

Bản án số: 26/2025/DS-ST
Ngày 31/7/2025
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Giang Thành

Bà Đình Thị Phương Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Diệp - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 – An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – An Giang: tham gia phiên tòa có ông Đỗ Văn Hai – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 262/2024/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: 02/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1949 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Kênh 9, xã B, huyện H, tỉnh K (nay là Ấp Kênh 9, xã B, tỉnh A)

2. Bị đơn: Ông Vũ Đức D, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp S, xã N, huyện H, tỉnh K (nay là Ấp S, xã H, tỉnh A).

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

3.1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1970. (vắng mặt)

3.2. Bà Lê Thị M, sinh năm: 1990 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện H, tỉnh K (nay là Ấp B, xã B, tỉnh A).

3.3. Cháu Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm 2007

Người đại diện hợp pháp của Nguyễn Thị Ánh T là ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp Kênh 9, xã B, tỉnh A (ông S có mặt, bà T vắng mặt)

3.4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – An Giang). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nội dung khởi kiện, nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày như sau:*

Vào khoảng năm 2020-2021, vợ chồng con trai bà là Nguyễn Văn Đ và Nguyễn Thị H có nợ tiền phân của ông Lê Văn H ở ấp Bình Thuận, xã Bình Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, sau đó bị Chi cục thi hành án Dân sự huyện Kiên Lương cưỡng chế kê biên và phát mãi tài sản đứng tên ông Nguyễn Văn Đ là quyền sử dụng đất 24.765,7m² đất tại thửa số 113, tờ bản đồ số 19 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 708903 do Ủy ban nhân dân huyện Kiên Lương cấp ngày 27/05/2009. Đất tọa lạc tại ấp Lung Lớn, xã Kiên Bình, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang. Thực tế phần đất này có nguồn gốc là của bà khai phá, do ông Nguyễn Văn Đ thiếu vốn làm ăn nên bà mới cho ông Đ đứng tên đất để vợ chồng ông có thể vay vốn làm ăn. Bà chỉ cho ông Đ đứng tên Giấy, còn toàn bộ phần đất vẫn do bà quản lý và canh tác đất liên tục từ trước đến nay.

Theo thông báo trúng đấu giá số 501/TB-DTN ngày 22/9/2023 của Công ty đấu giá hợp danh Dũng Trung Nam, chi nhánh Kiên Giang, thì ông Vũ Đức D là người mua trúng đấu giá tài sản đối với quyền sử dụng đất nêu trên, với số tiền bán đấu giá thành là 936.800.000đ (Chín trăm ba mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng). Sau đó bà có thỏa thuận mua lại của ông Vũ Đức D phần diện tích đất ông D đã đấu giá trúng với đúng số tiền 936.800.000 đồng. Bà đã mang đủ số tiền 936.800.000 đồng lên nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương đã lập một Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2023 cho các bên ký tên. Theo nội dung Hợp đồng thì trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày 17/10/2023, ông D có trách nhiệm làm xong thủ tục giấy tờ để giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà; nếu hết thời hạn mà thủ tục giấy tờ chưa xong thì các bên có thể thỏa thuận thêm thời gian hoặc bà có quyền yêu cầu ông D trả lại tiền mua tài sản là 936.800.000 đồng... Ngoài ra ông Vũ Đức D còn tự tay viết thêm nội dung: “nếu 2 bên vi phạm hợp đồng, không thực hiện việc chuyển đổi sang tên thì các bên cùng thống nhất bồi thường hợp đồng là 20% trên số tiền 936.800.000 đồng”.

Đến nay ông Vũ Đức D đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP

057110 ngày 04/7/2024 đối với diện tích 24.765,7m² đất mua trúng đấu giá nêu trên. Sau khi được Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Lương thông báo, bà có yêu cầu ông Vũ Đức D ra Văn Phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà phần đất này theo đúng thỏa thuận nhưng ông D không đồng ý. Do ông D không thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/10/2023 đã ký nên Chi cục thi hành án Dân sự huyện Kiên Lương đã giao cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Vũ Đức D và hướng dẫn tôi khởi kiện ra Tòa án.

