TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN BIÊN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: **13**/2025/DS-ST
Ngày: 05-3-2025
"V/v Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN BIÊN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Ngọc Duyên

2. Ông Hà Minh Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thúy Kiều - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Lai Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Biên, Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 185/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 16/2025/QĐST-DS ngày 13 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Hoàng T, sinh ngày 02 tháng 9 năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: ấp CN, xã TY, huyện UMT, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: - Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1965 (vắng mặt);

- Bà Trương Thị H, sinh năm 1967 (vắng mặt);

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Danh H2, sinh năm 1977;

Người đại diện hợp pháp của anh Danh H2: Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1978, đại diện theo giấy ủy quyền ngày 23 tháng 9 năm 2024 (có mặt);

- Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1978 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp BT, xã NY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang.

- Anh Trần Văn Tr, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp 6B, xã N, huyện AB, tỉnh Kiên Giang.

- Anh Đào Văn B2, sinh ngày 01 tháng 01 năm 1981 (có mặt);

- Chị Nguyễn Thị B, sinh ngày 01 tháng 01 năm 1981 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp M, xã MT, huyện UMT, tỉnh Kiên Giang. Nơi cư trú hiện nay: ấp 6B, xã N, huyện AB, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 09/3/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/10/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, của nguyên đơn ông Lê Hoàng T trình bày, yêu cầu như sau*:

Vào ngày 22 tháng 7 năm 2020, ông có chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BĐ 609840, thửa đất số: 173, tờ bản đồ số: 03, diện tích 215.000 mét vuông, địa chỉ thửa đất xã NY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, số vào sổ cấp GCN: CH 00314, ngày 20/02/2012 của Ủy ban nhân dân huyện AB cấp cho người sử dụng ông Nguyễn Thành L, không có công chứng, chứng thực, khi đó giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông cất giữ, ngày 24/7/2020 ông Nguyễn Thành L và bà Trương Thị H làm tờ cam kết cho ông, nếu có tranh chấp thì ông Nguyễn Thành L chịu trách nhiệm trước pháp luật, nhưng đến nay ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H chưa giao đất cho ông sử dụng mà cố tình lánh mặt. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất mặt biển nuôi trồng thủy sản ngày 22/7/2020 giữa ông và ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H theo đo đạc thực tế Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang và Tờ trích đo địa chính số: TĐ 229-2023 ngày 09 tháng 10 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang là 177.820,5 mét vuông, tọa lạc tại ấp BB, xã NY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang. Trường hợp theo quy định pháp luật không công nhận được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H lập ngày 22/7/2020 thì ông yêu cầu ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H trả tổng số tiền đến ngày 22/8/2024 là 347.000.000 đồng, trong đó: 200.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 1.47.000.000 đồng tiền lãi (200.000.000 đồng x 1,5%/ tháng x 49 tháng), đồng thời tiếp tục trả lãi sau ngày 22/8/2024 với mức lãi 1,5% cho đến khi trả hết số tiền nói trên, ngoài ra ông không có ý kiến và yêu cầu gì.

** Tại đơn khởi kiện ngày 17/9/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án,*

người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đào Văn B2, chị Nguyễn Thị B, anh Danh H2 và chị Nguyễn Thị Th trình bày như sau:

