

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ RẠCH GIÁ
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 62/2025/DS-ST

Ngày: 20 / 6 / 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 THÀNH PHỐ RẠCH GIÁ

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

- Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Loan - Thẩm phán
- Các hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Lệ Nga
2. Bà Hồ Thị Ngân
- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn N Tú
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Rạch Giá thuộc trường hợp không tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 6 năm 2025. Tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Rạch Giá xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 83/2025/TLST-DS ngày 12/3/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2025/QĐXXST-DS, ngày 22 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Phạm Tất Q**, sinh năm 1996 (Có mặt)
Địa chỉ nơi cư trú: Số 15 Trần Hưng Đ, P. Vĩnh Th , thành phố Rạch G , tỉnh Kiên Giang.
- Bị đơn: Bà **Mai Phương N**, sinh năm 1978 (Vắng mặt)
Ông **Võ Văn Th**, sinh năm 1980 (Vắng mặt)
Địa chỉ nơi cư trú: Số 65 Quang Tr , P. Vĩnh Qu , thành phố Rạch G , tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* **Nguyên đơn ông Phạm Tất Q trình bày:** Nhà đất tại số 65 Quang Trung, phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang do anh Trần Tấn An đứng

tên có bán cho vợ chồng ông Võ Văn Th, bà Mai Phương N một phần diện tích đất phía sau trên diện tích miếng đất địa chỉ 65 Quang Trung, phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá do không đủ diện tích để tách sổ nên chỉ làm giấy tay. Sau đó, vợ chồng ông Võ Văn Th, bà Mai Phương N bán lại cho tôi diện tích nhà đất đó với giá 236.000.000 đồng vào ngày 25/4/2024. Sau đó vợ chồng ông Th, bà N có xin tôi thời gian 01 tháng để dọn đồ đạc giao nhà, nhưng giờ quá thời hạn 01 tháng vợ chồng ông Th, bà N vẫn chưa giao nhà cho tôi.

Nay tôi yêu cầu vợ chồng ông Th, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và QSH nhà vào ngày 25/4/2024 và yêu cầu vợ chồng ông Th, bà N phải bàn giao nhà đất cho tôi phía sau trên diện tích đất tại số 65 Quang Trung, phường Vĩnh Quang, Rạch Giá, Kiên Giang; Trường hợp vợ chồng ông Th không giao nhà đất nêu trên thì vợ chồng ông Th phải hoàn trả cho tôi số tiền gốc 236.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 25/4/2024 cho đến nay.

* Tại phiên tòa: Ông Q yêu cầu hủy giấy sang nhượng chủ quyền nhà và đất vào ngày 25/4/2024 giữa bên sang nhượng là ông Võ Văn Th, bà Mai Phương N và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Tất Q; Đồng thời yêu cầu vợ chồng ông Th, bà N trả lại số tiền gốc 236.000.000 đồng, không yêu cầu về bồi thường thiệt hại.

* **Tại bản tự khai đề ngày 15/4/2025 bị đơn bà Mai Phương N trình bày:** Vợ chồng tôi thừa nhận lời trình bày của ông Phạm Tất Q là hoàn toàn đúng, vì hoàn cảnh khó khăn nên vợ chồng tôi chưa có khả năng thanh toán cho ông Q được số tiền 236.000.000 đồng, nay tôi xin ông Q cho vợ chồng tôi được trả dần hàng tháng số tiền 8.000.000 đồng cho đến khi hết số tiền 236.000.000 đồng.

* **Bị đơn ông Võ Văn Th:** Không có ý kiến bằng văn bản theo thông báo thụ lý hợp lệ của Tòa án và cũng không có mặt theo hai lần thông báo hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa của Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Về thủ tục tố tụng: Xác định đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá. Đối với bị đơn ông Võ Văn Th, bà Mai Phương N Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng tại phiên tòa hôm nay tiếp tục vắng mặt không lý do. Căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 233 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Võ Văn Th,

bà Mai Phương N nhưng vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho họ theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy giấy sang nhượng chủ quyền nhà và đất vào ngày 25/4/2024 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Văn Th, bà Mai Phương N và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Tất Q; Yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ thanh toán số tiền 236.000.000 đồng. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, có cơ sở xác định: Vào ngày 25/4/2024 ông Th và bà N có chuyển nhượng cho ông Q nhà và đất tọa lạc tại số 65 Quang Trung, phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang với số tiền 236.000.000 đồng. Giấy sang nhượng chủ quyền nhà và đất vào ngày 25/4/2024 không ghi kích thước, diện tích đất cụ thể.

[2] Xét giấy sang nhượng chủ quyền nhà và đất vào ngày 25/4/2024 giữa bên sang nhượng là ông Võ Văn Th, bà Mai Phương N và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Tất Q đối với nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số 65 Quang Trung, phường Vĩnh Quang, Rạch Giá, Kiên Giang không tuân thủ quy định về hình thức; Tại phiên tòa hôm nay ông Q cũng yêu cầu hủy bỏ và yêu cầu ông Th, bà N trả lại số tiền 236.000.000 đồng, yêu cầu này là có căn cứ nên cần thiết tuyên bố giấy sang nhượng chủ quyền nhà và đất vào ngày 25/4/2024 là vô hiệu.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Võ Văn Th được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng, thể hiện rõ nội dung vụ án và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Tất Q. Tuy nhiên, ông Võ Văn Th vắng mặt không lý do và cũng không cung cấp lời khai, ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn. Đối với bà Mai Phương N tại bản tự khai ngày 15/4/2025 có ý kiến đồng ý trả lại cho ông Phạm Tất Q số tiền gốc 236.000.000 đồng, nhưng do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên xin được trả dần hàng tháng 8.000.000 đồng cho đến khi hết số tiền 236.000.000 đồng.

[4] Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: “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. 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”.

[5] Về bồi thường thiệt hại: Nguyên đơn không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí: Căn cứ Khoản 2 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 thì bà Mai Phương N và ông Võ Văn Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là: 11.800.000 đồng (236.000.000 đồng x 5%).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 91, Điều 147, Điều 266, Điều 233, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Áp dụng Điều 116, khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 129, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Tất Q về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Tất Q đối với bị đơn ông Võ Văn Th và bà Mai Phương N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Tuyên bố giấy sang nhượng chủ quyền nhà và đất được xác lập vào ngày 25/4/2024 giữa bên sang nhượng ông Võ Văn Th, bà Mai Phương N với bên nhận sang nhượng ông Phạm Tất Q là vô hiệu.

4. Buộc ông Võ Văn Th và bà Mai Phương N phải trả cho ông Phạm Tất Q số tiền 236.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi sáu triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 trên số tiền cần phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

5. Về án phí: Buộc ông Võ Văn Th, bà Mai Phương N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là 11.800.000 đồng.

Trả lại cho ông Phạm Tất Q tiền tạm ứng án phí đã nộp số tiền 5.900.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008202 ngày 27/2/2025 của Chi cục thi hành án thành phố Rạch Giá.

6. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Riêng bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.Rạch Giá
- TAND Tỉnh Kiên Giang
- VKSND Tỉnh Kiên Giang
- CQTHA TP.Rạch Giá
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ.

Phạm Thị Thanh Loan