Nay bà T yêu cầu giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 17/10/2023 giữa ông Vũ Đức D với bà Trần Thị T, Nguyễn Thị Ánh T. Buộc ông Vũ Đức D có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật để bà được sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 24.765,7m² đất tại thửa số 113, tờ bản đồ số 19 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DP 057110 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Kiên Lương cấp ngày 04/7/2024 đứng tên ông Vũ Đức D.

Nếu ông D không đồng ý chuyển nhượng nữa thì ông D có trách nhiệm trả lại cho bà số tiền 936.800.000 đồng và bồi thường 20% hợp đồng tương đương số tiền 187.360.000 đồng. Tổng cộng 1.124.160.000 đồng (Một tỷ, một trăm hai mươi bốn triệu, một trăm sáu mươi nghìn đồng).

** Đối với bị đơn ông Vũ Đức D:*

Các văn bản tố tụng của Tòa án đã được thông báo hợp lệ cho ông Vũ Đức D theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự nhưng ông D không có mặt tại Tòa và cũng không có văn bản thể hiện ý kiến của mình về nội dung yêu cầu khởi kiện của bà T nên không có lời khai của ông D tại Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Văn H trình bày:*

Ông thừa nhận nội dung trình bày của bà T là đúng. Hiện nay đất bà T đang làm và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T cũng đang giữ.

Do ông Nguyễn Văn S (là con trai bà T) thiếu nợ tiền phân của gia đình ông nhiều năm nay không trả. Ông S nói sẽ trả dần mỗi năm 80.000.000 đồng thì cứ thực hiện đúng như vậy. Khi nào ông S trả hết tiền phân thì ông sẽ kêu D ký sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Hiện tại gia đình ông vẫn đồng ý để bà T tiếp tục sử dụng đất và giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Vũ Đức D đến khi nào ông S trả nợ hết tiền phân. Chứ nếu ký sang tên cho bà T trước mà ông S không thực hiện đúng lời hứa thì ông không có biện pháp nào thu hồi nợ của ông S.

Ông H khẳng định ông D đi Nhật chưa về.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị M trình bày tại Biên bản ghi lời khai ngày 06/3/2025:*

Bà và ông Vũ Đức D là vợ chồng, có đăng ký kết hôn ngày 18/5/2018 tại Ủy ban nhân dân xã Bình Sơn. Phần đất tranh chấp là vợ chồng bà mua thông qua hình thức bán đấu giá tài sản của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Lương. Sau khi trúng đấu giá, bà Trần Thị T có thỏa thuận mua lại của vợ chồng bà với giá trúng đấu giá của Thi hành án nên vợ chồng bà đồng ý. Hợp đồng chuyển nhượng do Thi hành án huyện Kiên Lương lập, bà T mang tiền đến thi hành án nộp, nay anh D đã được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà T đang giữ giấy này. Tại Chi cục thi hành án huyện Kiên Lương, anh S (con trai bà T) có hứa sẽ trả tiền phân cho gia đình bà nhưng đến nay vẫn không trả được đồng nào. Nếu vợ chồng bà ký chuyển nhượng cho bà T sang tên thì anh S sẽ giết nợ, không trả tiền phân cho gia đình bà.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – An Giang) có văn bản ý kiến như sau:*

Căn cứ Quyết định số 83/2015/QĐST-DS ngày 27/8/2015 và số 27/2020/QĐST-DS ngày 15/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 244/QĐ-CCTHADS ngày 04/02/2021 và số 284/QĐ-CCTHADS ngày 04/03/2021 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, buộc ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1977 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1979, địa chỉ: ấp Kênh 9, xã B, huyện H, tỉnh K phải trả tiền cho bà Lê Thị M 900.000.000đ; trả tiền cho ông Huỳnh Phước Liên 166.908.000đ và lãi suất chậm thi hành án.

