

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG**

Bản án số: 137/2024/DS-ST.

Ngày: 30/9/2024.

V/v: “T/c HĐCNQSD đất”.

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT – TỈNH KIÊN GIANG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn An**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Dũng

2. Ông Nguyễn Thành Thái

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Đỗ Thị Mộng Trinh** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất tham gia phiên tòa:* Ông **Lương Thành Trung** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 200/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 130/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 93/2024/QĐST-DS ngày 16 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: số 75 tổ 7 khu phố Tri Tôn, huyện H tỉnh K.

2. Bị đơn: Ông **Phạm Văn H**, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Sơn Thành, xã Nam Thái Sơn, huyện H tỉnh K..

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1972 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: số 75 tổ 7 khu phố Tri Tôn, huyện H tỉnh K.

3.2. Bà Thái Thị Hà, sinh năm 1974; anh Phạm Hữu Trọng, sinh năm 1994; chị Phạm Thái Xuyên, sinh năm 1997, anh Phạm Hữu Toàn, sinh năm 2004 và chị Phạm Thị Kim Duyên, sinh năm 2010 (đều có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Sơn Thành, xã Nam Thái Sơn, huyện H tỉnh K.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh K.

Địa chỉ: Khu phố Đường Hòn, thị trấn Hòn Đất, huyện H tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Hòn Đất: Ông Phạm Minh K.
Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Hòn Đất (vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố Đường Hòn, thị trấn Hòn Đất, huyện H tỉnh K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/4/2024 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn M trình bày như sau:*

Nguyên vào ngày 20/10/2023 ông Nguyễn Văn M có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn H một phần đất lúa có diện tích là 32.400m², tọa lạc tại ấp Thái Hưng, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, gồm: thửa đất số: 78 có diện tích là 30.000m², thửa đất số 78-a có diện tích là 3.200m², đều cùng tờ bản đồ số 02. Phần đất nêu trên được UBND huyện Hòn Đất cấp cho ông Phạm Văn H vào ngày 08/01/2004 theo giấy chứng nhận QSD đất số Y 814523. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng/1.000m², tổng diện tích 32.400m² với giá là 1.620.000.000 đồng. Phía ông Móc đã giao trước cho ông Hoàng số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Số tiền còn lại là 1.120.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm hai mươi triệu đồng) bên ông Hoàng cam kết trong thời gian là 01 tháng thì hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng xong thì ông Móc sẽ thanh toán đủ cho bên ông Hoàng số tiền còn lại.

Tuy nhiên kể từ sau ngày 20/11/2023 cho đến nay phía ông Phạm Văn H cứ hứa hẹn, không chịu ra công chứng sang tên và không chịu giao đất cho ông Móc, gây ảnh

hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Móc. Do đó ông Nguyễn Văn M khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã lập ngày 20/10/2023 giữa ông Nguyễn Văn M với ông Phạm Văn H. Phần đất có diện tích là 32.400m², tọa lạc tại ấp Thái Hưng, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, gồm: thửa đất số: 78 có diện tích là 30.000m², thửa đất số 78-a có diện tích là 3.200m², đều cùng tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Thái Hưng, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn M.

- Buộc ông Phạm Văn H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất nêu trên, phía ông Móc sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại là 1.120.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng cho phía ông Phạm Văn H.

Trong quá trình chờ Tòa án giải quyết thì vào ngày 24/8/2024 giữa ông Móc và ông Hoàng đã thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vào ngày 20/10/2023 giữa các bên. Phía ông Hoàng đã trả lại cho ông Móc số tiền là 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền còn lại 50.000.000 đồng phía ông Hoàng hẹn trong thời gian là 02 tháng sẽ trả đủ cho ông Móc số tiền này.

* Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn M yêu cầu như sau:

- Ông Nguyễn Văn M xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện và xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã lập ngày 20/10/2023 giữa ông Nguyễn Văn M với ông Phạm Văn H. Phần đất có diện tích là 32.400m², tọa lạc tại ấp Thái Hưng, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, gồm: thửa đất số: 78 có diện tích là 30.000m², thửa đất số 78-a có diện tích là 3.200m², đều cùng tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Thái Hưng, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

- Yêu cầu ông Phạm Văn H phải trả cho ông Nguyễn Văn M số tiền còn nợ theo hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000 đồng.

