

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH-
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 43/2024/DS-ST

Ngày: 19/12/2024

Về việc: “Tranh chấp về hợp đồng dân sự”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH- TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Minh Nhựt

2. Ông Danh Đẹp

- Thư ký phiên tòa: Ông Danh Lý Khang- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Nam- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 19 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 165/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2024/QĐXX-ST, ngày 14 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Đồng nguyên đơn: - Ông Trương Phước L, sinh năm 1953

- Bà Võ Xuân C, sinh năm 1957

Cùng địa chỉ theo hộ khẩu thường trú: Tổ 4, ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K.

Cùng địa chỉ hiện nay: Tổ 6, ấp P, xã M, huyện C, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C: Ông Trương Phước Đ, sinh năm 1982, ngụ tại tổ 6, ấp P, xã M, huyện C, tỉnh K- Theo văn bản ủy quyền ngày 31/8/2023 (BL 326, 327).

2. Đồng bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965

Địa chỉ ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2017: Số nhà X, đường N, khu phố Y, phường V, thành phố R, tỉnh K.

Địa chỉ hiện nay: Tổ 2, ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K.

2.2. Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1966

Địa chỉ: Tổ 2, ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Quang H: Ông Trần Đình T, sinh năm 1959, ngụ tại số nhà N, đường N, khu phố 3, phường V, thành phố R, tỉnh K - Theo văn bản ủy quyền đề ngày 30/5/2024.

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

3.1. Bà Trương Ngọc L, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số nhà X, tổ 6, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh V.

3.2. Bà **Trương Thị L**, sinh năm 1979

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn A, huyện A, tỉnh A.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Ngọc L, bà Trương Thị L: Ông Trương Phước Kh, sinh năm 1999; địa chỉ theo hộ khẩu thường trú tại ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K; hiện nay ngụ tại tổ 6, ấp P, xã M, huyện C, tỉnh K- Theo văn bản ủy quyền ngày 11/6/2024.

3.3. Bà **Trương Thị LA**, sinh năm 1977

Địa chỉ: Tổ 13, ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K.

3.4. Ông **Trương Phước Đ**, sinh năm 1982

Địa chỉ theo hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K.

Địa chỉ hiện nay: Tổ 6, ấp P, xã M, huyện C, tỉnh K.

3.5. Ông **Trương Phước K**, sinh năm 1984

Địa chỉ theo hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K.

Địa chỉ hiện nay: Tổ 6, ấp P, xã M, huyện C, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Phước K: Ông Trương Phước Kh, sinh năm 1999; địa chỉ theo hộ khẩu thường trú tại ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K; hiện nay ngụ tại tổ 6, ấp P, xã M, huyện C, tỉnh K- Theo văn bản ủy quyền ngày 13/8/2024.

3.6. Ông **Trương Phước Kh**, sinh năm 1999

Địa chỉ theo hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K.

Địa chỉ hiện nay: Tổ 6, ấp P, xã M, huyện C, tỉnh K.

3.7. Ông **Ngô Hùng C**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số nhà X, đường N, khu phố Y, phường V, thành phố R, tỉnh K.

3.8. Bà **Đoàn Thu H**, sinh năm 1966

Địa chỉ: Số nhà U, đường V, phường V, thành phố R, tỉnh K.

3.9. Ông **Lâm Thế H**, sinh năm 1976

Địa chỉ: Số nhà Y, đường Đ, phường R, thành phố R, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Thế H: Ông Nguyễn Xuân Hùng A, sinh năm 1979; ngụ tại tổ 4, ấp H, xã M, huyện C, tỉnh K- Theo văn bản ủy quyền ngày 11/12/2024.

3.10. **Văn phòng Công chứng R**

Địa chỉ: Số nhà F, đường L, phường V, thành phố R, tỉnh K.

3.11. **Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh K**

Địa chỉ: Khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K.

3.12. Ông **Lý Quốc B** (Tên gọi khác là B1), sinh năm 1982

Địa chỉ: Số nhà G, đường L, khu phố U, phường V, thành phố R, tỉnh K.

(Tại phiên tòa ngày 12/12/2024, các đương sự L, C, LA, Đ, K, Kh, H, A, H, T có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt.
Tại phiên tòa ngày 19/12/2024, các đương sự L, C, LA, Đ, K, Kh, A, H có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 14/9/2022 của ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C; nội dung yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Ngọc L, Trương Thị LA, Trương Thị L, Trương Phước Đ, Trương

Phước K, Trương Phước Kh, Lâm Thế H; bản tự khai của các đương sự; nội dung các phiên hòa giải ngày 02/2/2024, 17/9/2024 và hồ sơ vụ án, vụ án có nội dung như sau:

*** Ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C trình bày:**

Vợ chồng tôi có bảy người con là Trương Ngọc L, sinh năm 1974, Trương Thị LA, sinh năm 1977, Trương Thị L, sinh năm 1979, Trương Phước Đ, sinh năm 1982, Trương Phước K, sinh năm 1984, Trương Phước N, sinh năm 1988 (đã chết vào ngày 22/12/2021, không có gia đình riêng) và Trương Phước Kh, sinh năm 1999, ngoài ra không có thêm người con nào khác.

Ông Trần Văn O (Trưởng BLĐ ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K) và ông Trần Văn P (em ruột của ông Trần Văn O) cùng làm cò đất ở địa phương. Vào năm 2017, ông O và ông P có dẫn vợ chồng ông bà Nguyễn Quang H, Nguyễn Thị T đến gặp vợ chồng tôi để ông H, bà T chuyển nhượng lại phần đất lúa của gia đình tôi với diện tích là 3.513,1m² thuộc thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CC 050103, số vào sổ cấp GCN: CS 11620 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho hộ Trương Phước Lượng vào ngày 12/7/2016 (Sau đây gọi tắt là thửa đất số 238, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103). Vợ chồng tôi đồng ý chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà T, ông H với giá là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Cũng trong năm 2017, không nhớ rõ ngày, tháng, bà T, ông H có giao số tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 238 cho vợ chồng tôi lần thứ nhất là 70.000.000 đồng tại nhà ông Trần Văn O. Ngày 30/10/2017, bà T, ông H bảo vợ chồng tôi ra Văn phòng Công chứng R ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 238 cho bà Nguyễn Thị T, nhưng giá chuyển nhượng thửa đất số 238 ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi có 200.000.000 đồng để trốn thuế; cũng trong ngày này, bà T có giao tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi lần thứ hai là 400.000.000 đồng. Sau đó, bà T, ông H có giao số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi lần thứ ba là 30.000.000 đồng tại nhà ông Trần Văn O và lần thứ tư là 30.000.000 đồng tại nhà ông Nguyễn Quang H. Tổng cộng thì bà T, ông Huy có giao số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 238 cho vợ chồng tôi được bốn lần là 530.000.000đ (Năm trăm ba mươi triệu đồng), mỗi lần giao tiền thì bà T, ông H có làm biên nhận giao nhận tiền và bà T, ông H giữ biên nhận giao nhận tiền. Số tiền chuyển nhượng thửa đất số 238 còn lại là 970.000.000 đồng thì hai bên giao kèo là khi nào bà T, ông H làm thủ tục sang tên bà T đối với thửa đất số 238 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 xong thì bà T, ông H trả đủ cho vợ chồng tôi.

Sau đó, bà T đã làm thủ tục sang tên bà Thắm đối với thửa đất số 238 nhưng bà T, ông H lại không trả tiếp cho vợ chồng tôi số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 còn lại là 970.000.000 đồng theo giao kèo trước đây mặc dù vợ chồng tôi đã nhắc nhở bà T rất nhiều lần. Tháng 10/2020, vợ chồng tôi có đơn yêu cầu Ban lãnh đạo ấp T giải quyết, nhưng bà T, ông H không hợp tác.