Diện tích đất tranh chấp 177.820, 5 mét vuông trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 609840, thửa đất số: 173, tờ bản đồ số: 03, diện tích 215.000 mét vuông, địa chỉ thửa đất xã NY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, số vào sổ cấp GCN: CH 00314, ngày 20/02/2012 của Ủy ban nhân dân huyện AB cấp cho người sử dụng ông Nguyễn Thành L, hiện nay đang tranh chấp với ông Lê Hoàng T chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành L và bà Trương Thị H là của các anh chị chuyển nhượng lại của anh Trần Văn Tr vào năm 2018 với giá 300.000.000 đồng, sử dụng nuôi sò cho đến nay, trên đất có căn nhà chiều ngang 06 mét x dài 07 mét, trụ bằng Bê tông, sàn bằng ván, cột bằng gổ bạch đàn, vách và máy tôl, tổng trị giá toàn bộ căn nhà 68.000.000 đồng. Ông Nguyễn Thành L và bà Trương Thị H chuyển nhượng đất cho ông Lê Hoàng T không cho các anh chị hay biết, ông Lê Hoàng T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất này cho ông Lê Hoàng T sử dụng diện tích đất 177.820,5 mét vuông, tọa lạc tại ấp BB, xã NY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang thì các anh chị không đồng ý. Nay các anh chị yêu cầu giao toàn bộ diện tích đất 177.820,5 mét vuông cho các anh chị tiếp tục sử dụng. Trường hợp theo quy định của pháp luật không công nhận được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên được thì các anh chị yêu cầu anh Trần Văn Tr trả tiền theo giá thị trường hiện nay, ngoài ra các anh chị không yêu cầu gì khác.

** Tại Công văn số: 73/UBND-NCPC ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân huyện AB, tỉnh Kiên Giang như sau*:

Căn cứ Công văn số 10180/VP-KT ngày 22/12/2022 về việc rà soát công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng mặt nước biển cho các hộ gia đình, cá nhân nuôi trồng thủy sản trên địa bàn tỉnh; Công văn số 10831/VP-KT ngày 18/12/2023 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc kết quả thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 10180/VP-KT ngày 22/12/2022 trên địa bàn tỉnh; Báo cáo số 582/BC-STNMT ngày 05/12/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang về việc rà soát công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng mặt nước biển cho các hộ gia đình, cá nhân nuôi trồng thuỷ sản trên địa bàn tỉnh và Báo cáo 534/BC-STNMT ngày 07/12/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang về việc báo cáo kết quả thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 10180/VP-KT ngày 22/12/2022 trên địa bàn tỉnh thì qua rà soát các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai trước và sau khi triển khai Quyết định số 35/2008/QĐ-UBND thì chưa có quy định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất trong việc giao, cho thuê mặt nước biển cho các tổ chức, cá nhân để sử dụng vào mục đích nuôi trồng thuỷ sản. Do đó, việc triển khai thực hiện là chưa đúng nên các Giấy chứng nhận đã cấp không có giá trị pháp lý. Theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 7 Nghị định số: 11/2021/NĐ-CP ngày 10/02/2021 quy định: "không được chuyển nhượng quyền sử dụng khu vực biển được giao trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này". Đối với trường hợp của ông Nguyễn Thành L thì theo khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng thuê mặt nước ven biển nuôi trồng thuỷ sản số 24/HĐTĐ tháng 7 năm 2011 trong thời hạn thực hiện hợp đồng bên B không được chuyển nhượng, cho thuê lại hoặc tặng cho người khác.

* *Tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án gồm*: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 609840, thửa đất số: 173, tờ bản đồ số: 03, diện tích 215.000 mét vuông, địa chỉ thửa đất xã NY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, số vào sổ cấp GCN: CH 00314, ngày 20/02/2012 của Ủy ban nhân dân huyện AB cấp cho người sử dụng ông Nguyễn Thành L (Bản sao); Hợp đồng chuyển nhượng đất mặt biển nuôi trồng thủy sản ngày 22/7/2020 giữa ông Lê Hoàng T và ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H (Bản chính); Bản cam kết ngày 24/7/2020 của ông Nguyễn Thành L (Bản phô tô); Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang (Bản chính); Tờ trích đo địa chính số: TĐ 229-2023 ngày 09 tháng 10 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang (Bản chính); Hóa đơn giá trị gia tăng số: 0000068 ngày 16/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang (Bản chính); Chứng thư định giá số: 4080/CT-BĐS/ĐV ngày 06 thàng 9 năm 2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá tư vấn xây dựng Định Vượng (Bản chính); Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000041 ngày 20/9/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá tư vấn xây dựng Định Vượng (Bản chính) và Công văn số: 73/UBND-NCPC ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân huyện AB, tỉnh Kiên Giang (Bản chính).

