

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TỊNH BIÊN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 42 /2024/DS-ST
Ngày: 23 - 8 - 2024
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 THỊ XÃ TỊNH BIÊN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Văn Thiện.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Trần Thanh Hoàng và ông Nguyễn Lâm Tới.

Thư ký phiên tòa: ông Lê Quốc Trung - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tịnh Biên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tịnh Biên tham gia phiên tòa: ông Đặng Phương Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tịnh Biên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 136/2020/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 129/2024/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 98/2024/QĐST-DS ngày 26/7/2024; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà **Lại Thị D**, sinh năm 1966; địa chỉ: **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang** – có mặt;

Người đại diện hợp pháp của bà **Lại Thị D**: ông **Đặng Văn K**, sinh năm 1978; địa chỉ: **lô A KDC B, khóm B, thành phố L, tỉnh An Giang**, là người đại diện theo ủy quyền – có mặt.

Bị đơn: bà **Phan Thị Ánh H** (**Phan Thị Ánh H1**), sinh năm 1956; địa chỉ: **ấp T, xã T, huyện (nay là thị xã) T, tỉnh An Giang** – có mặt;

Người đại diện hợp pháp của bà Phan Thị Ánh H (Phan Thị Ánh H1): ông Mai Xuân T, sinh năm 1968; địa chỉ: số D, Hồ X, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, là người đại diện theo ủy quyền - có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Ngô Hải N, sinh năm 1956; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện (nay là thị xã) T, tỉnh An Giang – có mặt.

- Bà Lê Thị Thu H2, sinh năm 1961; nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện (nay là thị xã) T, tỉnh An Giang – vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn Ngọc G, sinh năm 1972; nơi cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang – vắng mặt

- Bà Lê Thị Kiều T1, sinh năm 1973; nơi cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang – có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Lại Thị D và người đại diện của nguyên đơn ông Đặng Văn K cùng trình bày:

Năm 2006 bà Lại Thị D có nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Ánh H (tên thường gọi là H1) diện tích đất tại xã T, thị xã T diện tích 540m² (ngang 12 mét, chiều dài 45 mét), giá một mét chiều ngang là 2.000.000 đồng thành tiền là 24.000.000 đồng (hai bên làm giấy tay).

Sau khi đo đạc thực tế lại chỉ còn 11 mét chiều ngang, thì bà D cũng đồng ý. Bà D đã trả cho bà H1 16.500.000 đồng, còn thiếu lại 7.500.000 đồng, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H1 thế chấp Ngân hàng nên không thể hoàn tất thủ tục chuyển quyền được. Tuy nhiên, thời gian trước bà Lê Thị Thu H2 cũng nhận chuyển nhượng đất của bà H1, nên bà H2 có trả tiền vay ngân hàng cho bà H1 20 triệu đồng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để làm thủ tục sang tên, đồng thời bà H2 giữ lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích còn lại của bà H1. Tại Ủy ban xã T, bà H1 điện thoại cho bà H2 đồng ý để bà D trả lại cho bà H2 số tiền 20.000.000 đồng và giao Giấy chứng nhận cho bà D giữ, như vậy trừ số tiền bà D còn thiếu bà H1 7.500.000 đồng thì bà D đã trả dư 12.500.000 đồng, bà H1 năn nỉ bà D mua luôn phần đất bên kia lộ (cặp bờ kênh) diện tích ngang 11 mét dài 15 mét bằng 165m² với số tiền là 12.500.000 đồng (đủ với số tiền bà D đã trả cho bà H1 và trả tiền vay Ngân hàng do bà H2 trả thay cho bà H1 là 36.500.000 đồng). Do đó nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập

ngày 31/7/2006 giữa bà **D** với bà **H1 (H)** là 540m² và diện tích 165m² (không có làm giấy tờ).

