông Bùi Viết N cho rằng hợp đồng viết tay ngày 29/9/2014 là hợp đồng có hiệu lực, còn hợp đồng viết tay ngày 14/9/2014 chỉ là hợp đồng đặt cọc nên sau khi lập hợp đồng ngày 29/9/2014 thì hợp đồng ngày 14/9/2014 không còn giá trị và khi chuyển nhượng thì chuyển nhượng cả quyền sử dụng đất và số cây thông trên đất, việc cả hai đề cấp số cây trên đất là số cây Bạch đàn của nhà khác trồng lên trên đất của ông Tạo nhưng năm 2018 họ đã khai thác rồi không liên quan gì đến ông Tạo. Xét thấy quá trình giải quyết và tại phiên tòa ông Tạo và ông Nam đều thừa nhận đã lập hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên, với giá 360.000.000 đồng, ông Bùi Viết N đã trả cho ông Hoàng Thanh T số tiền 358.000.000 đồng, còn nợ lại 2.000.000 đồng nên thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh trong vụ án. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận những sự việc nêu trên là sự thật. Các bên chỉ tranh chấp số cây thông trên đất.

Đối với hợp đồng viết tay ngày 14/9/2014 và ngày 29/9/2014, Hội đồng xét xử thấy lời trình bày của ông Nam là phù hợp, hợp đồng ngày 14/9/2014 được coi như là hợp đồng đặt cọc nên khi hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/9/2014 được ký kết thì hợp đồng đặt cọc hết hiệu lực. Nên hợp đồng ngày 29/9/2014 có giá trị để hai bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình.

Riêng việc ông Tạo cho rằng chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không chuyển nhượng số cây thông trên đất, xét hợp đồng được ký kết giữa ông Tạo và

ông Nam có tiêu đề "Giấy chuyển nhượng đất, rừng thông" trong nội dung hợp đồng đề cập đến "Diện tích rừng theo 2 số: BI 420085, BI 420086" mà không có nội dung cụ thể nào đề cấp đến việc ông Tạo chỉ bán đất chứ không bán cây thông trên đất, hai bên chỉ đề cấp đến số cây Bạch đàn trên đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa cả hai bên đều thừa nhận số cây Bạch đàn trên đất là của người khác đã trồng trên đất của ông Tạo và năm 2018 đã khai thác hết rồi nên số cây Bạch đàn này không liên quan đến ông Tạo. Do đó, việc ông Tạo cho rằng chỉ chuyển nhượng đất, không bán cây thông trên đất là hoàn toàn không có cơ sở để chấp nhận. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/9/2014 giữa ông Tạo và ông Nam là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, rừng thông như lời trình bày của ông Nam là phù hợp, đúng với bản chất của hợp đồng.

[2.3] Xét thấy tại thời điểm chuyển nhượng đất, rừng thông ngày 29/9/2014 giữa ông Bùi Viết N và ông Hoàng Thanh T, đất của ông Tạo đã được Ủy ban nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa, với diện tích nêu trên. Mặc dù khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay mua bán với nhau, không tuân thủ về hình thức của Hợp đồng, không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng thực là chưa phù hợp với quy định tại Điều 124, 401, 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Nhưng sau khi nhận chuyển nhượng ông Tạo đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất trên cho ông Nam và ông Nam đã nhận đất để quản lý sử dụng từ đó cho đến nay, ông Tạo cũng không phản đối. Việc ông Tạo cho rằng giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất cho ông Nam để ông Nam kiểm tra sổ thật hay sổ giả là không có cơ sở. Mặt khác, trong quá trình tham gia giao kết hợp đồng ông Bùi Viết N và ông Hoàng Thanh T đều có năng lực hành vi dân sự, tham gia giao kết chuyển nhượng đất hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, điều này hoàn toàn phù hợp với quy định tại các Điều 122, 388, 389, 688, 692, 697, 698, 702 Bộ luật dân sự năm 2005. Phía nguyên đơn đã thực hiện giao cho bị đơn số tiền 358.000.000 đồng là thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất, rừng thông ngày 29/9/2014 có hiệu lực là phù hợp với quy định tại Điều 129 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015..Số tiền mà ông Nam bỏ ra mua đất là của chung vợ chồng ông Nam với bà Nguyễn Thị Ph, hiện nay ông Nam và bà Phương đều yêu cầu ông Tạo tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Xét việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn và người có quyền lợi liên quan là phù hợp với thực tế sử dụng đất, việc thực hiện hợp đồng không nhằm mục đích che dấu một dao dịch khác hay nhằm tẩu tán tài sản.