* *Tại phiên tòa*:

Nguyên đơn ông Lê Hoàng T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặt biển nuôi trồng thủy sản ngày 22/7/2020 giữa ông và ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 609840, thửa đất số: 173, tờ bản đồ số: 03, diện tích 215.000 mét vuông, địa chỉ thửa đất xã NY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, số vào sổ cấp GCN: CH 00314, ngày 20/02/2012 của Ủy ban nhân dân huyện AB cấp cho người sử dụng ông Nguyễn Thành L, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân

huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang và Tờ trích đo địa chính số: TĐ 229-2023 ngày 09 tháng 10 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang là 177.820,5 mét vuông, tọa lạc tại ấp BB, xã NY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang. Ông yêu cầu ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H trả tổng số tiền vốn gốc và lãi từ ngày 22/7/2020 đến ngày 22/02/2025 là 365.000.000 đồng, trong đó: 200.000.000 đồng tiền vốn gốc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 165.000.000 đồng tiền lãi (200.000.000 đồng x 1,5%/ tháng x 55 tháng), đồng thời tiếp tục trả lãi sau ngày 22/02/2025 với mức lãi 1,5%/ tháng cho đến khi trả hết số tiền nói trên; ông đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Thành L và bà Trương Thị H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 609840, thửa đất số: 173, tờ bản đồ số: 03, diện tích 215.000 mét vuông, địa chỉ thửa đất xã NY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, số vào sổ cấp GCN: CH 00314, ngày 20/02/2012 của Ủy ban nhân dân huyện AB cấp cho người sử dụng ông Nguyễn Thành L (bản chính) khi nhận đủ tiền, ngoài ra ông không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Th, đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Danh H2, anh Đào Văn B2, chị Nguyễn Thị B xác định, diện tích đất tranh chấp 177.820,5 mét vuông trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 609840, thửa đất số: 173, tờ bản đồ số: 03, diện tích 215.000 mét vuông, địa chỉ thửa đất xã NY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, số vào sổ cấp GCN: CH 00314, ngày 20/02/2012 của Ủy ban nhân dân huyện AB cấp cho người sử dụng ông Nguyễn Thành L, vào 2018 ông Nguyễn Thành L và bà Trương Thị H chuyển nhượng cho anh Trần Văn Tr, vào ngày 17 tháng 12 năm 2018 anh Trần Văn Tr chuyển nhượng lại cho anh Danh H2, chị Nguyễn Thị Th, anh Đào Văn B2 và chị Nguyễn Thị B sử dụng đến nay. Khi khởi kiện anh Danh H2, chị Nguyễn Thị Th, anh Đào Văn B2 và chị Nguyễn Thị B yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao toàn bộ diện tích đất 177.820,5 mét vuông cho anh Danh H2, chị Nguyễn Thị Th, anh Đào Văn B2 và chị Nguyễn Thị B tiếp tục sử dụng; trường hợp theo quy định của pháp luật, trường hợp không công nhận được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên được thì anh Danh H2, chị Nguyễn Thị Th, anh Đào Văn B2 và chị Nguyễn Thị B yêu cầu anh Trần Văn Tr trả theo giá thị trường. Nay chị Nguyễn Thị Th, anh Đào Văn B2 và chị Nguyễn Thị B rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết, ngoài ra chị Nguyễn Thị Th, anh Đào Văn B2 và chị Nguyễn Thị B không yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn Tr gửi đơn yêu cầu giải quyết và xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án thực hiện đúng các trình tự thủ tục tố tụng. Nguyên đơn, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn Tr gửi đơn yêu cầu giải quyết và xét xử vắng mặt đề nghị xét xử vắng mặt ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H và anh Trần Văn Tr theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hoàng T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặt biển nuôi trồng thủy sản ngày 22/7/2020 giữa ông và ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 609840, thửa đất số: 173, tờ bản đồ số: 03, diện tích 215.000 mét vuông, địa chỉ thửa đất xã NY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, số vào sổ cấp GCN: CH 00314, ngày 20/02/2012 của Ủy ban nhân dân huyện AB cấp cho người sử dụng ông Nguyễn Thành L, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang và Tờ trích đo địa chính số: TĐ 229-2023 ngày 09 tháng 10 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang là 177.820,5 mét vuông, tọa lạc tại ấp BB, xã NY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang là không có cơ sở chấp nhận. Tại phiên tòa, ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặt nước biển nuôi trồng thủy sản ngày 22/7/2020, buộc ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H trả tổng số tiền vốn gốc và lãi từ ngày 22/7/2020 đến ngày 22/02/2025 là 365.000.000 đồng, trong đó: 200.000.000 đồng tiền vốn gốc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 165.000.000 đồng tiền lãi (200.000.000 đồng x 1,5%/ tháng x 54 tháng), đồng thời tiếp tục trả lãi sau ngày 22/02/2025 với mức lãi 1,5%/ tháng cho đến khi trả hết số tiền nói trên, ông đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Thành L và bà Trương Thị H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 609840, thửa đất số: 173, tờ bản đồ số: 03, diện tích 215.000 mét vuông, địa chỉ thửa đất xã NY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, số vào sổ cấp GCN: CH 00314, ngày 20/02/2012 của Ủy ban nhân dân huyện AB cấp cho người sử dụng ông