** Theo đơn phản tố đề ngày 10/8/2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Văn H trình bày như sau:*

Ông Phạm Văn H thừa nhận vào ngày 20/10/2023 ông có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M một phần đất đất lúa có diện tích là 32.400m², tọa lạc tại ấp Thái Hưng, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, gồm: thửa đất số: 78 có diện tích là 30.000m², thửa đất số 78-a có diện tích là 3.200m², đều cùng tờ bản đồ số 02. Phần đất nêu trên được UBND huyện Hòn Đất cấp cho ông Phạm Văn H vào ngày 08/01/2004 theo giấy chứng nhận QSD đất số Y814523. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng/1.000m², tổng diện tích 32.400m² với giá là 1.620.000.000 đồng. Phía ông Hoàng đã nhận của ông Móc số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Số tiền còn lại là 1.120.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm hai mươi triệu đồng) hai bên cam kết trong thời gian là 01 tháng thì hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng xong và sẽ thanh toán số tiền còn lại.

Tuy nhiên theo giấy chứng nhận QSD đất số Y 814523 do UBND huyện Hòn Đất cấp cho hộ ông (bà) Phạm Văn H vào ngày 08/01/2004 tại các thửa đất số 78 và 78a đã hết thời hạn sử dụng, chưa làm thủ tục gia hạn kịp nên ông Hoàng chưa thể ra công chứng để sang tên cho phía ông Nguyễn Văn M được. Đồng thời giấy chứng nhận QSD đất này là giấy được cấp cho hộ gia đình, do các con của ông Hoàng đi làm ăn xa nên không thể về để ra công chứng sang tên được.

Trong quá trình chờ Tòa án giải quyết thì vào ngày 24/8/2024 giữa ông Hoàng và ông Móc đã thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vào ngày 20/10/2023 giữa các bên. Phía ông Hoàng đã trả lại cho phía ông Móc số tiền là 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền còn lại 50.000.000 đồng hiện nay phía ông Hoàng vẫn chưa trả cho ông Móc.

* Tại phiên tòa ông Phạm Văn H yêu cầu như sau:

- Yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đã lập ngày 20/10/2023 giữa ông Phạm Văn H với ông Nguyễn Văn M là vô hiệu, ông Hoàng sẽ trả lại số tiền còn lại là 50.000.000 đồng cho phía ông Móc.

- Yêu cầu Tòa án giữ nguyên hiện trạng phần đất đang tranh chấp nêu trên cho gia đình ông Phạm Văn H tiếp tục quản lý sử dụng. Đề nghị Tòa án kiến nghị UBND

huyện Hòn Đất điều chỉnh và cấp lại giấy chứng nhận QSD đất nêu trên cho ông Phạm Văn H phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 32.650,4m² (trong đó có diện tích 2.217,3m² nằm trong phạm vi công trình thủy lợi) theo Tờ trích đo địa chính số: 131-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 25/7/2024.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày như sau:*

Bà Trần Thị L là vợ của ông Nguyễn Văn M. Hiện ông Móc đang khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất vấn đề tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Văn M với ông Phạm Văn H. Hiện nay phía ông Hoàng đã trả lại cho gia đình bà số tiền đã nhận chuyển nhượng là 450.000.000 đồng, số tiền còn lại là 50.000.000 đồng chưa trả. Vụ việc tranh chấp như thế nào thì bà Luyến đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, hiện tại do bận công việc nhiều nên bà Luyến không có thời gian để đến tòa án giải quyết vụ kiện nên xin được vắng mặt trong tất cả các lần hòa giải và xét xử của vụ án nêu trên tại tòa án cấp sơ thẩm và tòa án cấp phúc thẩm (nếu có).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Hà, anh Phạm Hữu Trọng, chị Phạm Thái Xuyên, anh Phạm Hữu Toàn và chị Phạm Thị Kim Duyên trình bày như sau:*

Chúng tôi là vợ và con của ông Phạm Văn H, sinh năm 1972. Địa chỉ: ấp Sơn Thành, xã Nam Thái Sơn, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Chúng tôi được biết hiện nay phía ông Nguyễn Văn M đang khởi kiện đối với ông Phạm Văn H để tranh chấp phần đất trồng lúa có diện tích là 32.400m², tọa lạc tại ấp Thái Hưng, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, gồm: thửa đất số: 78 có diện tích là 30.000m², thửa đất số 78-a có diện tích là 3.200m², đều cùng tờ bản đồ số 02. Phần đất nêu trên được UBND huyện Hòn Đất cấp cho ông Phạm Văn H vào ngày 08/01/2004 theo giấy chứng nhận QSD đất số Y 814523. Đối với việc chuyển nhượng giữa ông Móc và ông Hoàng thì gia đình chúng tôi thừa nhận có việc chuyển nhượng hai thửa đất này.