Quá trình giải quyết, tiến hành đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ. Theo Bản trích đo hiện trạng ngày 01/8/2022 của Văn phòng Đ chi nhánh T3 thể hiện diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng có 106,1m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **H1 (H)** đứng tên; 283,2m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 63,1m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Nguyễn Văn Ngọc G**, bà **Lê Thị Kiều T1** và 13,9m² thuộc đất của nhà nước quản lý. Nên nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/7/2006 đối với diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà **H** là 106,1 m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00622 cấp ngày 04/11/2020 cho bà **Phan Thị Ánh H**; đối với diện tích đất không thuộc quyền sử dụng hợp pháp hoặc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **H1** thì đồng ý trả lại cho bà **H (H1)** thì đồng thời yêu cầu bà **H (H1)**, đồng thời yêu cầu bà **H** phải trả lại giá trị bằng tiền theo giá đã được thẩm định.

Hiện tại trên đất ở phía trước bà cất nhà sử dụng làm quán bán cà phê, còn phía sau (phần đất theo Bản trích đo hiện trạng xác định chưa được cấp giấy chứng nhận) có trồng cây, nhưng chỉ có cây lâu năm là 15 cây dừa và 2 cây xoài, nếu như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần này bị vô hiệu thì yêu cầu bị đơn phải hoàn trả giá trị 15 cây dừa và 2 cây xoài theo giá của chứng thư thẩm định giá.

Bị đơn bà **Phan Thị Ánh H (Phan Thị Ánh H1)** và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Mai Xuân T** trình bày: thừa nhận năm 2006 có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà **D** diện tích đất ngang 12 mét dài 45 mét với giá là 24.000.000 đồng. Tuy nhiên khi đo đạc lại chỉ còn chiều ngang 11 mét, bà **D** cũng đồng ý với diện tích này, bà **D** trả nhiều lần được 16.500.000 đồng, hai bên chỉ làm giấy mua bán tay. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà bị mất, nên bà xin cấp lại bản nhì, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì do bà còn thiếu nợ tiền vay ngân hàng, nên Ngân hàng yêu cầu khi nào bà trả đủ tiền mới cho nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời gian trước bà có chuyển nhượng đất cho bà **H2** và đã nhận đủ tiền của bà **H2**, cũng do không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà **H2** không làm thủ tục chuyển quyền được. Tại Ủy ban xã T, giữa bà **H1** với bà **H2** thống nhất bà **H2** cho mượn tiền 20 triệu để trả tiền vay ngân hàng, sau đó bà **H2** nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **H1** để làm thủ tục sang tên chuyển quyền, đồng thời bà **H2** giữ luôn giấy khi nào bà **H1** trả tiền lại cho bà **H2** thì nhận giấy lại. Năm 2019, bà **H1** có đem 20.000.000 đồng trả cho bà **H2**, thì bà **H2** cho rằng bà **D**

đã trả cho bà 20.000.000 đồng và bà H2 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D.

Bà H1 chỉ thừa nhận có chuyển nhượng diện tích đất cho bà D một lần ngang 11 mét dài 45 mét bằng 24.000.000 đồng; bà D mới chỉ trả được 16.500.000 đồng. Việc bà D giao cho bà H2 20.000.000 đồng nói là trả tiền nợ cho bà thì bà không biết và cũng không có sự đồng ý của bà; bà cũng không có chuyển nhượng diện tích đất ngang 11 mét, dài 15 mét cặp bờ kênh cho bà D. Riêng số tiền 20.000.000 đồng do bà H2 cho mượn trả tiền vay Ngân hàng thì giữa bà với bà H2 sẽ trả với nhau.

Do đất chuyển nhượng là của vợ chồng (bà với ông N), việc bà chuyển nhượng không có ý kiến của ông N, mặt khác bà D chưa trả đủ tiền chuyển nhượng đất, nên bà không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bà không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà D nữa. Bà yêu cầu bà D trả lại đất và bà sẽ trả lại số tiền 16.500.000 đồng và trả lãi suất theo quy định của pháp luật.