Nguyễn Thành L (bản chính) khi nhận đủ tiền là có căn cứ chấp nhận. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Th, đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Danh H2, anh Đào Văn B2 và chị Nguyễn Thị B rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết, đề nghị đình chỉ xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn Tr không có ý kiến yêu cầu gì đề nghị miễn xét, khi nào khởi kiện được xem xét giải quyết bằng vụ kiện khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Lê Hoàng T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặt biển nuôi trồng thủy sản ngày 22/7/2020, đồng thời diện tích đất tranh chấp tại ấp BB, xã NY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang nên được xác định đây là tranh chấp hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại khoản 3, khoản 6, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Khi khởi kiện ông Lê Hoàng T không khởi kiện đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Danh H2, chị Nguyễn Thị Th, anh Trần Văn Tr, anh Đào Văn B2 và chị Nguyễn Thị B nhưng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H chuyển nhượng cho anh Trần Văn Tr, đồng thời anh Trần Văn Tr chuyển nhượng lại cho anh Danh H2, chị Nguyễn Thị Th, anh Đào Văn B2 và chị Nguyễn Thị B trực tiếp sử dụng, Tòa án đưa anh Danh H2, chị Nguyễn Thị Th, anh Trần Văn Tr, anh Đào Văn B2 và chị Nguyễn Thị B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ, Toà án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung, tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn Tr gửi đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt; bị đơn ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H vẫn cố tình vắng mặt đến lần thứ hai không lý do. Tại phiên toà lần thứ hai ông Lê Hoàng T, chị Nguyễn Thị Th, anh Đào Văn B2 và chị Nguyễn Thị B không yêu cầu hoãn phiên toà. Vì vậy, Toà án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Thành L,

bà Trương Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn Tr theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228, điểm b khoản 1 Điều 238 và Điều 241 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Xét về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặt biển nuôi trồng thủy sản ngày 22/7/2020 giữa ông Lê Hoàng T và ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H được lập thành văn bản, không có công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan tổ chức có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Đồng thời, điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, khoản 37 Điều 3, Điều 34 của Luật đất đai năm 2024 và tại Điều 502 của Bộ luật dân sự, điểm đ khoản 2 Điều 7 của Nghị định số: 11/2021/NĐ-CP ngày 10/02/2021 quy định, quyền sử dụng khu vực biển được giao là không có quyền chuyển nhượng.

