

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN KẾ SÁCH  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 74/2022/DS-ST  
Ngày: 05 – 8 – 2022  
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 HUYỆN KẾ SÁCH, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Vinh Thắng

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Văn Kịch

Bà Tăng Thị Bạch Vân

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Văn Luyến-Thẩm Tra viên Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Ông Dương Thanh Hậu-Kiểm Sát viên.

Ngày 05 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2022/TLST-DS, ngày 10 tháng 01 năm 2022 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 159/2022/QĐXXST-DS, ngày 04 tháng 7 năm 2022 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 600/TB-TA, ngày 25 tháng 7 năm 2022, giữa:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh ngày 01/01/1967, địa chỉ: Số 159, Ấp X, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Trịnh Lệ Th, sinh năm 1964, địa chỉ: Số 13-H, ấp A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

**- Bị đơn:** Bà Lê Thị Hồng C và ông Danh M, cùng địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Ng, sinh năm 1991 và ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1996, cùng địa chỉ: Số 159, Ấp X, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

**-Người làm chứng:**

1. Bà Lê Thị Bé B, sinh năm 1973, địa chỉ: Ấp Z, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1959

3. Ông Lê Hoàng Kh, sinh năm 1971

Cùng địa chỉ: Ấp Y, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\*Theo Đơn khởi kiện ngày 27/12/2021, các biên bản hòa giải ngày 25/01/2022, ngày 12/5/2022 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Vào ngày 05/01/2021, gia đình bà và Bà Lê Thị Hồng C, ông Danh M, có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Bà chuyển nhượng cho Bà C, ông M diện tích vườn 530,7m<sup>2</sup> (thuộc 01 phần thửa 227, tờ bản đồ 07, diện tích 1.444m<sup>2</sup>, loại đất LNK, tọa lạc tại Ấp X, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 710492, ngày 08/6/1995, do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ Bà Nguyễn Thị T), với giá 620.000.000 đồng. Bà C, ông M có đặt tiền cọc cho bà 120.000.000 đồng. Sau khi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Kế Sách lên đo đất để lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định của luật đất đai, thì ông M và Bà C sẽ trả đủ tiền cho bà.

Sau đó, hai con bà là Bà Nguyễn Thị Mỹ Ng có nhận thêm của ông M, Bà C 140.000.000 đồng và ông Nguyễn Hữu Đ có nhận thêm của Bà C, ông M 10.000.000 đồng, bà có nhận thêm của Bà C, ông M 7.500.000 đồng + 2.500.000 đồng và 10.000.000 đồng (đi Cần Thơ làm thủ tục tuyên bố mất tích cho ông Nguyễn Hữu C). Tổng cộng gia đình bà đã nhận của Bà C và ông M là 290.000.000 đồng, cho nên, Bà C, ông M còn nợ bà 330.000.000 đồng.

Bà đã giao đất để ông M, Bà C cất nhà ở, sau khi bà nhận tiền của ông M, Bà C. Vì chồng bà là ông Nguyễn Hữu C đã bỏ nhà ra đi hơn 10 năm, nên Địa chính xã không lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà với Bà C, ông M được, nên bà đã yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tuyên bố ông C mất tích. Đến nay bà đã đủ điều kiện lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà C, ông M. Bà đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Kế Sách đến đo đất, bà và Bà C, ông M đã lập xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần đất ông M và Bà C nhận chuyển nhượng của bà được tách thành thửa 21, tờ bản đồ số 54, loại đất CLN, tọa lạc tại Ấp X, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, do ông Danh M đứng tên trong Phiếu xác nhận đo đạc thửa đất, ngày 11/3/2021), nhưng ông M và Bà C không giao đủ số tiền còn thiếu cho bà.

Bà có yêu cầu Tổ Hòa giải Ấp X, xã T, huyện K hòa giải, nhưng không thành.

Nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng giải quyết như sau:

1- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và Bà Lê Thị Hồng C, ông Danh M nêu trên là hợp pháp.