[2.4] Xét yêu cầu của phía nguyên đơn, ông Bùi Viết N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Ph: Tuyên Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, rừng thông ngày 29/9/2014 có hiệu lực và buộc ông Hoàng Thanh T phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất số: 81, tờ bản đồ số 13, diện tích 26.280m^2 và thửa đất số: 119, tờ bản đồ số 13, diện tích 23.821m^2 cho ông Bùi Viết N và bà Nguyễn Thị Ph. Căn cứ vào phân tích tại mục [2.2 và 2.3], Hội đồng xét xử công nhận Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, rừng thông ngày 29/9/2014 giữa ông Bùi Viết N và ông Hoàng Thanh T có hiệu lực. Việc yêu cầu buộc ông Hoàng Thanh

T phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không cần thiết, khi bản án có hiệu lực pháp luật thì ông Bùi Viết N và bà Nguyễn Thị Ph có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất.

[2.5] Xét yêu cầu phản tố của phía bị đơn, ông Hoàng Thanh T về việc buộc ông Bùi Viết N phải bồi thường số tiền 100.000.000 đồng vì ông Nam đã tự ý cưa, chặt bán khoảng 2.500 cây thông trên đất khi chưa có sự đồng ý của ông Tạo. Quá trình giải quyết Tòa án cũng đề nghị ông Tạo làm đơn yêu cầu Tòa án về xem xét, thẩm định và định giá số cây thông nhưng ông Tạo không yêu cầu và đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử vì ông Tạo cho rằng số cây thông đã bị ông Nam chặt bán hết hiện ông Nam đã trồng cây keo nên có xem xét thẩm định thì cũng không xác định được vì hiện nay không còn cây nào trên đất. Như đã phân tích ở trên, việc ông Tạo và ông Nam lập hợp đồng chuyển nhượng đất và cât thông trên đất ở hai thửa đất trên nên ông Tạo yêu cầu bồi thường là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.6] Theo thỏa thuận tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, rừng thông ngày 29/9/2014 thì nguyên đơn còn phải trả cho bị đơn số tiền còn thiếu là 2.000.000 đồng, do đó buộc ông Nam phải trả cho ông Tạo số tiền 2.000.000 đồng.

[3] Về án phí vụ kiện: Do yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Viết N được chấp nhận nên ông Bùi Viết N không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, nhưng phải nộp án phí 300.000 đồng trên số tiền 2.000.000 đồng phải trả cho ông Hoàng Thanh T. Buộc ông Hoàng Thanh T phải nộp là 300.000 đồng dân sự sơ thẩm và 5.000.000 đồng án phí có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận để sung vào ngân sách Nhà nước.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 92, khoản 1 Điều 147, 184, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 124, 388, 389, 401, 688, 689, 692, 697, 698, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 129, 157, 429, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 26, 98, 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; các Điều 17, 26, 135 và Điều 260 Luật đất đai năm 2024; khoản 2, khoản 5 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]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Viết N về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Hoàng Thanh T.

Công nhận hiệu lực của "Giấy chuyển nhượng đất, rừng thông" ngày 29/9/2014 giữa ông Hoàng Thanh T với ông Bùi Viết N đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 13, diện tích theo bản đồ địa chính là 26.280m^2 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI 420086 ngày 30/12/2011 mang tên ông Hoàng Thanh T) và thửa đất số 119, tờ bản đồ số 13, diện tích theo bản đồ địa chính

là 23.821m^2 (Giấy CNQSDĐ số: BI 420085 ngày 30/12/2011 mang tên ông Hoàng Thanh T), đều tại xã Mỹ Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình.

Ông Bùi Viết N và bà Nguyễn Thị Ph có trách nhiệm, nghĩa vụ đến Cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai khi bản án đã có hiệu lực pháp luật.

[2]. Buộc ông Bùi Viết N phải trả tiếp cho ông Hoàng Thanh T số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

[3]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Thanh T về việc buộc ông Bùi Viết N phải bồi thường số tiền 100.000.000 đồng.

[4]. Về án phí vụ kiện:

Buộc ông Bùi Viết N phải chịu án phí dân sự là 300.000 đồng để sung vào ngân sách Nhà nước nhưng được trừ vào số tiền 9.000.000 đồng mà ông Nam đã nộp tại Biên lai số 0002722 ngày 14/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bố Trạch. Ông Bùi Viết N được nhận lại số tiền 8.700.000 đồng (Tám triệu bảy trăm nghìn đồng).

Buộc ông Hoàng Thanh T phải nộp 5.300.000 đồng (Năm triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự có giá ngạch để sung vào ngân sách Nhà nước nhưng được trừ vào số tiền 2.500.000 đồng mà ông Tạo đã nộp tại Biên lai số 0002789 ngày 07/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bố Trạch. Ông Hoàng Thanh T phải nộp tiếp số tiền 2.800.000 đồng (Hai triệu tám trăm nghìn đồng).

[5]. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án 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, 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 Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND huyện Bố Trạch;
- Chi cục THADS huyện Bố Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đỗ Quốc Tân