Trước khi vợ chồng tôi chuyển nhượng thửa đất số 238 cho bà T, ông H thì vợ chồng tôi không có bàn bạc trước với các con của vợ chồng tôi. Các con của vợ chồng tôi không biết việc vợ chồng tôi chuyển nhượng thửa đất số 238 cho vợ chồng bà T, ông H. Vợ chồng tôi không có thông báo lại cho các con việc vợ chồng tôi chuyển nhượng thửa đất số 238 cho bà T, ông H sau khi vợ chồng tôi giao kèo bán thửa đất số 238 cho bà T, ông H. Số tiền chuyển nhượng thửa đất số 238 mà bà T, ông H đã trả cho vợ chồng tôi thì vợ chồng tôi sử dụng cá nhân hết, không có chia lại cho các con của vợ chồng tôi.

Vợ chồng tôi không có viết nội dung, không có ký tên, không ghi họ tên vào biên nhận tiền ngày 11/9/18 và Tờ cam kết ngày 27/10/2017 (BL 232, 233).

Vợ chồng tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2017 giữa vợ chồng tôi và bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K do ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị T hoặc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đứng tên (nếu có).

- Công nhận cho vợ chồng tôi được quyền sử dụng thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K.

- Vợ chồng tôi đồng ý hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị T số tiền chuyển nhượng thửa đất số 238 mà vợ chồng tôi đã nhận của ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị T là 530.000.000đ (Năm trăm ba mươi triệu đồng).

Vợ chồng tôi đồng ý với yêu cầu độc lập của các con của vợ chồng tôi, không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Lâm Thế H.

*** Các ông, bà Trương Ngọc L, Trương Thị LA, Trương Thị L, Trương Phước Đ, Trương Phước K, Trương Phước Kh trình bày:**

Vào tháng 10 năm 2022, chúng tôi nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án số 165/2022/TLST-DS ngày 06/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang. Khi đó, chúng tôi mới biết được là vào năm 2017, cha mẹ của chúng tôi là ông Trương Phước L và bà Võ Xuân C đã tự ý chuyển nhượng diện tích đất trồng lúa 3.513,1m² thuộc thửa đất số 238 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 cho bà Nguyễn Thị T mà không thông qua ý kiến của chúng tôi. Cha mẹ của chúng tôi và bà Nguyễn Thị T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2017 tại Văn phòng Công chứng R mà không có sự thuận tình, không có sự tham gia của chúng tôi, chúng tôi không hề biết và không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2017. Số tiền chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị T thì cha mẹ chúng tôi tiêu xài cá nhân cho cha mẹ chúng tôi hết, không có chia lại cho chúng tôi. Sau đó, bà Nguyễn Thị T đã làm thủ tục để được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C đánh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 từ tên hộ ông Trương Phước L sang tên bà Nguyễn Thị T vào ngày 27/6/2018 mà chúng tôi không hề hay biết và không có sự đồng ý của chúng tôi.

Vào tháng 6/2023, khi Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất nêu trên thì chúng tôi mới được biết là bà Nguyễn Thị T và ông Ngô Hùng C (Chồng trước của bà T) ủy quyền cho bà Đoàn Thu H được quyền định đoạt, chuyển nhượng thửa đất số 238 theo hợp đồng ủy quyền ngày 10/5/2023 và bà Đoàn Thu H đã thay bà Nguyễn Thị T, ông Ngô Hùng C chuyển nhượng thửa đất số 238 cho ông Lâm Thế H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2023 tại Văn phòng Công chứng R.

Việc cha mẹ chúng tôi, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Quang H, ông Ngô Hùng C, bà Đoàn Thu Hiền, ông Lâm Thế H giao dịch chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng thửa đất số 238, Văn phòng Công chứng R công chứng các hợp đồng nêu trên và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh K chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 từ tên hộ ông Trương Phước L sang tên bà Nguyễn Thị T vào ngày 27/6/2018 đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích chính đáng của chúng tôi.

Chúng tôi yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2017 giữa ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C và bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K được Văn phòng Công chứng R công chứng số 4984, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2017.

- Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 10/5/2023 giữa bà Nguyễn Thị T, ông Ngô Hùng C và bà Đoàn Thu H đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K được Văn phòng Công chứng R công chứng số 02359, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2023.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2023 giữa bà Đoàn Thu H (Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T, ông Ngô Hùng C) và ông Lâm Thế H đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K được Văn phòng Công chứng R công chứng số 02480, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2023.

- Hủy nội dung đánh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 từ tên hộ ông Trương Phước L sang tên bà Nguyễn Thị T vào ngày 27/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh K.

- Công nhận cho ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C và chúng tôi được quyền sử dụng thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K.

- Chúng tôi đồng ý hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị T số tiền chuyển nhượng thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K mà ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C đã nhận của ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị T là 530.000.000đ (Năm trăm ba mươi triệu đồng).

Chúng tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trương Phước L và bà Võ Xuân C, không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Lâm Thế H.

Ngày 01/4/2024, chúng tôi có đơn yêu cầu độc lập bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Văn phòng Công chứng R phải bồi thường thiệt hại cho chúng tôi tương ứng với giá trị hiện nay của thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T,

xã G, huyện C, tỉnh K. Ngày 12/6/2024, tất cả anh chị em chúng tôi đã tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu độc lập bổ sung này. Chúng tôi cam kết là từ nay trở đi chúng tôi không khiếu nại gì, không tranh chấp gì với Văn phòng Công chứng R về việc Văn phòng Công chứng R công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2017 giữa cha mẹ chúng tôi và bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K vào ngày 30/10/2017, số công chứng 4984, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

*** Ông Lâm Thế H trình bày:**

Trước ngày 14/4/2023, thông qua người môi giới của Công ty TNHH Bất động sản Hải Anh Land là ông Lê Đại, tôi thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 của bà Nguyễn Thị T với giá 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng) vì khi đó bà T ở bên Mỹ.

Sau đó, bà T về Việt Nam. Vào ngày 14/4/2023, tại văn phòng Công ty TNHH Bất động sản Hải Anh Land, có mặt tôi, bà T, bà H và ông Lê Đại, tôi định chuyển khoản cho bà Nguyễn Thị T số tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 là 200.000.000 đồng, nhưng do bà T không có tài khoản ở Việt Nam, bà T bảo tôi chuyển khoản vào tài khoản của một người nam tên Lý Quốc B (Tên gọi khác là B1) nên tôi chuyển khoản số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng vào tài khoản của ông Lý Quốc B. Sau khi tôi chuyển khoản số tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 vào tài khoản của ông B thì tôi và bà T ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2023 và hai bên thỏa thuận là ngày 15/5/2023 thì tôi và bà T sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 238 tại Văn phòng Công chứng R, tôi sẽ trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 còn lại cho bà T là 4.800.000.000 đồng. Vào thời điểm ngày 14/4/2023 thì hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2023 kết thúc ở phần tôi, ông Lê Đại và bà T ký tên ở giữa trang thứ ba của hợp đồng này.

Vào ngày 15/5/2023, tại Văn phòng Công chứng R, không có mặt bà T, có mặt tôi, ông A là bạn tôi, ông Lê Đại và 01 người nữa cũng là người môi giới của Công ty TNHH Bất động sản Hải Anh Land nhưng nay tôi không nhớ tên và không biết địa chỉ cụ thể của người này, ông Lý Quốc B (Chủ tài khoản tôi chuyển khoản số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho bà T) và bà Đoàn Thu H, thì bà H trình hợp đồng ủy quyền số Công chứng 02359 quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng R vào ngày 10/5/2023 có nội dung là bà T, ông Ngô Hùng C ủy quyền cho bà H được toàn quyền chuyển nhượng thửa đất số 238, được toàn quyền nhận tiền chuyển nhượng thửa đất này ... nên tôi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 238 trực tiếp với bà Đoàn Thu H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 02480, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng R vào ngày 15/05/2023. Do sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 02480 ngày 15/05/2023 với bà Đoàn Thu H thì tôi chỉ có khả năng thanh toán cho bà Nguyễn Thị T thêm số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 là 3.000.000.000 đồng bằng tiền mặt nên tôi trả cho bà H số tiền này, người đi cùng ông Lê Đại viết thêm nội dung dưới phần tôi, bà T, ông Lê Đại ký tên trong hợp

đồng đặt cọc ngày 14/4/2023, bà H giữ 02 bản chính của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 02480 ngày 15/05/2023, tôi hẹn qua ngày 16/5/2023 thì tôi sẽ trả đủ cho bà H (Người đại diện của bà T theo hợp đồng ủy quyền số Công chứng 02359 ngày 10/5/2023) số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 còn lại là 1.800.000.000 đồng, rồi tôi, bà H, ông Lê Đại ký tên vào cuối trang thứ ba của hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2023. Vào trưa ngày 16/5/2023, không nhớ rõ vào lúc mấy giờ, tôi đã trả đủ cho bà H (Người đại diện của bà T theo hợp đồng ủy quyền số Công chứng 02359 ngày 10/5/2023) số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 còn lại là 1.800.000.000 đồng, bà H viết thêm nội dung “Ngày 16/5/2023 Tôi: Đoàn Thu H: sinh năm 1966: Nay tôi đã nhận đủ số tiền 1.800.000.000đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng) tổng số tiền tôi đã nhận đủ” và bà H ký tên, ghi họ tên nhận tiền của tôi vào trang thứ tư của hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2023.