Nay chúng tôi có ý kiến đề nghị Quý tòa tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Hoàng với ông Móc là vô hiệu. Bởi lẽ, theo hợp đồng chuyển

nhượng QSD đất đã ký giữa ông Móc với ông Móc vào ngày 20/10/2023 thì hợp đồng này không đúng theo quy định của pháp luật, giấy chứng nhận QSD đất được cấp cho hộ gia đình nhưng các thành viên trong hộ gia đình của chúng tôi không ký tên, gia đình tôi sẽ trả lại số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng cho phía ông Móc. Trong quá trình chờ Tòa án giải quyết thì gia đình tôi đã trả cho ông Móc số tiền là 450.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền là 50.000.000 đồng. Chúng tôi sẽ trả cho ông Móc số tiền này.

Hiện nay do chúng tôi bận công việc nhiều không có thời gian tham dự các buổi làm việc tại Tòa án cũng như các buổi xét xử tại Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm (nếu có).

* Tình tiết đương sự đã thống nhất: Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2024 của TAND huyện Hòn Đất, Tờ trích đo địa chính số 131-2024 ngày 25/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất và thống nhất phần đất này có giá là 50.000.000 đồng/công/1.000m² để làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu Tòa án đo đạc và định giá lại phần đất tranh chấp nên miễn xét.

** Tại phiên tòa vị đại diện VKS 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: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử 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 Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

- Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập ngày 20/10/2023 giữa ông Nguyễn Văn M với ông Phạm Văn H là vô hiệu. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn H về việc tự nguyện trả

lại số tiền 50.000.000 đồng cho phía ông Móc. Kiến nghị UBND huyện Hòn Đất điều chỉnh và cấp lại giấy chứng nhận QSD đất nêu trên cho ông Phạm Văn H phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 32.650,4m² (trong đó có diện tích 2.217,3m² nằm trong phạm vi công trình thủy lợi) theo Tờ trích đo địa chính số: 131-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 25/7/2024. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 20/10/2023 và số tiền 450.000.000 đồng phía bị đơn đã trả cho nguyên đơn.

Ngoài ra buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn M với bị đơn ông Phạm Văn H. Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị L, bà Thái Thị Hà, anh Phạm Hữu Trọng, chị Phạm Thái Xuyên, anh Phạm Hữu Toàn và chị Phạm Thị Kim Duyên có đơn xin xét xử vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất đã được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ vào các Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử (HĐXX) vẫn giải quyết vắng mặt các đương sự.

[3] *Về nội dung vụ án:* Tại các bản khai và tại phiên tòa hôm nay các đương sự đều trình bày phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 32.650,4m², đất tọa lạc tại ấp Thái Hưng, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang đang tranh chấp giữa các đương sự có nguồn gốc từ việc ông Nguyễn Văn M nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn H vào ngày 20/10/2023. Nguồn gốc phần đất do Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất cho hộ ông (bà) Phạm Văn H vào ngày 08/01/2004 theo giấy chứng nhận QSD đất số Y

814523. Do không thống nhất được việc chuyển nhượng phần đất nêu trên nên các bên xảy ra tranh chấp, yêu cầu Tòa án giải quyết.