Bà H1 thừa nhận trên đất phía sau (phần chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có 15 cây dứa và 2 cây xoài là cây lâu năm do bà D trồng, nếu như vô hiệu hợp đồng, bà nhận lại đất thì bà đồng ý hoàn trả giá trị cây trồng cho bà D theo giá của chứng thư thẩm định giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị Kiều T1 trình bày: bà với ông Nguyễn Văn Ngọc G là vợ chồng. Năm 1995, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất tại xã T, huyện (nay là thị xã) Tịnh Biên, tỉnh An Giang của ông Lê Văn A. Thời điểm này đất của ông A chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hai bên chỉ làm giấy tay và đo đạc bàn giao đất, đồng thời vợ chồng bà T1 quản lý sử dụng đất từ thời điểm đó đến nay, đến khoảng năm 2005 thì tiến hành kê khai, đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do bị mất nên vợ chồng bà tiến hành xin cấp lại bản nhì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 827438, số vào sổ cấp GCN: CS04289 ngày 30/5/2019, diện tích 808,9 m², do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh A cấp cho ông Nguyễn Văn Ngọc G và bà Lê Thị Kiều T1 đứng tên. Năm 2020, nhà nước mở rộng đường lộ, nên có thu hồi và bồi thường 141,3 m² do đó diện tích còn lại là 667,6 m².

Về vị trí đất, phía trước giáp với đường tỉnh 945 có chiều ngang 42 mét, chiều dài (chạy dài phía sau) có cạnh là 14,72 m, có cạnh là 17,76 mét. Do tiếp giáp phía sau là dính liền với đất ruộng của vợ chồng bà, nên diện tích đất này chỉ cất một trại

sử dụng làm trại ruộng, còn lại bỏ trống.

Do chưa có nhu cầu sử dụng đối với diện tích đất này, nên không có kiểm tra, chính vì vậy việc bà H1 (H) chuyển nhượng đất cho bà D và chỉ ranh mốc đất đến đâu thì bà T1 không hề biết. Nay theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 01/8/2021 do Văn phòng Đ chi nhánh T3 lập, thì bà T1 mới biết quá trình chuyển nhượng và chỉ ranh đất, bà H1 (H) chỉ ranh và giao đất cho bà D quản lý sử dụng đã lấn sang phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà là 63,1 m². Ông G, bà T1 có yêu cầu độc lập, buộc bà D phải di dời vật kiến trúc trên đất trả lại diện tích đất 63,1 m² đất cho vợ chồng bà.

- Ông Ngô Hải N trình bày: Diện tích đất bà H chuyển nhượng cho bà D là tài sản chung của vợ chồng, do ông đi làm ăn xa nên bà H chuyển nhượng cho bà D ông không biết. Ông thống nhất với ý kiến của bà H, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Bà Lê Thị Thu H2 trình bày: Khoảng năm 2006, giữa bà và bà H1 có thỏa thuận chuyển nhượng đất làm nhiều đợt, tổng cộng chiều ngang 37 mét, dài theo bà H1 chỉ hết đất. Tuy nhiên khi làm giấy chỉ ghi là đất thổ cư, nên sau này làm giấy chuyển quyền, bà cũng chấp nhận diện tích đất chiều dài vô đất trong phạm vi đất thổ cư. Do giấy chứng nhận bà H1 nói bị mất nên hai bên chỉ làm giấy tay, đồng thời bà đã trả đủ tiền sang nhượng đất cho bà H1 (nói chung việc chuyển nhượng đất giữa bà với bà H1 đã hoàn tất thủ tục). Sau khi bà H1 làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản nhì thì do bà H1 còn nợ tiền Ngân hàng chính sách số tiền 20.000.000 đồng, nên tại Ủy ban xã T giữa bà H2 với bà H1 cùng Ngân hàng thỏa thuận là bà trả thay cho bà H1 số tiền 20.000.000 đồng để nhận giấy CNQSDĐ để làm thủ tục chuyển quyền, sau đó giữ lại giấy CNQSDĐ khi nào bà H1 có tiền trả thì bà giao lại giấy. Khoảng 2 – 3 năm thì bà D nói giao cho bà 20.000.000 đồng để lấy giấy CNQSDĐ của bà H1 để làm thủ tục sang tên chuyển quyền đất cho bà D, bà có điện hỏi bà H1 thì bà H1 đồng ý, nên bà có nhận từ bà D số tiền 20.000.000 đồng và giao giấy CNQSDĐ của bà H1 cho bà D. Như vậy số tiền 20.000.000 đồng bà H2 trả tiền nợ vay ngân hàng cho bà H1, do bà H1 đồng ý cho bà D trả lại cho bà và bà giao lại Giấy CNQSDĐ của bà H1 cho bà D nên bà không còn liên quan gì đến số tiền này nữa, còn việc chuyển nhượng đất giữa bà H1 với bà D như thế nào bà không biết.