2- Buộc ông Danh M và Bà Lê Thị Hồng C trả cho bà số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 330.000.000 đồng.

*\*Tại Đơn phản tố ngày 19/01/2022, các biên bản hòa giải ngày 25/01/2022, ngày 12/5/2022 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Danh M và Bà Lê Thị Hồng C thống nhất trình bày:*

-Ngày 05/01/2021, vợ chồng ông bà, có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với gia đình Bà Nguyễn Thị T đối với phần đất vườn diện tích 530,7m<sup>2</sup> (thuộc 01 phần thửa 227, tờ bản đồ 07, diện tích 1.444m<sup>2</sup>, loại đất LNK, tọa lạc tại Ấp X, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 710492, ngày 08/6/1995, do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ Bà Nguyễn Thị T), với giá 620.000.000 đồng.

-Ngày 05/02/2021, Bà Nguyễn Thị T và Bà Nguyễn Thị Mỹ Ng đại diện gia đình, nhận thêm số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng, địa điểm giao nhận tiền tại nhà Bà Nguyễn Thị Ch, ở Ấp Y, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, không làm biên nhận nhưng có sự chứng kiến của Bà Nguyễn Thị Ch, Ông Lê Hoàng Kh và Bà Lê Thị Bé B.

-Ngày 11/02/2021, Bà Nguyễn Thị Mỹ Ng có nhận thêm của vợ chồng ông bà số tiền là 40.000.000 đồng. Sau đó ông Nguyễn Hữu Đ có nhận thêm của vợ chồng ông bà số tiền 10.000.000 đồng. Bà T nhận thêm của vợ chồng ông bà 7.500.000 đồng + 2.500.000 đồng và 10.000.000 đồng.

-Tổng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất gia đình bà T (gồm: Bà Nguyễn Thị T và các người con là Bà Nguyễn Thị Mỹ Ng và ông Nguyễn Hữu Đ) đã nhận của vợ chồng ông bà 390.000.000 đồng, số tiền vợ chồng ông bà còn phải trả cho gia đình bà T là 230.000.000 đồng, chứ không phải 330.000.000 đồng.

- Ngày 11/3/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Kế Sách đã đo đạc phần đất vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của gia đình bà T và được tách thành thửa 21, tờ bản đồ 54, loại đất CLN, tọa lạc tại Ấp X, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Đến nay gia đình bà T chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức cho vợ chồng ông bà (Hợp đồng chuyển nhượng theo quy định hiện hành của Luật đất đai năm 2013), chưa đóng thuế, chưa nộp lệ phí và chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà, mặc dù vợ chồng ông bà đang quản lý, sử dụng phần đất mua của gia đình bà T và đã xây dựng nhà ở trên đất.

Nay vợ chồng ông bà yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án xem xét giải quyết như sau:

1- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2021 giữa gia đình Bà Nguyễn Thị T, Bà Nguyễn Thị Mỹ Ng và ông Nguyễn Hữu Đ với vợ chồng ông bà.

2- Vợ chồng ông bà được quyền sở hữu, sử dụng đất và các tài sản gắn liền với diện tích đất 530,7m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 227, tờ bản đồ 07, loại đất LNK, (được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Kế Sách đo đạc và tách thành thửa 21, tờ bản đồ 54), tọa lạc tại Ấp X, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 710492 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp ngày 08/6/1995 cho hộ Bà Nguyễn Thị T và được đứng tên chủ quyền sử dụng, sở hữu.

3- Buộc gia đình Bà Nguyễn Thị T, Bà Nguyễn Thị Mỹ Ng và ông Nguyễn Hữu Đ hoàn chỉnh hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất, để vợ chồng ông bà được cấp giấy chứng nhận theo quy định.

4- Sau khi Bà Nguyễn Thị T, Bà Nguyễn Thị Mỹ Ng và ông Nguyễn Hữu Đ hoàn chỉnh hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất để vợ chồng ông bà được cấp giấy chứng nhận, vợ chồng ông bà sẽ trả đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là: 230.000.000 đồng.