Như vậy, tôi đã thanh toán đầy đủ số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 cho Nguyễn Thị T với tổng số tiền là 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng) làm 03 lần: Ngày 14/4/2023, tôi đặt cọc cho bà T 200.000.000 đồng qua tài khoản của ông Lý Quốc B; ngày 15/5/2023, tôi trả cho bà T 3.000.000.000 đồng và ngày 16/5/2023 thì tôi trả cho bà T 1.800.000.000 đồng thông qua bà H (Người đại diện của bà T theo hợp đồng ủy quyền số Công chứng 02359 ngày 10/5/2023).

Tôi nhận thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh K chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị T vào ngày 27/06/2018 theo hồ sơ số 114641.CN.001 và bà Nguyễn Thị T cũng đã sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 để giao dịch thế chấp với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- Chi nhánh Kiên Giang từ ngày 04/9/2018 đến ngày 20/10/2022, chứng tỏ quyền sử dụng thửa đất số 238 của bà Nguyễn Thị T là hợp pháp, không có tranh chấp. Trước khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 02480 ngày 15/05/2023 thì tôi có làm thủ tục đo đạc thực tế toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng, không có ai tranh chấp gì cả.

Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 hiện nay tôi đang giữ, không thể chấp, không cầm cố... cho cá nhân, tổ chức, cơ quan nào.

Tôi yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/05/2023 đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.513,1m² tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CC 050103 đã được Văn phòng Công chứng R công chứng số 02480, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 15/05/2023 là hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận thửa đất số 238, tờ bản đồ số 07, diện tích 3.513,1m² tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CC 050103 là thuộc quyền sử dụng, định đoạt của tôi.

Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C và không đồng ý với yêu cầu độc lập của các ông, bà Trương Ngọc L, Trương Thị LA, Trương Thị L, Trương Phước Đ, Trương Phước K, Trương Phước Kh.

Tôi xác định lời trình bày nêu trên của tôi là hoàn toàn đúng sự thật. Lời khai của tôi trước đây về việc tôi nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 của bà Đoàn Thu H là sai.

Về việc bà Đoàn Thu H, bà Nguyễn Thị T đã gây thiệt hại về kinh tế của tôi vì đã gian dối trong việc chuyển nhượng thửa đất số 238, thì tôi sẽ khởi kiện bà Đoàn Thu H, bà Nguyễn Thị T thành vụ án khác.

*** Bà Nguyễn Thị T, ông Trần Đình T trình bày:**

Vào tháng 10 năm 2017, bà Nguyễn Thị T có nhận chuyển nhượng của ông Trương Phước L và bà Võ Xuân C diện tích đất trồng lúa là 3.513,1m² thuộc thửa đất số 238 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 với giá là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Bà T có trả tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 cho vợ chồng ông L làm nhiều lần với tổng số tiền là 530.000.000đ (Năm trăm ba mươi triệu đồng), nhưng bà T không nhớ mỗi lần bà T trả cho vợ chồng ông L cụ thể là bao nhiêu tiền, số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại là 970.000.000đ (Chín trăm bảy mươi triệu đồng) thì hai bên giao kèo là khi nào bên ông L bàn giao mặt bằng thửa đất số 238 cho bà T và bà T làm thủ tục sang tên bà T đối với thửa đất số 238 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 xong thì bà T trả đủ số tiền này cho vợ chồng ông L. Bà T và vợ chồng ông L có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2017 tại Văn phòng Công chứng R, trên hợp đồng này ghi giá chuyển nhượng thửa đất số 238 là 200.000.000 đồng để trốn thuế. Cũng trong ngày này, bà T có trả cho vợ chồng ông L số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 là 400.000.000 đồng (Số tiền này nằm trong tổng số tiền mà bà T đã trả cho vợ chồng ông L là 530.000.000 đồng). Sau đó, bà T làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh K chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị T vào ngày 27/6/2018. Trong thời gian bà T làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 thì vợ chồng ông L, bà C và các con của ông Lg, bà C đều biết, không có ai tranh chấp gì cả.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 từ ông L và bà C, bà T đã tiến hành bơm cát, thuê cobe làm bờ bao, cải tạo mặt bằng toàn bộ thửa đất số 238 thì vợ chồng ông L, bà C và các con của ông L, bà C đều biết, có trực tiếp chứng kiến và không có ai tranh chấp gì cả.

Do bà T còn nợ vợ chồng ông L, bà C số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 còn lại là 970.000.000 đồng nên bà T có nhờ bà Đoàn Thu H đứng ra tìm người mua thửa đất số 238 từ bà T. Ngày 11/4/2023, bà T có ủy quyền cho bà H giải quyết tranh chấp đất đai có liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 theo hợp đồng ủy quyền ký ngày 11/4/2023 tại UBND phường Vĩnh Quang, có nghĩa là bà H thay mặt bà T đứng ra chuyển nhượng thửa đất số 238 từ bà T và giải quyết các tranh chấp phát sinh có liên quan đến giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CC 050103, kể cả việc trả tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 mà bà T còn thiếu vợ chồng ông L, bà C với số tiền gốc là 970.000.000 đồng và các tranh chấp của các con của ông L có liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 nếu có. Hợp đồng ủy quyền ngày 11/4/2023 vẫn còn hiệu lực pháp luật, chưa bị hủy.

Do bà T nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 của vợ chồng ông L, bà C vào năm 2017 là khi bà T còn chung sống với ông Ngô Hùng C, sinh năm 1965, chưa chung sống với ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1966 (Khi đó thì bà T và ông H chỉ là bạn bè với nhau) nên vào ngày 10/5/2023, bà Nguyễn Thị T và ông Ngô Hùng C có ký tên ủy quyền cho bà Đoàn Thu H đứng ra chuyển nhượng thửa đất số 238 dùm cho bà T theo hợp đồng ủy quyền ngày 10/5/2023 tại Văn phòng Công chứng R. Do đó, ngày 15/5/2023, bà H ký chuyển nhượng thửa đất số 238 cho ông Lâm Thế H với giá thực tế là 5.000.000.000 đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2023 tại Văn phòng Công chứng R chỉ ghi giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng để trốn thuế.