Xét về nội dung, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặt biển nuôi trồng thủy sản ngày 22/7/2020 giữa ông Lê Hoàng T và ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H không ghi thửa đất, không mô tả đặc điểm thửa đất, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định tại Điều 501 của Bộ luật dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai là vi phạm về nội dung của hợp đồng. Đồng thời diện tích đất nói trên, vào năm 2018 ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H đã chuyển nhượng cho anh Trần Văn Tr, ngày 17/12/2018 anh Trần Văn Tr chuyển nhượng lại cho anh Đào Văn B2, chị Nguyễn Thị B, anh Danh H2 và chị Nguyễn Thị Th trực tiếp sử dụng cho đến nay, ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H chưa giao quyền sử dụng đất cho ông Lê Hoàng T sử dụng cho đến nay, chưa thực hiện hai phần ba nghĩa vụ theo quy định tại Điều 129 Bộ Luật dân sự. Từ đó, yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng T về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặt biển nuôi trồng thủy sản ngày 22/7/2020 là trái quy định của pháp luật, không có cơ sở xem xét. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặt biển nuôi trồng thủy sản ngày 22/7/2020 giữa ông Lê Hoàng T và ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H đã vi phạm về hình thức và nội dung, vô hiệu toàn bộ.

Tại phiên tòa hôm nay ông Lê Hoàng T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất mặt biển nuôi trồng thủy sản giữa ông Lê Hoàng T, ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H lập ngày 22/7/2020. Hội đồng xét xử thấy rằng, trình bày và yêu cầu của ông Lê Hoàng T và ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định được, vào ngày 22/7/2020 ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H có chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặt nước biển nuôi trồng thủy sản (Bầu sò) cho ông Lê Hoàng T diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số BĐ 609840, thửa đất số: 173, tờ bản đồ số: 03, diện tích 215.000 mét vuông, địa chỉ thửa đất xã NY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, số vào sổ cấp GCN: CH 00314, ngày 20/02/2012 của Ủy ban nhân dân huyện AB cấp cho người sử dụng ông Nguyễn Thành L là có thật phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 91, điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, pháp luật đất đai quy định không cho quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặt biển nuôi trồng thủy sản. Do đó, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Lê Hoàng T, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất mặt biển nuôi trồng thủy sản ngày 22/7/2020 giữa ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H và ông Lê Hoàng T là vô hiệu toàn bộ.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/10/2024 và tại phiên tòa hôm nay, ông Lê Hoàng T yêu cầu ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H trả cho ông tổng số tiền vốn gốc và lãi từ ngày 22/7/2020 đến ngày 22/02/2025 là 365.000.000 đồng, trong đó: 200.000.000 đồng tiền vốn gốc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 165.000.000 đồng tiền lãi theo hợp đồng vay tài sản (200.000.000 đồng x 1,5%/ tháng x 55 tháng), đồng thời tiếp tục trả lãi sau ngày 22/02/2025 với mức lãi 1,5%/ tháng cho đến khi trả hết số tiền nói trên, ông Lê Hoàng T tự nguyện trả lại cho ông Nguyễn Thành L và bà Trương Thị H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 609840, thửa đất số: 173, tờ bản đồ số: 03, diện tích 215.000 mét vuông, địa chỉ thửa đất xã NY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, số vào sổ cấp GCN: CH 00314, ngày 20/02/2012 của Ủy ban nhân dân huyện AB cấp cho người sử dụng ông Nguyễn Thành L khi nhận đủ tiền; ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H không có ý kiến phản bác hoặc yêu cầu gì. Do đó, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, yêu cầu khởi của ông Lê Hoàng T, buộc ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H trả cho ông Lê Hoàng T tổng số tiền vốn gốc và lãi từ ngày 22/7/2020 đến ngày 22/02/2025 là 365.000.000 đồng, trong đó: 200.000.000 đồng tiền vốn gốc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 165.000.000 đồng tiền lãi theo hợp đồng vay tài sản (200.000.000 đồng x 1,5%/ tháng x 54 tháng), đồng thời tiếp tục trả lãi sau ngày 22/02/2025 với mức lãi 1,5%/ tháng cho đến khi trả hết số tiền nói trên. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Hoàng T trả lại cho ông Nguyễn Thành L và bà Trương Thị H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 609840, thửa đất số: 173, tờ bản đồ số: 03, diện tích 215.000 mét vuông, địa chỉ thửa đất xã NY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, số vào sổ cấp GCN: CH 00314, ngày 20/02/2012 của Ủy ban nhân dân huyện AB cấp cho người sử dụng ông Nguyễn Thành L khi nhận đủ tiền nói trên.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên và khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hoàng T. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặt biển nuôi trồng thủy sản ngày 22/7/2020 giữa ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H và ông Lê Hoàng T là vô hiệu toàn bộ, buộc ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H trả cho ông Lê Hoàng T tổng số tiền vốn gốc và lãi từ ngày 22/7/2020 đến ngày 22/02/2025 là 365.000.000 đồng, trong đó: 200.000.000 đồng tiền vốn gốc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 165.000.000 đồng tiền lãi theo hợp đồng vay tài sản (200.000.000 đồng x 1,5%/ tháng x 55 tháng), đồng thời tiếp tục trả lãi sau ngày 22/02/2025 với mức lãi 1,5%/ tháng cho đến khi trả hết số tiền nói trên. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Hoàng T trả lại cho ông Nguyễn Thành L và bà Trương Thị H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 609840, thửa đất số: 173, tờ bản đồ số: 03, diện tích 215.000 mét vuông, địa chỉ thửa đất xã NY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, số vào sổ cấp GCN: CH 00314, ngày 20/02/2012 của Ủy ban nhân dân huyện AB cấp cho người sử dụng ông Nguyễn Thành L khi nhận đủ tiền nói trên.