Hội đồng xét xử nhận thấy: căn cứ vào các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập ngày 20/10/2023 giữa ông Nguyễn Văn M và ông Phạm Văn H thể hiện phía ông Hoàng có chuyển nhượng cho ông Móc một phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 32.650,4m², đất tọa lạc tại ấp Thái Hưng, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang với số tiền là 1.620.000.000 đồng. Phía ông Móc đã giao cho ông Hoàng số tiền là 500.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 1.120.000.000 đồng hai bên cam kết trong thời gian là một tháng thì hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng xong và sẽ thanh toán số tiền còn lại. Tuy nhiên do phần đất nêu trên tại các thửa đất số 78 và 78a đã hết thời hạn sử dụng, chưa làm thủ tục gia hạn kịp và theo giấy chứng nhận QSD đất được cấp cho hộ gia đình nên phía ông Hoàng chưa thể ra công chứng để sang tên cho phía ông Nguyễn Văn M được. Đến ngày 24/8/2024 thì giữa ông Móc và ông Hoàng đã thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vào ngày 20/10/2023 giữa các bên. Theo đó phía ông Hoàng đã trả lại cho phía ông Móc số tiền là 450.000.000 đồng, số tiền còn lại 50.000.000 đồng hiện nay phía ông Hoàng còn nợ lại ông Móc. Vụ việc chuyển nhượng giữa các bên có làm các hợp đồng chuyển nhượng là đúng sự thật nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa HĐXX có cơ sở xác định vào ngày 20/10/2023 giữa ông Phạm Văn H và ông Nguyễn Văn M có thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 32.650,4m² (trong đó có diện tích 2.217,3m² nằm trong phạm vi công trình thủy lợi) theo Tờ trích đo địa chính số: 131-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 25/7/2024. Hiện tại phía ông Hoàng và ông Móc đã tự thỏa thuận, thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập vào ngày 20/10/2024, phía ông Hoàng tự nguyện sẽ trả số tiền 50.000.000 đồng còn nợ lại cho phía ông Móc.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Xét về hình thức của hợp đồng: Vào ngày 20/10/2024 giữa các bên thực hiện việc chuyển nhượng QSD đất nhưng các bên không lập hợp đồng theo quy định, không có công chứng hoặc chứng thực mà chỉ lập tờ giấy chuyển nhượng thể hiện nội dung có việc mua bán và việc giao nhận tiền giữa các bên với nhau. Tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định: “...3. *Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:*

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này... ”.

Đồng thời, tại Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất như sau:

“1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”.

Đối chiếu với quy định trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên chưa đảm bảo về mặt hình thức, vi phạm Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập ngày 20/10/2023 giữa các bên đã vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng.

Về nội dung của hợp đồng: Hợp đồng giữa các bên vi phạm về mặt hình thức vì chỉ lập bằng hình thức đánh máy mà không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Đồng thời việc giao đất giữa các bên không diễn ra nên hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên chưa hoàn thành. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thực tế có đất nhưng giấy tờ về quyền sử dụng đất không còn có giá trị, đất chưa được gia hạn. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của các đương sự đã vi phạm theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự 2015

nên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập ngày 20/10/2023 giữa ông Móc và ông Hoàng là vô hiệu hoàn toàn.

Theo quy định tại điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Phía ông Hoàng hiện giờ còn nợ số tiền là 50.000.000.000 đồng của ông Móc, tại phiên tòa ông Hoàng đồng ý trả số tiền này cho phía ông Móc nên được Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của ông Hoàng. Đối với phần đất có diện tích tranh chấp nêu trên và giấy chứng nhận QSD đất bản chính số Y 814523 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 08/01/2004 đứng tên hộ ông bà Phạm Văn H hiện nay phía ông Hoàng đang quản lý và sử dụng nên HĐXX không xem xét.

Theo hướng dẫn tại điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/4/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu phải xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Theo đó trong vụ án này, lỗi không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đều thuộc về phía các bên đương sự nguyên đơn và bị đơn. Do đó nên HĐXX thống nhất xác định lỗi của các bên là 50%:50% để giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên tại phiên tòa phía nguyên đơn không yêu cầu bồi thường nên HĐXX căn cứ vào Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự nên miễn xét.