Bà Nguyễn Thị T và bà Đoàn Thu H giao kèo là bà T nhờ bà H đứng ra tìm người mua thửa đất số 238 dùm bà T, bà H kêu bán thửa đất số 238 cho ông H với giá 5.000.000.000 đồng, bà T cho bà H số tiền hoa hồng là 200.000.000 đồng, bà H phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông L, bà C số tiền bà Tm nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 của vợ chồng ông L mà bà T còn thiếu vợ chồng ông L là 970.000.000 đồng, còn lại 3.830.000.000 đồng thì bà H phải giao lại cho bà T. Nhưng thực tế thì sau khi chuyển nhượng thửa đất số 238 cho ông Lâm Thế H với giá 5.000.000.000 đồng dùm bà T thì bà Hiền chỉ đưa cho bà T tổng cộng được 2.910.000.000 đồng gồm: Tiền bà T nhận cọc của ông H ngày 14/4/2023 mà bà H đưa tiền mặt cho bà T là 100.000.000 đồng, ngày 15/5/2023 bà H đưa cho bà T 1.200.000.000 đồng, ngày 16/5/2023 bà H đưa cho bà T 410.000.000 đồng và ngày 18/5/2023 bà H đưa cho bà T 1.200.000.000 đồng, tất cả đều bằng tiền mặt vì bà T không có tài khoản ở Việt Nam; Phần công bà H thì bà T cho bà H tổng cộng là 520.000.000 đồng gồm có: Tiền hoa hồng là 200.000.000 đồng, bà H điện thoại xin bà T 100.000.000 đồng khi bà T còn ở Mỹ, bà H xin thêm tiền để đo vẽ là 20.000.000 đồng và xin thêm 200.000.000 đồng nữa. Hiện nay bà Đoàn Thu H đang chiếm giữ của bà T tổng số tiền là 1.570.000.000 đồng gồm: Số tiền bà T còn thiếu vợ chồng ông L là 970.000.000 mà bà H giữ của bà T để trả cho vợ chồng ông L nhưng bà H không trả cho vợ chồng ông L và bà H chiếm đoạt thêm của bà T số tiền là 600.000.000 đồng giao thiếu của ngày 18/5/2023.

Bà T không có nhận số tiền cọc là 100.000.000 đồng của bà H theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 05/3/2023. Vào thời điểm ngày 05/3/2023 thì bà T đang ở Mỹ, không có ở Việt Nam. Bà T ký tên vào cuối hợp đồng này là vì bà H kêu bà T ký đi để bà H nói với vợ chồng ông L và các con ông L là bà Hiền mua đất của bà T rồi và bà H có trách nhiệm thanh toán các khoản tiền còn lại với vợ chồng ông L và các con của vợ chồng ông L nên bà T ký tên vào hợp đồng này theo dẫn dụ của bà H. Thực tế thì hợp đồng này bà T ký tên vào khoảng ngày 20/4/2023.

Hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2023 là bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng thửa đất số 238 cho ông Lâm Thế H, vào ngày này thì ông H định chuyển khoản số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng cho bà T nhưng do bà T không có tài khoản ở Việt Nam nên bà T, bà H đề nghị ông H chuyển khoản vào tài khoản của lính của bà H là tên B1 (Lý Quốc B) theo hướng dẫn của bà H, rồi bà H đưa lại cho bà T số tiền đặt cọc của ông H là 100.000.000 đồng bằng tiền mặt.

Bà Nguyễn Thị T không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2017 giữa ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C và bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 238 được Văn phòng Công chứng R công chứng số 4984, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2017; không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2023 giữa bà Đoàn Thu H (Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T, ông Ngô Hùng C) và ông Lâm Thế H đối với thửa đất số 238 được Văn phòng Công chứng R công chứng số 02480, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2023. Bà T không có tranh chấp gì về số tiền chuyển nhượng thửa đất số 238 với ông H, bà T xác định ông H đã trả đủ cho bà T và bà H tổng số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 là 5.000.000.000 đồng. Bà T đồng ý cho ông Lâm Thế H được quyền sử dụng thửa đất số 238.

Bà T đồng ý cùng với bà H có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho ông L, bà C và các con của ông L, bà C số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 còn thiếu là 970.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền lãi của số tiền 970.000.000 đồng.

Bản thân bà T, ông H không có yêu cầu phản tố gì trong vụ án này; nếu có tranh chấp gì với bà Đoàn Thu H về sau thì bà T, ông H sẽ khởi kiện bà H thành vụ án khác.

*** Bà Đoàn Thu H trình bày:**

Trước đây bà Nguyễn Thị T chào bán thửa đất số 238 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 nhiều lần nhưng không được. Cuối cùng thì bà T kê giá bán thửa đất số 238 là 3.500.000.000đ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng). Tôi thấy giá đó rẻ nên tôi quyết định mua thửa đất số 238 để tìm người bán lại kiếm lời, nhưng tôi không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thẩm theo quy định của pháp luật vì hợp đồng sang tên cho tôi rườm rà và mất thời gian, mà tôi làm hợp đồng ủy quyền từ bà T và ông Ngô Hùng C ủy quyền cho tôi được toàn quyền quyết định đối với thửa đất 238 ngày 10/5/2023. Khoảng từ ngày 10 đến ngày 12/3/2023, tôi giao tiền đặt cọc mua thửa đất số 238 cho bà T với số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) tại quán cà phê ở khu Phú Cường, nhưng hợp đồng đặt cọc giữa tôi và bà T thì tôi đề ngày 05/3/2023 là tôi đề ngày tôi viết hợp đồng này; chữ viết nội dung vào các khoản trống cần điền nội dung có trên hợp đồng đặt cọc ngày 05/3/2023 là chữ viết của tôi; bà T lại xin thêm 10.000.000đ (Mười triệu đồng) với lý do về Việt Nam ở không không có tiền xài, tôi cũng đồng ý, nên giá chuyển nhượng thửa đất số 238 thành tổng số tiền là 3.510.000.000đ (Ba tỷ năm trăm mười triệu đồng). Số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại là 3.410.000.000đ (Ba tỷ bốn trăm mười triệu đồng) thì tôi đã thanh toán đủ cho bà T gồm: Ngày 15/5/2023, tôi trả 1.200.000.000 đồng; ngày 16/5/2023, tôi trả 410.000.000 đồng và ngày 18/5/2023, tôi trả đủ số tiền còn lại cho bà T là

1.800.000.000 đồng. Tôi chuyển nhượng thửa đất số 238 cho ông Lâm Thế H với giá là 5.000.000.000 đồng, ông H nhận chuyển nhượng thửa đất 238 của tôi, chứ không nhận chuyển nhượng của bà T. Bà T không có nhờ tôi đứng ra chuyển nhượng thửa đất số 238 cho ông H với giá là 5.000.000.000 đồng dùm cho bà T như bà T đã trình bày.

Do ông H nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 của tôi, nhưng ông H đòi gặp mặt bà T thì ông H mới giao tiền cọc cho tôi, nên tôi phải cho ông H gặp mặt bà T vào ngày 14/4/2023 để ông Hùng chuyển khoản tiền đặt cọc cho tôi là 200.000.000 đồng thông qua tài khoản của cháu của tôi tên Lý Quốc B. Vào ngày 14/4/2023 thì tôi không có giao tiền cọc cho bà T là 100.000.000 đồng như bà T đã trình bày, mà tôi giao tiền cọc 100.000.000 đồng cho bà T vào khoảng từ ngày 10 đến ngày 12/3/2023 như tôi đã trình bày nêu trên.

Do tôi nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 của bà T với giá 3.510.000.000 đồng nhưng con của ông Trương Phước L là bà Trương Thị LA tranh chấp phần đất mặt tiền của thửa 238 nên bà T ủy quyền cho tôi giải quyết tranh chấp với con của ông L. Dòng chữ có nội dung tại BL 235 *“Tôi tên Nguyễn Thị T SN 1965 thường trú ... Ngay sau khi tôi nhận đủ số tiền tôi không còn trách nhiệm liên quan đến mảnh đất trên vì đã giao toàn bộ cho chị H”* là do ai viết thì tôi không biết, tôi không viết và tôi cũng không giữ bản chính văn bản này. Hợp đồng ủy quyền ngày 11/4/2023 được ký kết giữa tôi và T thì tôi đã bỏ đi vì không có chữ ký của ông C nên hợp đồng này không có hiệu lực.

Dòng chữ *“Tôi: Nguyễn Thị T sinh năm 1965 ... Rach Giá ngày 16/5/2023”* có tại BL 241 là tôi viết, bà T ghi chữ *“Nhận đủ tiền”* và ký tên, ghi họ tên bà T vào cuối nội dung văn bản tôi đã viết sẵn khi bà T nhận đủ số tiền chuyển nhượng thửa đất 238 của tôi vào ngày 18/5/2023. Văn bản này là nội dung tôi nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 từ bà T với giá 3.510.000.000 đồng gồm: Tôi trả tiền đặt cọc cho bà T vào khoảng từ ngày 10 đến ngày 12/3/2023 là 100.000.000 đồng (Tôi không nhớ chính xác là ngày nào); ngày 15/5/2023, tôi trả cho bà T 1.200.000.000 đồng; ngày 16/5/2023, tôi trả cho bà T 410.000.000 đồng và ngày 18/5/2023, tôi trả đủ số tiền còn lại cho bà T là 1.800.000.000 đồng; tất cả đều bằng tiền mặt. Việc tôi nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 là tôi nhận chuyển nhượng của bà T, không có liên quan gì đến ông Nguyễn Quang H. Tôi không có giữ tiền gì của bà T như bà T đã trình bày.

Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C và không đồng ý với yêu cầu độc lập của các ông, bà Trương Ngọc L, Trương Thị LA, Trương Thị L, Trương Phước Đ, Trương Phước K, Trương Phước Kh. Tôi không đồng ý cùng với bà T có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho ông L, bà C và các con của ông L, bà C số tiền bà T nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 còn thiếu lại ông L, bà C là 970.000.000 đồng. Tôi không có tranh chấp gì về số tiền chuyển nhượng thửa đất số 238 với ông Lâm Thế H, tôi xác định ông H đã trả đủ cho tôi tổng số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 là 5.000.000.000 đồng. Tôi yêu cầu Tòa án xử cho ông Lâm Thế H được quyền sử dụng thửa đất số 238 theo yêu cầu của ông H. Bản thân tôi không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

*** Ý kiến của Văn phòng Công chứng R:**

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C với bà Nguyễn Thị T được công chứng ngày 30/10/2017:

Ngày 30/10/2017, Văn phòng Công chứng R có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4984, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, diện tích 3513,1m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K, giá chuyển nhượng là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4984 được Văn phòng Công chứng R thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Trước khi ký vào hợp đồng, các bên đã cam đoan về nhân thân, về tài sản, công chứng viên đã có xem xét về nguồn gốc tài sản và các bên đã nghe công chứng viên giải thích và đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng.

- Đối với hợp đồng ủy quyền ngày 10/5/2023 giữa bà Nguyễn Thị T, ông Ngô Hùng C với bà Đoàn Thu H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2023 giữa bà Đoàn Thu H (Người đại diện cho bà Nguyễn Thị T, ông Ngô Hùng C) với ông Lâm Thế H:

Ngày 10/5/2023, Văn phòng Công chứng R có công chứng hợp đồng ủy quyền số công chứng 02359, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền là bà Nguyễn Thị T, ông Ngô Hùng C với bên được ủy quyền là bà Đoàn Thu H đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, diện tích 3513,1m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K; nội dung ủy quyền là bà H được đại diện bà T và ông C thực hiện các quyền như: Chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, thửa đất số 238; thời hạn ủy quyền: Từ ngày hợp đồng ủy quyền được chứng nhận đến ngày 01/02/2024.

Ngày 15/5/2023, Văn phòng Công chứng R có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 02480, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là bà Đoàn Thu H (Người đại diện cho bà Nguyễn Thị T, ông Ngô Hùng C) với bên nhận chuyển nhượng là ông Lâm Thế H đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, diện tích 3513,1m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

Tại thời điểm công chứng hợp đồng ủy quyền ngày 10/5/2023 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2023, công chứng viên đã kiểm tra thông tin giao dịch về tài sản trên hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng và thông tin ngăn chặn nhưng không tìm thấy thông tin ngăn chặn nào liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên. Khi giao kết hợp đồng, bên chuyển nhượng cam đoan quyền sử dụng đất không tranh chấp và bên nhận chuyển nhượng cũng đã xem xét tài sản nhận chuyển nhượng. Đồng thời, trước khi ký vào hợp đồng, các bên đã nghe công chứng viên giải thích và đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng.

Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4984, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2017 giữa ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C với bà Nguyễn Thị T; Hợp đồng ủy quyền số công chứng 02359, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2023 giữa bà Nguyễn Thị T, ông Ngô Hùng C với bà Đoàn Thu H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 02480, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2023 giữa bà Đoàn Thu H (Người đại diện cho bà Nguyễn Thị T, ông Ngô Hùng C) với ông Lâm Thế H đều được Văn phòng Công chứng R thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Do đó, Văn phòng Công chứng R không đồng ý hủy các hợp đồng nêu trên và không đồng ý đối với yêu cầu độc lập bổ sung của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Ngọc L, Trương Thị LA, Trương Thị L, Trương Phước Đ, Trương Phước K, Trương Phước Kh về việc yêu cầu Tòa án buộc Văn phòng Công chứng R bồi thường thiệt hại cho các ông, bà L, LA, L, Đ, K, Kh tương ứng với giá trị hiện nay của thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K.

*** *Tại phiên tòa,***

Các đương sự có mặt tại phiên tòa vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày, yêu cầu nêu trên; tự nguyện đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (BL 188-193), kết quả đo đạc theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 210-2023 (238-07) ngày 27/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (BL 196), kết quả định giá theo Chứng thư định giá số 24/9/109/CT-ĐG-TVAP ngày 12/9/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng (BL 636-647); không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ lại, không yêu cầu đo đạc lại, không yêu cầu định giá lại; đồng ý lấy các kết quả nêu trên làm căn cứ để Tòa án xét xử vụ án này; không tranh chấp gì đối với vật có trên thửa đất tranh chấp, yêu cầu Tòa án không xem xét, giải quyết đối với vật có trên thửa đất tranh chấp.

Các đương sự Trương Phước L, Võ Xuân C, Trương Thị LA, Trương Phước Đ, Trương Phước K, Trương Phước Kh xác nhận là hiện trạng diện tích đất tranh chấp và tài sản có trên diện tích đất tranh chấp cơ bản vẫn như hiện trạng ngày 27/6/2023, chỉ thay đổi tí chút về vật có trên diện tích đất tranh chấp do ông Trương Phước Đ, ông Trương Phước Kh bao chiếm, sử dụng thửa đất nêu trên từ ngày 01/4/2024 để đào ao nuôi cá, làm chuồng nuôi gà, trồng cây, không xây dựng kiên cố trên thửa đất nêu trên; Các đương sự L, C, LA, Đ, K, Kh cam đoan là nếu Tòa án xử thửa đất số 238 thuộc quyền sử dụng của người ai thì vợ chồng ông L, bà C và các con của ông L, bà C tự nguyện bàn giao toàn bộ thửa đất số 238 cho người được Tòa án tuyên được quyền sử dụng thửa đất số 238; ông L, bà C và các con của ông L, bà C không yêu cầu người được Tòa án tuyên được quyền sử dụng thửa đất số 238 phải bồi thường cho ông L, bà C và các con của ông L, bà C chi phí cải tạo thửa đất số 238.

*** *Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*** Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố

tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo trình tự thủ tục pháp luật tố tụng quy định. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C; Không chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu độc lập của các ông, bà Trương Ngọc L, Trương Thị LA, Trương Thị L, Trương Phước Đ, Trương Phước K, Trương Phước Kh; Đình chỉ toàn bộ nội dung yêu cầu độc lập bổ sung của các ông, bà Trương Ngọc L, Trương Thị LA, Trương Thị L, Trương Phước Đ, Trương Phước K, Trương Phước Kh do các ông, bà L, LA, L, Đ, K, Kh tự nguyện rút yêu cầu; Chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu độc lập của ông Lâm Thế H; Buộc bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông L, bà C số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 còn thiếu là 970.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh với lãi suất là 10%/năm kể từ ngày 27/6/2018 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm; Đồng nguyên đơn được miễn tiền án phí sơ thẩm; Các ông, bà L, LA, L, Đ, K, Kh phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật; Buộc bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí giá ngạch trên số tiền phải hoàn trả cho ông L, bà C; Về tài sản chung giữa bà Nguyễn Thị T và ông Ngô Hùng C và về giao dịch ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị T, ông Ngô Hùng C, bà Đoàn Thu H thì do các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nên không xem xét, nếu các đương sự có tranh chấp về sau thì giải quyết thành vụ án khác theo quy định của pháp luật; Buộc ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C và các con của ông L, bà C phải có trách nhiệm liên đới bàn giao toàn bộ thửa đất số 238 cho ông Lâm Thế H được quyền sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật và nghị án, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp: Do phát sinh tranh chấp trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C khởi kiện bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Quang H tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang vào ngày 14/9/2022 với các yêu cầu như đã nêu trên; bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Quang H có địa chỉ thường trú tại ấp T, xã G, huyện C, tỉnh K; diện tích đất tranh chấp giữa các đương sự tọa lạc tại ấp TĐ, xã G, huyện C, tỉnh K. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, các ông, bà Trương Ngọc L, Trương Thị LA, Trương Thị L, Trương Phước Đ, Trương Phước K, Trương Phước Kh, Lâm Thế H có yêu cầu độc lập. Qua xem xét yêu cầu của các đương sự có yêu cầu, Tòa án xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo các quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