Đối với diện tích đất 177.820,5 mét vuông có các cạnh 1-2-3-4 theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang, Tờ trích đo địa chính số: ĐT 229-2023 ngày 09 tháng 10 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 609840, thửa đất số: 173, tờ bản đồ số: 03, diện tích 215.000 mét vuông, địa chỉ thửa đất xã NY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, số vào sổ cấp GCN: CH 00314, ngày 20/02/2012 của Ủy ban nhân dân huyện AB cấp cho người sử dụng ông Nguyễn Thành L, hiện nay anh Đào Văn B2, chị Nguyễn Thị B, anh Danh H2 và chị Nguyễn Thị Th sử dụng từ ngày 17 tháng 12 năm 2018 đến nay, ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H và anh Trần Văn Tr không có yêu cầu giải quyết gì không xem xét và giữ nguyên hiện trạng. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết thì được xem xét giải quyết bằng vụ kiện khác.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đào Văn B2, chị Nguyễn Thị B và chị Nguyễn Thị Th, đồng thời chị Nguyễn Thị Th là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Danh H2 rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Hội đồng xét xử

đình chỉ xét xử phần rút lại yêu cầu khởi kiện theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.166.182 đồng, ông Lê Hoàng T đã nộp xong theo Hóa đơn giá trị gia tăng số: 0000068 ngày 16/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên. Tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Hoàng T yêu cầu công nhận hợp đồng không được chấp nhận, tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.166.182 đồng nên ghi nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về chi phí định giá tài sản là 14.255.000 đồng, ông Lê Hoàng T đã nộp xong theo Hóa đơn giá trị gia tăng số: 00000041 ngày 20/9/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá tư vấn xây dựng Định Vượng. Tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Hoàng T yêu cầu công nhận hợp đồng không được chấp nhận, chịu tự nguyện toàn bộ số tiền chi phí định giá tài sản là 14.255.000 đồng nên ghi nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 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.