Theo Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 17/QĐ- CCTHADS ngày 09/4/2021 và Biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 20/5/2022 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương. Tài sản đảm bảo việc thi hành án là Quyền sử dụng đất, tích thực tế là 24.765,7m², thửa số 113, tờ bản đồ số 19, theo tờ trích đo số TĐ 322-2022 (113-19) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Kiên Lương trích đo ngày 20/9/2022, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 708903 (diện tích giảm 63,4m²), được UBND huyện Kiên Lương cấp ngày 27/05/2009, thời hạn sử dụng tháng 05/2029, do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên, địa chỉ thửa đất: ấp Lung Lớn, xã Kiên Bình, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang. Trong quá trình thi hành án, ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị H không

có mặt ở địa phương. Vì vậy, quyền sử dụng đất được bà Trần Thị T (mẹ ruột ông Đất) đang canh tác, sử dụng.

Theo Biên bản bán đấu giá số 66/BB-DTN ngày 22/9/2023 và thông báo số 501/TB-DTN ngày 22/9/2023 của Công ty đấu giá hợp danh Dũng Trung Nam. Người mua trúng đấu giá là ông Vũ Đức D, sinh năm: 1988, địa chỉ: Tổ 2, ấp Sơn Hòa, xã Nam Thái Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh An Giang. Giá trị tài sản là 936.800.000đ (Chín trăm ba mươi một triệu tám trăm nghìn đồng).

Theo biên bản về việc ghi nhận ý kiến của người đang sử dụng tài sản bán đấu giá và người mua trúng đấu giá tài sản ngày 16/10/2023 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, thì ông Vũ Đức D tự nguyện thống nhất tạo điều kiện cho bà Trần Thị T mua lại tài sản với giá mua trúng đấu giá là 936.800.000đ (Chín trăm ba mươi một triệu tám trăm nghìn đồng). Ông D thống nhất lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và giao lại tài sản mua trúng đấu giá cho bà T sau khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương làm xong thủ tục giao tài sản cho người mua trúng đấu giá theo quy định. Về thủ tục mua bán, chuyển đổi quyền sử dụng đất từ ông D sang bà T, các bên sẽ tự chịu trách nhiệm giao nhận tiền và làm thủ tục liên quan đến giấy tờ và tự chịu trách nhiệm theo quy định.

Về nộp tiền mua trúng đấu giá. Theo Quy chế cuộc đấu giá ngày 17/8/2023 của Công ty đấu giá hợp danh Dũng Trung Nam, thì người mua được tài sản bán đấu giá phải nộp tiền và tài khoản của Cơ quan Thi hành án dân sự trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày đấu giá thành và không được gia hạn thêm (Theo khoản 12, Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020). Vì vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương không thu tiền mặt chỉ nhận được từ lệnh thanh toán đến ngày 17/7/2023 và ngày 17/10/2023 của Kho bạc Nhà nước huyện Kiên Lương với tổng số tiền 936.800.000đ.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương cung cấp thông tin của người mua trúng đấu giá là ông Vũ Đức D đối với hồ sơ của ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị H, để Tòa án nhân dân huyện Hòn đất, tỉnh Kiên Giang có cơ sở xem xét giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

** Tại phiên tòa sơ thẩm:*

- Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/10/2023 giữa bà Trần Thị T và ông Vũ Đức D; công nhận cho bà T được quyền sử dụng đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng là 24.765,7m² đất.

Do phần đất này nằm chung với phần đất của bà đứng tên, hai miếng không tách rời từ trước đến nay, nên để thuận tiện cho việc canh tác, sử dụng đất, bà yêu

cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà không yêu cầu ông D trả lại tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại. Ngoài ra, số tiền chuyển nhượng là của bà, bà muốn để lại $\frac{1}{2}$ phần đất này cho cháu nội Nguyễn Thị Ánh T nên có yêu cầu Chi cục thi hành án huyện Kiên Lương làm hợp đồng để tên cháu Tuyết cùng với bà (tránh tranh chấp trong gia đình sau này), tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay, bà T yêu cầu ông D sang tên cho một mình bà vì cháu Tuyết chưa đủ 18 tuổi, sau này bà muốn cho cháu thì sẽ thực hiện sau.