*\*Theo Bản tự khai ngày 17/01/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Bà Nguyễn Thị Mỹ Ng trình bày:*

Vào ngày 05/01/2021, gia đình bà (bà, mẹ bà tên Nguyễn Thị Tư, em bà tên Nguyễn Hữu Đ) và Bà Lê Thị Hồng C, ông Danh M, có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Mẹ bà chuyển nhượng cho Bà C và ông M diện tích vườn 530,7m<sup>2</sup> (thuộc 01 phần thửa 227, tờ bản đồ 07, diện tích 1.444m<sup>2</sup>, loại đất LNK, tọa lạc tại Ấp X, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 710492 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ Bà Nguyễn Thị T ngày 08/6/1995), với giá 620.000.000 đồng. Bà C và ông M có đặt tiền cọc cho bà 120.000.000 đồng, bà có ký tên vào giấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà và mẹ bà có nhận tiền cọc của ông M, Bà C.

Sau đó, bà cùng mẹ bà đến nhà ông Hai (anh ruột Bà C) có nhận thêm của ông M và Bà C lần 01 là 100.000.000 đồng và lần 02 bà đến nhà ông M nhận thêm 40.000.000 đồng, tổng cộng bà đã nhận của ông M và Bà C là 140.000.000 đồng. Tổng cộng gia đình bà đã nhận của Bà C và ông M số tiền là 260.000.000 đồng.

Sau đó, bà có nghe mẹ bà nói ông Nguyễn Hữu Đ có nhận thêm của Bà C và ông M 10.000.000 đồng, mẹ bà có nhận thêm của Bà C và ông M 03 lần là 20.000.000 đồng. Như vậy tổng cộng gia đình bà đã nhận của Bà C và ông M là 290.000.000 đồng. Cho nên, Bà C và ông M còn nợ lại mẹ bà 330.000.000 đồng.

Bà yêu cầu ông M và Bà C trả số tiền còn thiếu cho mẹ bà 330.000.000 như Hợp đồng đã ký kết ngày 05/01/2021.

*\*Theo bản tự khai ngày 28/3/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Hữu Đ trình bày cũng giống như lời trình bày của Bà Nguyễn Thị Mỹ Ng nêu trên.*

*\*Theo ba biên bản lấy lời khai của người làm chứng cùng ngày 10/20/2022, Bà Lê Thị Bé B, Bà Nguyễn Thị Ch và Ông Lê Hoàng Kh đều thống nhất trình bày:*

Vào ngày 05/02/2021, tại nhà của Bà Nguyễn Thị Ch, ở Ấp Y, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, các ông, bà có chứng kiến việc ông Danh M đưa 200.000.000 đồng (gồm 04 sấp tiền mệnh giá 500.000 đồng) cho mẹ con Bà Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị Mỹ Ng. Ông M giao tiền cho Bà Ng đếm lại, các ông, bà chỉ biết đây là số tiền mà mẹ con bà T, Bà Ng mượn của ông M, ngoài ra, các ông, bà không biết thêm vấn đề gì khác. Khi giao số tiền này, có mặt các ông bà, mẹ con bà T, Bà Ng và vợ chồng ông M, Bà Lê Thị Hồng C.

\*Tại phiên tòa, Kiểm Sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách cho rằng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, cũng như việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

### **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:

Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện, bị đơn không rút lại đơn yêu cầu phản tố, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[1] Phần đất đang tranh chấp, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2022, thuộc một phần thửa 227, tờ bản đồ 7, toạ lạc tại Ấp X, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 710492 của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ Bà Nguyễn Thị T ngày 08/6/1995, số đo, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất Bà Nguyễn Thị T (phần còn lại của Thửa 227), có số đo: 8,49m + 34,48m.

- Hướng Tây giáp đất Bà Nguyễn Thị T (phần còn lại của Thửa 227), có số đo: 8,49m + 33,41m.

- Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn H, có số đo: 13,09m

- Hướng Bắc giáp đường bê-tông, có số đo: 1,42m + 11,49m.