Tòa án đã tiến hành hòa giải để các bên thỏa thuận với nhau trong việc giải quyết vụ án nhưng không thành.

Tại phiên tòa: Các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tịnh Biên phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Xác định đúng mối quan hệ tranh chấp, tổ chức hòa giải, thu thập chứng cứ theo đúng quy định.

Việc tuân thủ pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa sơ thẩm đúng trình tự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án, thư ký ghi biên bản phiên tòa đúng chức năng, nhiệm vụ.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: nguyên đơn và bị đơn cơ bản đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ theo quy định tại Điều 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án dân sự: đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng các Điều 122, 126, 135, 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; điểm a.4 và điểm a.6 và điểm b.3 mục 2.3 Phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lại Thị D**

+ Công nhận một phần hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2006 giữa bà **Lại Thị D** với bà **Phan Thị Ánh H (H1)** đối với diện tích đất 106,1m² được xác định từ các điểm 10, 11, 18, 16 về 10 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00622, cấp ngày 04/11/2010, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cập nhật biến động ngày 27/12/2013 cho bà **Phan Thị Ánh H** đứng tên.

-Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2006 giữa bà **Lại Thị D** với bà **Phan Thị Ánh H** đối với:

+ Diện tích 63,1m² được xác định từ các điểm số 7, 11, 18, 19, 20, về 7 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04289, cấp ngày 30/5/2019, do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà **Lê Thị Kiều T1** và ông **Nguyễn Văn Ngọc G** đứng tên và diện tích 283,2m² được xác định từ các điểm số 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, về 13 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Buộc bị đơn bà Phan Thị Ánh H (H1) và ông Ngô Hải N phải trả lại cho nguyên đơn bà Lại Thị D số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 283,2m² là 11.355.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại tương đương với phần lãi là 643.288.850. Tổng cộng là 654.643.850 đồng.

- Buộc nguyên đơn bà Lại Thị D trả lại diện tích đất 283,2m² được xác định từ các điểm 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20 về 13 cho bà Phan Thị Ánh H và ông Ngô Hải N.

+ Bị đơn được quyền sở hữu đối với cây trồng trên diện tích đất 283,2m² nhưng phải hoàn trả giá trị cây trồng cho nguyên đơn theo giá trị tài sản được thẩm định.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Kiều T1 và ông Nguyễn Văn Ngọc G buộc bà Lại Thị Diễm di dời vật kiến trúc trả lại diện tích 63,1m² được xác định từ các điểm số 7, 11, 18, 19, 20 về 7 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04289, cấp ngày 30/5/2019 để trả lại diện tích đất 63,1m² cho là Lê Thị Kiều T1 và ông Nguyễn Văn Ngọc G.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lại Thị D yêu cầu buộc bị đơn bà Phan Thị Ánh H phải hoàn trả giá trị tài sản đối với quyền sử dụng đất diện tích 191,9m² (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất của Văn phòng Đ chi nhánh T3 lập ngày 11/9/2023).

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:

Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: nguyên đơn bà Lại Thị D khởi kiện yêu cầu công nhận có hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa nguyên đơn với bà H. Bà H (H1) đang cư trú trên địa bàn thị xã T, nên yêu cầu kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tịnh Biên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: trước khi phiên tòa được mở, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ngọc G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu H2 vắng mặt và có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu công nhận có hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2006 giữa bà **D** với và **H (H1)** diện tích 540m² và diện tích 165m² (không có làm giấy tờ). Quá trình tố tụng, nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể: Yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2006 đối với diện tích 106,1m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH00622, cấp ngày 04/11/2010 cho bà **Phan Thị Ánh H**, tuyên vô hiệu đối với diện tích đất không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà **H** hoặc diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, nên được chấp nhận theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lại Thị D**:

Bị đơn bà **H (H1)** thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 495m² tại **xã T, thị xã T** cho bà **D** với số tiền 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu) và xác lập tờ “Tờ sang nhượng đất thổ cư” ngày 31/7/2006, đã nhận số tiền 16.500.000 đồng, còn lại 7.500.000 đồng. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2006:

- Về nội dung: nội dung hợp đồng rõ ràng, khi giao kết các bên đều tự nguyện và có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, mục đích giao kết hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, có điều kiện để giao dịch có hiệu lực theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005.