1.2. Về việc thay đổi Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Ngày 06/10/2022, Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang đã phân công Kiểm sát viên Lê Quốc Thắng kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự theo

Quyết định số 213/QĐ-VKS-DS (BL 47). Do Kiểm sát viên Lê Quốc Thắng chuyển công tác nơi khác, Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang đã phân công Kiểm sát viên Nguyễn Thế Nam tham gia phiên tòa thay Kiểm sát viên Lê Quốc Thắng theo Quyết định số 144/QĐ-VKS-DS ngày 15/10/2024 (BL 693), nên Kiểm sát viên Nguyễn Thế Nam tham gia phiên tòa hôm nay.

1.3. Về việc vắng mặt đại diện Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh K, đại diện Văn phòng Công chứng R, ông Ngô Hùng C và ông Lý Quốc B tại phiên tòa: Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang đã tổng đạt, niêm yết Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2024/QĐXXST-DS, ngày 14/10/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2024/QĐST-DS, ngày 13/11/2024 cho các đương sự này theo quy định của pháp luật; đại diện Văn phòng Công chứng R vắng mặt phiên tòa nhưng đã có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt (BL 453); đại diện Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh K vắng mặt phiên tòa không có lý do; ông Ngô Hùng C và ông Lý Quốc B vắng mặt phiên tòa không có lý do chính đáng; được sự thống nhất của đại diện Viện kiểm sát và các đương sự có mặt tại phiên tòa, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đại diện Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh K, đại diện Văn phòng Công chứng R, ông Ngô Hùng C và ông Lý Quốc B theo quy định tại các khoản 1, 2 Điều 227, các khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

2.1. Về quan hệ gia đình của ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C:

Theo sự thừa nhận của các ông, bà Trương Phước L, Võ Xuân C, Trương Ngọc L, Trương Thị LA, Trương Thị L, Trương Phước Đ, Trương Phước K, Trương Phước Kh thì ông Trương Phước L và bà Võ Xuân C có bảy người con là Trương Ngọc L, sinh năm 1974, Trương Thị LA, sinh năm 1977, Trương Thị L, sinh năm 1979, Trương Phước Đ, sinh năm 1982, Trương Phước K, sinh năm 1984, Trương Phước N, sinh năm 1988 (đã chết vào ngày 22/12/2021, không có gia đình riêng) và Trương Phước Kh, sinh năm 1999, ngoài ra không có thêm người con nào khác. Sự thừa nhận của các đương sự có tên nêu trên là tự nguyện và phù hợp với nội dung xác nhận của Công an huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang tại công văn số 181/QLHC ngày 27/11/2023 (BL 331), nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân (UBND) xã Giục Tượng, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang tại công văn số 02/XN ngày 09/01/2024 (BL 400) và trích lục khai tử Trương Phước N (BL 11, 339) nên Tòa án ghi nhận.

2.2. Về tài sản, đối tượng tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án:

Các đương sự tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C và bà Nguyễn Thị T được Văn phòng Công chứng R công chứng số 4984, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2017 đối với diện tích đất lúa là 3.513,1m² thuộc thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp TĐ, xã G, huyện C, tỉnh K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành: CC 050103, số vào sổ cấp GCN: CS 11620 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp đổi cho hộ Trương Phước L vào ngày 12/7/2016 (BL 05, 06)- (Sau

đây gọi tắt là thửa đất số 238, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103, hợp đồng ngày 30/10/2017) và các hợp đồng, các vấn đề phát sinh có liên quan đến hợp đồng ngày 30/10/2017.

2.3. Về thời hiệu khởi kiện:

Vào năm 2017, ông Trương Phước L và bà Võ Xuân C chuyển nhượng thửa đất số 238 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 cho bà Nguyễn Thị T; hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2017 được Văn phòng Công chứng R công chứng số 4984, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD; bà T đã trả cho ông L, bà C số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 là 530.000.000 đồng; hai bên giao kèo là khi nào bà T làm thủ tục sang tên bà T đối với thửa đất số 238 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 xong thì bà T trả đủ cho ông L, bà C số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 còn lại là 970.000.000 đồng; ngày 27/6/2018, bà T đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh K chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 từ tên họ ông Trương Phước L sang tên bà T nhưng bà T không trả cho ông L, bà C số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 còn lại nên ông L yêu cầu Ban lãnh đạo ấp Tân Phước giải quyết, Ban lãnh đạo ấp Tân Phước giải quyết ngày 23/10/2020 nhưng bà T, ông H không hợp tác, ông L và bà C có đơn khởi kiện bà T và ông H vào ngày 14/9/2022; trong quá trình tham gia tố tụng, bà T và ông T (Người đại diện theo ủy quyền của bà T) tự nguyện thừa nhận việc hiện nay bà T còn thiếu ông L, bà C số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 còn lại là 970.000.000 đồng. Do đó, vụ án này vẫn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 154, các điểm a, b khoản 1, khoản 2 Điều 157 và Điều 429 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2.4. Về diện tích thửa đất số 238 hiện nay:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 thì diện tích thửa đất số 238 là 3.513,1m²; theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/6/2023 thì diện tích thửa đất số 238 là 3.497,3m². Căn cứ sự tự nguyện chấp thuận của các đương sự về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang và kết quả đo đạc theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 210-2023 (238-07) ngày 27/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang, phúc đáp của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang tại công văn số 606/CNVPĐKĐĐ-KTĐC ngày 24/8/2023 (BL 274) thì việc diện tích thửa đất số 238 bị giảm 15,8m² là do trước đây đất được đo đạc bằng thủ công, nay đất được đo đạc bằng máy GPS hai tầng số, có tọa độ VN2000 nên diện tích đất của thửa đất số 238 có thay đổi, ranh giới thửa đất số 238 ổn định, không có tranh chấp, được các hộ giáp ranh thống nhất nên diện tích đất được đo đạc thực tế vào ngày 27/6/2023 là chính xác, Tòa án ghi nhận diện tích thửa đất số 238 hiện nay là 3.497,3m² theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 210-2023 (238-07) ngày 27/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang để làm cơ sở xem xét, giải quyết trong vụ án này.

2.5. Xét yêu cầu của các đương sự có yêu cầu:

2.5.1. Theo nội dung phúc đáp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang tại công văn số 2317/STNMT-VPĐK ngày 27/12/2023 (BL 410), UBND huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang tại công văn số 938/UBND-TNMT ngày 25/12/2023 (BL 395), Công an huyện Châu Thành tại công văn số 181/QLHC ngày 27/11/2023 (BL 331), UBND xã Giục Tượng tại các công văn số 02/XN ngày 09/01/2024, số 06/CV-UBND ngày 11/01/2024 (BL 400, 401) và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất số 237, 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp TĐ, xã G, huyện C, tỉnh K (BL 368-384) thì thửa đất số 238 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 hiện nay được hợp thửa, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thửa đất số 237 có diện tích là 3.807m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: Đ 083362, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 005993QSĐĐ/QĐ26/2004 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang cấp cho cho hộ ông (bà) Trương Phước L vào ngày 08/3/2004 và thửa đất số 238 có diện tích là 6.652m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: Đ 083363, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 005994QSĐĐ/QĐ26/2004 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang cấp cho cho hộ ông (bà) Trương Phước L vào ngày 08/3/2004; ông L và bà C đã chuyển nhượng 1.548m² của thửa đất số 237 và 3.137m² của thửa đất số 238 cho ông Nguyễn Văn Tươi vào tháng 12/2004; sau khi trừ diện tích đất của các thửa đất số 237, 238 để giải phóng mặt bằng thực hiện quy hoạch xây dựng đường hành lang ven biển phía Nam trên địa bàn huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang thì vào tháng 6/2016, tổng diện tích các thửa đất số 237, 238 còn lại là 3.513,1m², ông Trương Phước L làm thủ tục hợp các thửa đất số 237, 238 thành thửa đất số 238 và đề nghị cấp đổi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 083362, Đ 083363 của các thửa đất số 237 và 238, nên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp đổi thành thửa đất số 238 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 cho hộ ông (bà) Trương Phước L.