Diện tích 551,2m<sup>2</sup>.

[2] Phần đất tranh chấp nêu trên, có nguồn gốc là tài sản chung của hộ gia đình Bà Nguyễn Thị T, gồm có 04 nhân khẩu là bà T, ông Nguyễn Hữu C (chồng bà T đã mất tích) và hai người con Bà Nguyễn Thị Mỹ Ng và ông Nguyễn Hữu Đ. Ngày 05/01/2021, bà T và hai người con Bà Ng, ông Đ đã làm giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng Bà Lê Thị Hồng C, ông Danh M phần đất tranh chấp nêu trên, với giá 620.000.000 đồng, vợ chồng ông M, Bà C đã trả 290.000.000 đồng và nhận phần đất này cất nhà ở phía trước, làm hàng rào, xây dựng chuồng trại chăn nuôi và nhà vệ sinh phía sau, hai bên đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Kế Sách đo đạc để làm cơ sở thiết lập hồ sơ chuyển nhượng theo quy định. Hai bên trong hợp đồng đều đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên. Đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Hai bên chỉ tranh chấp với nhau số tiền chuyển nhượng đã trả, phía nguyên đơn cho rằng đã nhận nhiều lần tổng cộng là 290.000.000 đồng, ngược lại phía bị đơn cho rằng đã trả nhiều lần tổng cộng là 390.000.000 đồng. Hai bên chỉ không thống nhất lần trả tiền vào ngày 05/02/2021, cụ thể phía nguyên đơn chỉ thừa nhận có nhận số tiền 100.000.000 đồng, ngược lại phía bị đơn cho rằng đã giao số tiền 200.000.000 đồng mẹ con bà T và Bà Ng nhận tại nhà của Bà Nguyễn Thị Ch, ở Ấp Y, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, có sự chứng kiến của Bà Lê Thị Bé B, Bà Ch và Ông Lê Hoàng Kh.

[4] Xét thấy, khi giao nhận tiền chuyển nhượng đất hai bên đều không có làm biên nhận với nhau, khi trả và nhận số tiền chuyển nhượng đất vào ngày 05/02/2021, hai bên không có làm biên nhận, phía nguyên đơn chỉ thừa nhận có nhận 100.000.000 đồng, ngược lại phía bị đơn cho rằng đã giao 200.000.000 đồng và cung cấp chứng cứ là lời khai của Bà Lê Thị Bé B, Bà Nguyễn Thị Ch và Ông Lê Hoàng Kh chứng kiến việc ông Danh M đưa 200.000.000 đồng (gồm 04 sấp tiền mệnh giá 500.000 đồng) cho mẹ con Bà Nguyễn Thị T, Bà Nguyễn Thị Mỹ Ng. Xét lời làm chứng của các ông, Bà Nguyễn Thị Ch, Lê Hoàng Kh và Lê Thị Bé Ba, là không mang tính khách quan (theo Điều 93 của Bộ luật Tố tụng dân sự), vì những người này đều có quan hệ thân thích (mẹ, anh và chị ruột) với Bà Lê Thị Hồng C. Cho nên, lời khai của họ không thể dùng làm bằng chứng để chứng minh việc ông M đưa 200.000.000 đồng cho mẹ con bà T, Bà Ng.

[5] Tuy nhiên, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

[6] Về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất

[6.1] Theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015:

*“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.”

[6.2] Tại khoản 3 Điều 167 của 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;”

[6.3] Tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”

[7] Xét thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên (Hợp đồng mua bán đất) vào ngày 05/01/2021, không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, là không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, các bên đều đồng ý tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, cho nên giao dịch giữa hai bên không bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức, mà đủ điều kiện được công nhận theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 nêu trên.