- Về hình thức: hợp đồng được xác lập bằng văn bản có chữ ký của các bên, tuy nhiên không thực hiện việc công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 2 Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Tuy nhiên, căn cứ quy định tại điểm a.4 và điểm a.6 và điểm b.3 mục 2.3 Phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập sau ngày 15/10/1993, quy định: “Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng có đủ các điều kiện sau đây:

+ Điểm a.4: đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003.

+ Điểm a.6: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn

bản có chứng thực của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

+ Điểm b.3: đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiêu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng; đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch, do đó căn cứ quy định trên mặc dù hợp đồng vi phạm về hình thức, nhưng trong hợp đồng này hợp đồng chuyển nhượng vẫn có hiệu lực một phần.

Theo Bản trích đo hiện trạng ngày 01/8/2022 của Văn phòng Đ Chi nhánh T3 thể hiện: diện tích hai bên thỏa thuận chuyển nhượng có 106,1m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Phan Thị Ánh H đứng tên; 283,2m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 63,1m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Ngọc G và Lê Thị Kiều T1 và 13,9m² thuộc đất của nhà nước quản lý. Do đó thấy rằng bà H chỉ được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 106,1m². Nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận chuyển nhượng diện tích chiều ngang 11 mét, chiều dài 45 mét với số tiền là 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu), như vậy quy ra 01m² có giá là 48.500 đồng (bốn mươi tám ngàn, năm trăm đồng), vậy diện tích 106,1m² tương đương 5.145.000 đồng (nguyên đơn đã trả cho bị đơn 16.500.000 đồng) xem như đối với phần diện tích đất này nguyên đơn đã trả đủ và nhận đất cất nhà, buôn bán từ năm 2006 đến nay, nên có cơ sở công nhận một phần hiệu lực hợp đồng như nguyên đơn yêu cầu.

Đối với diện tích đất còn lại bao gồm 283,2m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 63,1m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Ngọc G, bà Lê Thị Kiều T1 và 13,9m² thuộc đất của nhà nước quản lý thì đây không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn, nên bị đơn không có đầy đủ quyền của người sử dụng đất để chuyển nhượng, do đó phần diện tích còn lại của

hợp đồng là vô hiệu, do nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên căn cứ Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 được xem xét giải quyết như sau:

- Các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận, theo đó bị đơn bà **H** phải trả lại cho nguyên đơn bà **D** số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 11.355.000 đồng (16.500.000 – 5.145.000) và nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn diện tích 283,2 m² và trả cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **G**, bà **T1** diện tích 63,1 m².

- Về lỗi: khi xác lập hợp đồng, bị đơn biết một phần diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không kiểm tra ranh đất nên giao luôn diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông **G**, bà **T1**; đối với nguyên đơn là người nhận chuyển nhượng, không tìm hiểu rõ thông tin, nguồn gốc đất mà nhận chuyển nhượng. Do vậy, trong vụ án này là lỗi hỗn hợp, nên các bên cùng phải chịu lỗi tương ứng với tỷ lệ 5/5.

- Về thiệt hại: thiệt hại là phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng và tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Các đương sự cùng thống nhất giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử theo Chứng thư thẩm định giá số 231219.15/2023/CT.VVAC ngày 19/12/2023 của Công ty cổ phần T4 và do lỗi của hai bên làm hợp đồng vô hiệu, nên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu ½ giá trị thiệt hại; cụ thể: Giá trị của 63,1m² là 276.693.500 đồng; giá trị của 283,2m² là 1.021.912.200 đồng; giá thời điểm xác lập hợp đồng là 11.355.000 đồng. Do đó thiệt hại được tính như sau (276.693.500 đồng + 1.021.912.200 đồng - 11.355.000 đồng)/2 = 643.278.850 đồng.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần 2 theo nguyên đơn trình bày là sau khi bà **D** trả nợ số tiền 20.000.000 đồng cho bà **H2**, như vậy bà **H** (**H1**) nợ lại bà **D** 12.500.000 đồng, nên bà **H** tiếp tục chuyển nhượng phần đất bên kia đường lộ (cặp bờ kênh) diện tích ngang 11 mét, dài 15 mét bằng 165m² (Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 11/9/2023 của Văn phòng Đ Chi nhánh T3 thể hiện diện tích 191,9 m²) với số tiền là 12.500.000 đồng. Bà **H** (**H1**) không thừa nhận việc xác lập hợp đồng này, bà **D** không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh, do đó yêu cầu này của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