[3.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét buộc tuyên bố hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng đã lập ngày 20/10/2023 giữa ông Phạm Văn H với ông Nguyễn Văn M là vô hiệu, ông Hoàng sẽ trả lại số tiền còn nợ là 50.000.000 đồng cho phía ông Móc. Đồng thời yêu cầu HĐXX giữ nguyên hiện trạng phần đất đang tranh chấp nêu trên cho gia đình ông Phạm Văn H tiếp tục quản lý sử dụng. Đề nghị Tòa án kiến nghị UBND huyện Hòn Đất điều chỉnh và cấp lại giấy chứng nhận QSD đất nêu trên cho ông Phạm Văn H phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 32.650,4m² (trong đó có diện tích 2.217,3m² nằm trong phạm vi công trình thủy lợi) theo Tờ trích đo địa chính số: 131-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 25/7/2024. Hội đồng xét xử nhận thấy: như đã phân tích ở

trên, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập ngày 20/10/2023 giữa các bên không tuân thủ về mặt hình thức và nội dung nên bị vô hiệu, giấy chứng nhận QSD đất thể hiện hai thửa đất thời hạn sử dụng đất đã hết nên các bên không thể ra các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển tên QSD đất. Đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía nguyên đơn bị đơn đều thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập ngày 20/10/2023. Do đó việc phía bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu là có cơ sở để được chấp nhận.

Từ những lập luận, phân tích và viện dẫn nêu trên. Hội đồng xét xử thống nhất tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập ngày 20/10/2023 giữa ông Nguyễn Văn M với ông Phạm Văn H là vô hiệu. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn H về việc tự nguyện hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn M số tiền là 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phía nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 450.000.000 đồng do phía bị đơn đã trả. Xét thấy việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên được HĐXX xem xét chấp nhận, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện này của phía nguyên đơn.

Ý kiến phát biểu của Vị đại diện viện kiểm sát là có cơ sở để HĐXX xem xét chấp nhận trong quá trình nghị án.

[4] *Về chi phí tố tụng*: Nguyên đơn tự nguyện chịu tiền chi phí tố tụng, đã thực hiện xong.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Buộc ông Phạm Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 2.500.000 đồng.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M không phải chịu án phí, hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 117, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 357, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 167, Điều 191 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013 năm 2013, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2014; điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/4/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

- Áp dụng 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Móc.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/10/2023 giữa ông Nguyễn Văn M với ông Phạm Văn H là vô hiệu.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn H về việc trả lại cho ông Nguyễn Văn M số tiền là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn do nguyên đơn tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn H.

3.1. Giữ nguyên hiện trạng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 32.650,4m², theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 131-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

huyện Hòn Đất lập cho ông Phạm Văn H tiếp tục quản lý, sử dụng. Phần đất tọa lạc tại ấp Thái Hưng, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

(Kèm theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 131-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 25/7/2024; giấy chứng nhận QSD đất số Y 841523 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 08/01/2004 cho hộ ông bà Phạm Văn H).

3.2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất điều chỉnh thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất có diện tích là $30.433,1\text{m}^2$ ($32.650,4\text{m}^2 - 2.217,3\text{m}^2$) nêu trên cho ông Phạm Văn H theo quy định của Luật đất đai. Phần đất tọa lạc tại ấp Thái Hưng, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

(Kèm theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 131-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 25/7/2024; giấy chứng nhận QSD đất số Y 841523 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 08/01/2004 cho hộ ông bà Phạm Văn H).

3.3. Tạm giao phần đất có diện tích đo đạc thực tế là $2.217,3\text{m}^2$ nằm trong phạm vi BVCT thủy lợi theo Tờ trích đo địa chính số: 131-2024 ngày 25/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất cho ông Phạm Văn H được tiếp tục quản lý, sử dụng. Kiến nghị UBND huyện Hòn Đất cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất có diện tích $2.217,3\text{m}^2$ nêu trên cho ông Phạm Văn H đối với trường hợp ông Hoàng có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật đất đai. Phần đất tọa lạc tại ấp Thái Hưng, xã Mỹ Thái, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

(Kèm theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 131-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất lập ngày 25/7/2024; giấy chứng nhận QSD đất số Y 841523 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 08/01/2004 cho hộ ông bà Phạm Văn H).

4. Về án phí DSST:

4.1. Buộc ông Phạm Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 2.500.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm

ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001280 ngày 21/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất. Nay ông Phạm Văn H phải nộp tiếp số tiền án phí là 1.900.000 đồng (Một triệu, chín trăm nghìn đồng).

4.2. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Móc số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001054 ngày 09/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

5. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M tự nguyện chịu tiền chi phí tố tụng, đã thực hiện xong.

6. Quyền kháng cáo: Án xử công khai. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc 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:

- VKSND huyện Hòn Đất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

Lê Văn An