- Ông Nguyễn Văn S – người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Thị Ánh T cho rằng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của bà Trần Thị T nên ông đồng ý với trình bày và yêu cầu của bà Trần Thị T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử (HĐXX): Tại phiên tòa HĐXX đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

Về chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung vụ án: Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị HĐXX chấp nhận; công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/10/2023 giữa các đương sự; Bà T có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí DSST 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX nhận định:

Đối tượng tranh chấp giữa các đương sự là phần đất có diện tích là 24.765,7m² đất. Đất tọa lạc tại ấp Lung Lớn, xã Kiên Bình, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp Lung Lớn, xã Hòa Điền, tỉnh An Giang) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 057110 do Chi nhánh đăng ký đất đai huyện Kiên Lương cấp 04/7/2024 đứng tên ông Vũ Đức D.

Các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập đã có đủ cơ sở xác định vào ngày 17/10/2023 bà Trần Thị T và ông Vũ Đức D có thỏa thuận và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 24.765,7m² đất tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, nay là Phòng Thi hành án khu vực 8 – An Giang. Ông Lê Văn H (là cha vợ ông Vũ Đức D) có thừa nhận tại phiên hoà giải và bà Lê Thị M (là vợ ông D) có thừa nhận tại biên bản lấy lời khai của Toà án về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T với ông Vũ Đức D lập ngày 17/10/2023 mặc dù chưa được công chứng hoặc chứng thực theo đúng quy định của pháp luật tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 là vi phạm về hình thức hợp đồng, tuy nhiên phía bà T đã thanh toán hết số tiền chuyển nhượng cho ông D, đồng thời bà T đã quản lý, sử dụng đất liên tục từ trước đến nay; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D cũng đã được bàn giao cho bà T quản lý. Bà Lê Thị M (vợ ông Vũ Đức D) không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà M có biết và không phản đối gì. Do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/10/2023 giữa bà T với ông D đối với diện tích đất 24.765,7m² tại thửa số 113, tờ bản đồ số 19 là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực nữa, bà T có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 24.765,7m² tại thửa đất số 113, tờ bản đồ số 19 theo quyết định của Tòa án.

Đối với ý kiến của ông Lê Văn H (cha vợ của ông Vũ Đức D) cho rằng do ông Nguyễn Văn S – là con bà T còn thiếu nợ tiền phân của gia đình ông chưa trả nên ông D chưa ký cho bà T làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, đất bà T đang sử dụng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T cũng đã giữ, nên khi nào ông S trả hết tiền phân cho ông thì ông sẽ cho ông D ký chuyển nhượng với bà T theo đúng quy định. Xét thấy, việc ông D thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà T và việc anh S nợ tiền phân của ông H là hai giao dịch không liên quan đến nhau, nếu chỉ vì do ông S không trả tiền phân cho ông H mà

ông D không ký chuyển nhượng để bà T được sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Do đó, HĐXX không chấp nhận trình bày của ông H tại các phiên hoà giải.

Xét ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất có căn cứ, đúng pháp luật nên được chấp nhận.

Từ những cơ sở trên, sau khi thảo luận nghị án, HĐXX chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – An Giang; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 116; khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T đối với ông Vũ Đức D.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T với ông Vũ Đức D xác lập ngày 17/10/2023 đối với diện tích 24.765,7m² đất tại thửa số 113, tờ bản đồ số 19 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 057110 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Kiên Lương cấp ngày 04/7/2024 đứng tên ông Vũ Đức D. Đất tọa lạc tại ấp Lung Lớn, xã Kiên Bình, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp Lung Lớn, xã Hòa Điền, tỉnh An Giang).

Bà Trần Thị T có quyền sử dụng diện tích 24.765,7m² đất nêu trên theo Tờ Trích đo địa chính số: TĐ322 – 2022 (113-19) ngày 20/9/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Kiên Lương (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang – Chi nhánh khu vực liên xã Kiên Lương).

Khi án có hiệu lực pháp luật, bà Trần Thị T có quyền liên hệ đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 24.765,7m² đất tại thửa số 113, tờ bản đồ số 19. Các khoản phí, lệ phí liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai.

Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền quản lý Nhà nước về đất đai căn cứ vào kết quả giải quyết của Toà án để thu hồi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Vũ Đức D phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

3. Quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai.

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 9 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND khu vực 4;
- Phòng THADS khu vực 4;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Cúc