2.5.2. Theo nội dung phúc đáp của Công an huyện Châu Thành và UBND xã Giục Tượng nêu trên thì vào thời điểm hộ ông (bà) Trương Phước L được cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 083362, Đ 083363 (Tháng 3 năm 2004) hộ gia đình ông L và bà C không có ông Trương Phước Kh. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của ông Kh và không bỏ sót người tham gia tố tụng trong vụ án, Tòa án vẫn đưa ông Kh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2.5.3. Về số tiền chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng thửa đất số 238:

Ông L và bà C trình bày là ông Lg, bà C chuyển nhượng thửa đất số 238 cho bà T vào năm 2017 với giá 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng), bà T đã trả tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 cho ông L, bà C làm bốn lần với tổng số tiền là 530.000.000đ (Năm trăm ba mươi triệu đồng); Theo các giấy tờ giao, nhận tiền chuyển nhượng thửa đất số 238 mà bà T cung cấp cho Tòa án (các BL 552C, 552D, 552E) thì bà T đã trả cho ông L, bà C số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 làm bảy lần với tổng số tiền là 530.000.000đ (Năm trăm ba mươi triệu đồng). Như vậy, về số lần trả tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 thì hai

bên không thống nhất, nhưng hai bên đã tự nguyện xác định số tiền chuyển nhượng thửa đất số 238 là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng), bà T đã trả tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 cho ông L, bà C tổng cộng là 530.000.000đ (Năm trăm ba mươi triệu đồng) và hiện nay bà T còn thiếu ông L, bà C số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 là 970.000.000đ (Chín trăm bảy mươi triệu đồng) nên Tòa án ghi nhận.

2.5.4. Các ông, bà Trương Phước L, Võ Xuân C, Trương Ngọc L, Trương Thị LA, Trương Thị L, Trương Phước Đ, Trương Phước K, Trương Phước Kh cho rằng vào thời điểm ông L và bà C chuyển nhượng thửa đất số 238 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 cho bà Nguyễn Thị T (tháng 10/2017) thì ông L, bà C không có bàn bạc trước với các con của ông L, bà C nên các con của ông L, bà C không biết, sau khi ông L, bà C chuyển nhượng thửa đất số 238 cho bà T thì ông L, bà C không có thông báo lại cho các con của ông L, bà C, số tiền chuyển nhượng thửa đất số 238 mà bà T đã trả cho ông L, bà C là 530.000.000đ (Năm trăm ba mươi triệu đồng) thì ông L, bà C sử dụng cá nhân hết, không có chia lại cho các con của ông L, bà C.

Thế nhưng, bà T khẳng định là ngay sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 từ ông L, bà C thì bà T đã tiến hành bơm cát, thuê cobe làm bờ bao, cải tạo mặt bằng toàn bộ thửa đất số 238, vợ chồng ông L, bà C và các con của ông L, bà C đều biết, có trực tiếp chứng kiến, không có ai tranh chấp và trong thời gian bà T làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 thì ông L, bà C và các con của ông L, bà C đều biết, không có ai tranh chấp. Việc này được chứng minh bằng các hóa đơn bà Thẩm mua vật liệu để cải tạo thửa đất số 238, hình ảnh cải tạo thửa đất số 238 và các giấy tờ giao, nhận tiền giữa bà T và ông L, bà C vào năm 2017 mà bà T đã cung cấp cho Tòa án (các BL 543-552, 552A, 552B, 552C, 552D, 552E, 553) và được ông L, bà C tự nguyện thừa nhận vào ngày 16/5/2024 (BL 517, 518); phù hợp với nội dung phúc đáp của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo công văn số 406/CNVPĐK-ĐK&TĐHS ngày 29/5/2024 là việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang chỉnh lý biên động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 từ hộ ông (bà) Trương Phước L sang tên bà Nguyễn Thị T vào ngày 27/6/2018 đúng quy định tại Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (BL 522); phù hợp với hồ sơ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 đối với thửa đất 238 từ hộ ông (bà) Trương Phước L sang bà Nguyễn Thị T (BL 115-132).

Bên cạnh đó, vào ngày 16/5/2024 ông L, bà C tự nguyện xác định là sau khi bà T đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang chỉnh lý biên động sang tên bà T đối với thửa đất số 238 nhưng bà T không trả cho ông L, bà C số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 còn lại nên ông L, bà C đã nhắc nhở bà T nhiều lần, ông L yêu cầu Ban lãnh đạo ấp Tân Phước giải quyết, Ban lãnh đạo ấp Tân Phước giải quyết ngày 23/10/2020 nhưng bà T, ông H không hợp tác nên hai bên phát sinh tranh chấp, ông L, bà C mới khởi kiện bà T ra

Tòa án, có sự trực tiếp chứng kiến, cùng tham dự và xác nhận đúng sự thật của ông Trương Phước Đ và ông Trương Phước Kh (BL 517, 518).

Hơn nữa, vào thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất số 238 (ngày 27/6/2023) thì trên toàn bộ thửa đất số 238 chỉ có cỏ dại, không có ai trông coi và tại phiên tòa, ông L, bà C xác định là từ trước đến nay ông L, bà C ở chung nhà với ông Trương Phước Kh tại tổ 6, ấp P và ông Trương Phước Đ, ông Trương Phước Kh (Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà Trương Ngọc L, Trương Thị L, Trương Phước K), bà Trương Thị LA, ông Trương Phước K tự nguyện thừa nhận là từ khi ông L, bà C chuyển nhượng thửa đất số 238 cho bà T thì ông L, bà C và các con của ông L, bà C không quản lý, không sử dụng thửa đất số 238 nữa, từ ngày 01/4/2024 thì ông Đ, ông Kh mới vào bao chiếm, sử dụng thửa đất số 238 để đào ao nuôi cá, làm chuồng nuôi gà, trồng cây. Như vậy, Tòa án có đủ cơ sở để khẳng định là tất cả các con của ông L, bà C hoàn toàn biết việc ông L, bà C đã chuyển nhượng thửa đất số 238 cho bà T từ năm 2017, nhưng không có tranh chấp gì và điều mặc nhiên thừa nhận thửa đất số 238 đã thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T kể từ khi bà T nhận chuyển nhượng từ ông L, bà C.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2017 là hợp đồng có hiệu lực pháp luật, Tòa án không có cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, bà C và yêu cầu độc lập của các con của ông L, bà C; Tòa án buộc bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông L, bà C số tiền gốc nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 còn thiếu là 970.000.000đ (Chín trăm bảy mươi triệu đồng) và số tiền lãi phát sinh với lãi suất là 10%/năm kể từ ngày 27/6/2018 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (19/12/2024) là: $\{(970.000.000 \text{ đồng} \times 10\%) : 12\} \times 77 \text{ tháng} = 628.344.000\text{đ}$ (Sáu trăm hai mươi tám triệu, ba trăm bốn mươi bốn ngàn đồng), tổng số tiền gốc và số tiền lãi là 1.598.344.000đ (Một tỷ, năm trăm chín mươi tám triệu, ba trăm bốn mươi bốn ngàn đồng).