[8] Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 117 và Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị T, cũng như một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Bà Lê Thị Hồng C và ông Danh M, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng mua bán đất) ngày 05/01/2021, đối phần đất có diện tích 551,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 227, tờ bản đồ 7, toạ lạc tại Ấp X, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 710492 của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho hộ Bà Nguyễn Thị T ngày 08/6/1995. Buộc các bên phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, cụ thể phải làm thủ tục tách thửa, sang tên cho vợ chồng Bà Lê Thị Hồng C, ông Danh M. Vợ chồng Bà C, ông M được quyền sử dụng đối với phần đất nhận chuyển nhượng này và được

quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất này. Buộc vợ chồng Bà C, ông M phải có nghĩa vụ trả cho Bà Nguyễn Thị T số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 330.000.000 đồng.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 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.

- Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, nên Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.250.000 đồng.

- Vợ chồng Bà C, ông M phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của bà T được Tòa án chấp nhận, cụ thể phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho bà T, cụ thể: 300.000 đồng + (330.000.000 đồng x 5%) = 16.800.000 đồng.

[10] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 6.394.000 đồng, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Bà Nguyễn Thị T không phải chịu. Buộc vợ chồng Bà Lê Thị Hồng C, ông Danh M phải chịu 6.394.000 đồng, do bà T đã nộp tạm ứng trước số tiền này, cho nên vợ chồng Bà C, ông M phải trả lại cho bà T số tiền này.

[11] Đề nghị của Kiểm Sát viên về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Căn cứ:** Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 92, Điều 93, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 117, Điều 129 và Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 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 nguyên đơn Bà Nguyễn Thị T và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Bà Lê Thị Hồng C, ông Danh M, về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.



2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng mua bán đất) ngày 05/01/2021, giữa Bà Nguyễn Thị T, Bà Nguyễn Thị Mỹ Ng, ông Nguyễn Hữu Đ với vợ chồng Bà Lê Thị Hồng C, ông Danh M, đối với phần đất có diện tích 551,2m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa 227, tờ bản đồ 7, toạ lạc tại Ấp X, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 710492 của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ Bà Nguyễn Thị T ngày 08/6/1995, là hợp pháp, phần đất này số đo, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất Bà Nguyễn Thị T (phần còn lại của Thửa 227), có số đo: 8,49m + 34,48m.

- Hướng Tây giáp đất Bà Nguyễn Thị T (phần còn lại của Thửa 227), có số đo: 8,49m + 33,41m.

- Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn H, có số đo: 13,09m

- Hướng Bắc giáp đường bê-tông, có số đo: 1,42m + 11,49m.

Diện tích 551,2m<sup>2</sup> (chưa trừ hành lang lộ giới, có sơ đồ kèm theo).

3. Buộc hai bên trong hợp đồng là Bà Nguyễn Thị T, Bà Nguyễn Thị Mỹ Ng, ông Nguyễn Hữu Đ với vợ chồng Bà Lê Thị Hồng C, ông Danh M phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng mua bán đất) ngày 05/01/2021, cụ thể phải làm thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng Bà C, ông M đối với phần đất diện tích 551,2m<sup>2</sup>, tại Thửa 227 nêu trên. Vợ chồng Bà C, ông M được quyền sử dụng đất và được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất này.

4. Buộc vợ chồng Bà Lê Thị Hồng C, ông Danh M phải có nghĩa vụ trả cho Bà Nguyễn Thị T số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 330.000.000 đồng. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, đối với số tiền chậm thi hành án.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị T không phải chịu và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.250.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 0001570, ngày 10/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc vợ chồng Bà Lê Thị Hồng C, ông Danh M phải chịu 16.800.000 đồng.

6. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị T không phải chịu. Buộc vợ chồng Bà Lê Thị Hồng C, ông Danh M phải chịu 6.394.000 đồng, do bà T đã nộp tạm ứng trước số tiền này, cho nên vợ chồng Bà C, ông M phải trả lại cho bà T số tiền 6.394.000 đồng.

7. Báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

8. Trường hợp bản án 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 thoả 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; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Kế Sách;
- Các đương sự;
- Chi cục THADSH Kế Sách (khi đã có hiệu lực);
- Lưu HSVA.

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

*Đã ký*

**Trần Vinh Thắng**