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, khoản 4 Điều 68, khoản 1, khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227, Điều 228, điểm b khoản 1 Điều 238, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 241, khoản 2 Điều 244, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 1, khoản 4, khoản 10 Điều 12, Điều 106, điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; khoản 37 Điều 3, Điều 34 của Luật đất đai năm 2024, điểm đ khoản 2 Điều 7 Nghị định số: 11/2021/NĐ-CP ngày 10/02/2021;

Căn cứ vào Điều 129, Điều 132, Điều 163, Điều 164, Điều 169, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của của Nghị quyết số: 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:

1. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Lê Hoàng T, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất mặt biển nuôi trồng thủy sản ngày 22/7/2020 giữa ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H và ông Lê Hoàng T vô hiệu toàn bộ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng T, buộc ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H trả cho ông Lê Hoàng T tổng số tiền vốn gốc và lãi từ ngày 22/7/2020 đến ngày 22/02/2025 là 365.000.000 đồng, trong đó: 200.000.000 đồng tiền vốn gốc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 165.000.000 đồng tiền lãi theo hợp đồng vay tài sản (200.000.000 đồng x 1,5%/ tháng x 55 tháng), đồng thời tiếp tục trả lãi sau ngày 22/02/2025 với mức lãi 1,5%/ tháng cho đến khi trả hết số tiền nói trên.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Hoàng T trả lại cho ông Nguyễn Thành L và bà Trương Thị H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 609840, thửa đất số: 173, tờ bản đồ số: 03, diện tích 215.000 mét vuông, địa chỉ thửa đất xã NY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, số vào sổ cấp GCN: CH 00314, ngày 20/02/2012 của Ủy ban nhân dân huyện AB cấp cho người sử dụng ông Nguyễn Thành L (bản chính) khi nhận đủ tiền nói trên.

4. Đối với diện tích đất 177.820,5 mét vuông có các cạnh 1-2-3-4 theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang, Tờ trích đo địa chính số: ĐT 229-2023 ngày 09 tháng 10 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 609840, thửa đất số: 173, tờ bản đồ số: 03, diện tích 215.000 mét vuông, địa chỉ thửa đất xã NY, huyện AB, tỉnh Kiên Giang, số vào sổ cấp GCN: CH 00314, ngày 20/02/2012 của Ủy ban nhân dân huyện AB cấp cho người sử dụng ông Nguyễn Thành L, hiện nay anh Đào Văn B2, chị Nguyễn Thị B, anh Danh H2 và chị Nguyễn Thị Th sử dụng từ ngày 17 tháng 12 năm 2018 đến nay, ông Nguyễn Thành L, bà Trương Thị H và anh Trần Văn Tr không có yêu cầu giải quyết gì, không xem xét và giữ nguyên hiện trạng. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết thì được xem xét giải quyết bằng vụ kiện khác.

5. Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đào Văn B2, chị Nguyễn Thị B và chị Nguyễn Thị Th, đồng thời chị Nguyễn Thị Th là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Danh H2 rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phần rút lại yêu cầu khởi kiện.

6. Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.166.182 đồng, ông Lê Hoàng T đã nộp xong theo Hóa đơn giá trị gia tăng số: 0000068 ngày 16/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên. Tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Hoàng T yêu cầu công nhận hợp đồng không được chấp nhận, tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.166.182 đồng nên ghi nhận.

Về chi phí định giá tài sản là 14.255.000 đồng, ông Lê Hoàng T đã nộp xong theo Hóa đơn giá trị gia tăng số: 00000041 ngày 20/9/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá tư vấn xây dựng Định Vượng. Tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Hoàng T yêu cầu công nhận hợp đồng không được chấp nhận, tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí định giá tài sản là 14.255.000 đồng nên ghi nhận.

7. Về án phí: Buộc bị đơn ông Nguyễn Thành L và bà Trương Thị H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 18.250.000 đồng (365.000.000 đồng x 5%).

Anh Đào Văn B2, chị Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số: 0003359 ngày 17/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

Anh Danh H2 và chị Nguyễn Thị Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số: 0003358 ngày 17/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

8. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án 05/3/2025. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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 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:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện AB;
- Chi cục THADS huyện AB;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA,VP (Kiều).

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

Trần Văn Thảo