Ông **Ngô Hải N** thì cho rằng diện tích chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng, khi bà **H** (**H1**) chuyển nhượng cho bà **D** ông không biết. Nhận thấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH0062, cấp ngày 04/11/2010 cho bà **Phan Thị Ánh H** đứng tên. Bà **H** (**H1**) chuyển nhượng cho bà **D** từ năm 2006, bà **D** đã cất nhà kiên cố, trồng cây lâu năm trên đất từ khi nhận chuyển nhượng, nhưng ông **N** không

phản đối cũng không có ý kiến gì, điều đó chứng tỏ bà H (H1) chuyển nhượng đất sử dụng vào mục đích sinh hoạt chung trong gia đình, nên việc ông cho rằng không biết là không có cơ sở.

Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn thống nhất với nhau về việc giao cho bị đơn bà H được sở hữu cây trồng lâu năm trên diện tích 283,2m² bao gồm 15 cây dừa 9 năm tuổi trị giá 14.625.000 đồng; 02 cây xoài 8 năm tuổi trị giá 4.800.000 đồng; tổng giá trị 19.425.000 đồng. Bên bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn giá trị cây trồng bằng 19.425.000 đồng. Đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, nên được công nhận.

[5] Xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Ngọc G, bà Lê Thị Kiều T1:

Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 01/8/2022 của Văn phòng Đ Chi nhánh T3 xác định: từ các điểm số 7, 11, 18, 19, 20 về 7 với diện tích 63,1m², trong đó: một phần quán cà phê được xác định từ các điểm số 11, 18, 12, 24 về 11 với diện tích 9,6m², thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04289, cấp ngày 30/5/2019, do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà Lê Thị Kiều T1 và ông Nguyễn Văn Ngọc G đứng tên.

Như đã nhận định ở phần trên, do khi giao nhận đất chuyển nhượng, nguyên đơn và bị đơn không kiểm tra ranh mốc nên đã giao một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà T1 và ông G. Hiện tại bà D đang quản lý sử dụng đối với phần đất này, do đó bà T1 ông G yêu cầu bà D phải di dời vật kiến trúc trả lại diện tích đất nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

[6] Đối với số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu), theo bà D khai là giao cho bà H2 để trả tiền nhận chuyển nhượng đất của bà H, nhưng không được bà H chấp nhận, ngoài lời khai của bà D, không có tài liệu chứng cứ để chứng minh, nên không có cơ sở xem xét. Do đó, bà D có quyền yêu cầu bà H2 trả lại số tiền này hoặc có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác nếu như có yêu cầu và còn thời hiệu khởi kiện.

[7] Quá trình tố tụng, nguyên đơn có tạm ứng nộp tiền chi phí tố tụng bao gồm: chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, nhưng nguyên đơn tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không đề cập.

[8] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do không được chấp nhận đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà **D** với bà **H (H1)** đối với diện tích đất ngang 11 mét dài 15 mét, nên nguyên đơn phải chịu tiền án phí dân sự không giá ngạch, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bà **Phan Thị Ánh H (Phan Thị Ánh H1)** và ông **Ngô Hải N** là người cao tuổi, nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Do yêu cầu độc lập được chấp nhận, nên ông **G** bà **T1** không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều:

- Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 122, 127, 135 và Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 106 của Luật đất đai năm 2003;

- Điểm a.4 và a.6 và điểm b.3 mục 2.3 Phần 2 của Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn từ: yêu cầu công nhận có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2006 diện tích 540 m² và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 165 m² được xác lập giữa bà **D** với bà **H (H1)** thành: yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2006 đối với diện tích thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà **H (H1)** là 106,1m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00622, cấp ngày 04/11/2010 cho bà **Phan Thị Ánh H**; tuyên vô hiệu một phần hợp đồng đối với diện tích không thuộc quyền sử dụng hợp pháp hoặc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **H (H1)** đồng thời yêu cầu giải quyết hậu quả đối với phần của hợp đồng vô hiệu.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lại Thị D**:

- Công nhận có hiệu lực một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 31/7/2006 giữa bà **Lại Thị D** với bà **Phan Thị Ánh H** (Hằng) đối với diện tích 106,1m², được xác định từ các điểm 10, 11, 18, 16 về 10, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00622, cấp ngày 04/11/2010, do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tịnh Biên cấp, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cập nhật biến động ngày 27/12/2013 cho bà **Phan Thị Ánh H** đứng tên.

- Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 31/7/2006 giữa bà **Lại Thị D** với bà **Phan Thị Ánh H** đối với:

Diện tích 63,1m² được xác định từ các điểm 7, 11, 18, 19, 20 về 7 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ; CS04289, cấp ngày 30/5/2019, do Sở Tài nguyên& Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà **Lê Thị Kiều T1** và ông **Nguyễn Văn Ngọc G** đứng tên và diện tích 283,2m² được xác định từ các điểm 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20 về 13 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Buộc bà **Phan Thị Ánh H (H1)** và ông **Ngô Hải N** phải trả cho bà **Lại Thị D** số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 283,2m² và 63,1m² là 11.355.000 đồng (mười một triệu, ba trăm năm mươi lăm ngàn đồng) và tiền bồi thường thiệt hại là 643.278.850 đồng (sáu trăm bốn mươi ba triệu, hai trăm bảy mươi tám ngàn, tám trăm năm mươi đồng). Cộng chung là 654.633.850 đồng (sáu trăm năm mươi bốn triệu, sáu trăm ba mươi ba ngàn, tám trăm năm mươi đồng).

+ Buộc bà **Lại Thị D** trả lại diện tích đất 283,2m² được xác định từ các điểm 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20 về 13 cho bà **Phan Thị Ánh H (H1)** và ông **Ngô Hải N**.

+ Bà **Phan Thị Ánh H (H1)** và ông **Ngô Hải N** được sở hữu 15 cây dừa và 02 cây xoài trồng trên diện tích đất 283,2m². Đồng thời phải hoàn giá trị cây trồng cho bà **Lại Thị D** số tiền 19.425.000 đồng (mười chín triệu, bốn trăm hai mươi lăm ngàn).

[3] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà **Lê Thị Kiều T1** và ông **Nguyễn Văn Ngọc G**: buộc bà **Lại Thị D** phải di dời vật kiến trúc trả lại diện tích 63,1m² được xác định từ các điểm 7,11, 18, 19, 20 về 7 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04289, cấp ngày 30/5/2019, do Sở **T2** nguyên& Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà **Lê Thị Kiều T1** và ông **Nguyễn Văn Ngọc G** đứng tên.

[4] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về giải quyết hậu quả vô hiệu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **D** với bà **H (H1)** diện tích 191,9m² (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất của **Văn phòng Đ chi nhánh T3** lập ngày 11/9/2023).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện chỉnh, kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp do khách quan hoặc bị đơn không hợp tác. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp thì nguyên đơn có quyền tự liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực, kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

(*Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 01/8/2022 và ngày 11/9/2023 của Văn phòng Đ Chi nhánh T3 là một bộ phận không thể tách rời bản án*).

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà **Lại Thị D** phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005871 ngày 21/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện (nay là **thị xã T**) tỉnh An Giang.

Bà **Phan Thị Ánh H (H1)** và ông **Ngô Hải N** được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm

Ông **Nguyễn Văn Ngọc G** và bà **Lê Thị Kiều T1** không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn) cho ông **G** theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010879 ngày 06/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tịnh Biên, tỉnh An Giang và hoàn tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn) cho bà **T1** theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010878 ngày 06/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tịnh Biên, tỉnh An Giang.

[6] Về nghĩa vụ chậm thi hành án: kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[7] Về quyền kháng cáo: đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo bản án tính từ tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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 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 An Giang ;
- VKSND thị xã Tịnh Biên;;
- Thi hành án Dân sự thị xã Tịnh biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

TM/ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Thiện