Kể từ ngày ông L, bà C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị T không hoàn trả hoặc hoàn trả không đủ số tiền phải thi hành án cho ông L, bà C, thì bà Nguyễn Thị T còn phải trả cho ông L, bà C khoản tiền lãi theo lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.5.5. Như đã nêu trên, bà T và ông L, bà C đã ký kết hợp đồng ngày 30/10/2017, ngay sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 từ ông L, bà C thì bà T đã tiến hành bơm cát, thuê cove làm bờ bao, cải tạo mặt bằng toàn bộ thửa đất số 238 từ năm 2017 và đã làm thủ tục để được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Thành đánh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 từ tên hộ ông Trương Phước L sang tên bà T vào ngày 27/6/2018 thì thửa đất số 238 đã thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T kể từ ngày 27/6/2018. Vào thời điểm năm 2017, 2018 thì bà Nguyễn Thị T và ông Ngô Hùng C vẫn còn là vợ chồng (Bà T và ông C ly hôn vào năm 2019 theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 282/2019/QĐST-HNGĐ ngày

31/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang- BL 509, 510). Do đó, việc bà T và ông C ủy quyền cho bà Đoàn Thu H được đại diện bà T và ông C chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, ... thửa đất số 238 theo hợp đồng ủy quyền ngày 10/5/2023 được Văn phòng Công chứng R công chứng số 02359, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD (BL 129-222, 712-715) và ngày 15/5/2023, bà H đại diện bà T và ông C chuyển nhượng thửa đất số 238 cho ông Lâm Thế H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng R công chứng số 02480, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

2.5.6. Về việc ông Lâm Thế H nhận chuyển nhượng thửa đất số 238:

Trước ngày 14/4/2023, khi bà T ở bên Mỹ, thông qua môi giới, ông Lâm Thế H thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 của bà T với giá 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng). Ngày 14/4/2023, ông Lâm Thế H đặt cọc số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 là 200.000.000 đồng cho bà T qua tài khoản của ông Lý Quốc B, có sự đồng ý của bà T; bà T và ông H đã ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2023 (BL 594, 456, 457). Ngày 15/5/2023, bà Đoàn Thu H (Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T, ông Ngô Hùng C) và ông Lâm Thế H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng R công chứng số 02480, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD (BL 198-201, 223-226). Bà T và bà H đều tự nguyện thừa nhận là ông H đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 với tổng số tiền là 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng) làm 03 lần gồm: Ngày 14/4/2023, ông H đặt cọc cho bà T 200.000.000 đồng qua tài khoản của ông Lý Quốc B; ngày 15/5/2023, ông H trả cho bà T 3.000.000.000 đồng thông qua bà H (Người đại diện của bà T, ông C theo Hợp đồng ủy quyền ngày 10/5/2023) và ngày 16/5/2023, ông H trả cho bà T 1.800.000.000 đồng thông qua bà H (Người đại diện của bà T, ông C theo Hợp đồng ủy quyền ngày 10/5/2023); bà T và bà H không có tranh chấp gì về số tiền chuyển nhượng thửa đất số 238 với ông H. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2023 là hợp đồng có hiệu lực pháp luật và ông H là người nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 ngay tình, đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông H được quyền sử dụng thửa đất số 238.

Hiện nay ông Trương Phước Đ, ông Trương Phước Kh đang bao chiếm, sử dụng thửa đất số 238 để đào ao nuôi cá, làm chuồng nuôi gà, trồng cây. Tòa án buộc ông L, bà C và các con của ông L, bà C phải có trách nhiệm liên đới bàn giao toàn bộ thửa đất số 238 cho ông H được quyền sử dụng.

2.6. Về tư cách tham gia tố tụng và nghĩa vụ của ông Nguyễn Quang H:

Ông Nguyễn Quang H là người bị đồng nguyên đơn kiện cùng với bà T, nên ông H cũng là bị đơn trong vụ án như bà Nguyễn Thị T. Tuy nhiên, hợp đồng ngày 30/7/2017 chỉ có tên bà T là người nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 và vào thời điểm năm 2017, 2018 thì bà Nguyễn Thị T và ông Ngô Hùng C vẫn còn là vợ chồng; các giấy tờ giao, nhận tiền chuyển nhượng thửa đất số 238 thể hiện bà T là người giao dịch với ông L, bà C; ông H và bà T kết hôn ngày 06/12/2019. Do đó,

không có cơ sở để buộc ông H cùng có trách nhiệm với bà Tm hoàn trả cho ông L, bà C số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 còn thiếu là 970.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh.

2.7. Về tài sản chung giữa bà Nguyễn Thị T và ông Ngô Hùng C và về giao dịch ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị T, ông Ngô Hùng C, bà Đoàn Thu H:

2.7.1. Như đã nhận định nêu trên, vào thời điểm bà T nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 của ông L, bà C thì bà Nguyễn Thị T và ông Ngô Hùng C vẫn còn là vợ chồng nên thửa đất số 238 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 là tài sản chung của ông C và bà T trong thời kỳ hôn nhân nếu ông C và bà T không có thỏa thuận khác. Trong thời gian Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, ông C vắng mặt tại địa phương, ông Trương Phước L đã tiến hành thủ tục tìm kiếm ông C theo quy định của pháp luật; nếu ông Ngô Hùng C có tranh chấp về thửa đất số 238 với bà Nguyễn Thị T về sau thì ông C có thể khởi kiện bà T thành vụ án khác theo quy định của pháp luật.

2.7.2. Ngày 11/4/2023, bà Nguyễn Thị T ủy quyền cho bà Đoàn Thu H được đại diện bà T liên hệ, giải quyết tranh chấp đất đai có liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 theo hợp đồng ủy quyền ngày 11/4/2023 được UBND phường Vĩnh Quang chứng thực số 56 quyền số 01-SCT/HĐ,GD (BL 336-338). Ngày 10/5/2024, bà Nguyễn Thị T và ông Ngô Hùng C ủy quyền cho bà Đoàn Thu H được quyền thay mặt bà T, ông C chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng... đối với thửa đất số 238 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 (BL 712-715).

Bà T xác định là bà T và bà H có giao kèo là bà T nhờ bà H đứng ra tìm người mua thửa đất số 238 dùm bà T, bà H kêu bán thửa đất số 238 cho ông H với giá 5.000.000.000 đồng, bà T cho bà H số tiền hoa hồng là 200.000.000 đồng, bà H phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông L, bà C số tiền bà T nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 của vợ chồng ông L mà bà T còn thiếu vợ chồng ông L là 970.000.000 đồng, còn lại 3.830.000.000 đồng thì bà H phải giao lại cho bà T; nhưng sau khi chuyển nhượng thửa đất số 238 cho ông Lâm Thế H với giá 5.000.000.000 đồng dùm bà T thì bà H chỉ đưa cho bà T tổng cộng được số tiền là 2.910.000.000 đồng, phần công bà H thì bà T cho bà H tổng cộng là 520.000.000 đồng và hiện nay bà Đoàn Thu H đang chiếm giữ của bà T tổng số tiền là 1.570.000.000 đồng như đã nêu ở phần trình bày của bà T.

Bà H lại cho rằng bà H thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 của bà T với giá là 3.510.000.000 đồng để tìm người bán lại kiếm lời, nhưng bà H không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T theo quy định của pháp luật mà làm hợp đồng ủy quyền từ bà T và ông Ngô Hùng C ủy quyền cho bà H vào ngày 10/5/2023; khoảng từ ngày 10 đến ngày 12/3/2023, bà H giao tiền đặt cọc mua thửa đất số 238 cho bà T là 100.000.000 đồng của hợp đồng đặt cọc ngày 05/3/2023; số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại là 3.410.000.000 đồng thì bà H đã thanh toán đủ cho bà T làm 03 lần; ông H nhận chuyển nhượng thửa đất 238 của bà H, chứ không nhận chuyển nhượng của bà T; bà T không có nhờ bà H đứng ra chuyển nhượng thửa đất số 238 cho ông H; bà H không có giao tiền cọc cho bà T là

100.000.000 đồng vào ngày 14/4/2023 và bà H không có giữ tiền gì của bà T như đã nêu ở phần trình bày của bà H.

Do đó, giữa bà H và bà T không có sự thống nhất về thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 238, về việc giao, nhận tiền chuyển nhượng thửa đất số 238, nhưng do bà T không có yêu cầu phản tố trong vụ án này nên Tòa án không xem xét; nếu có tranh chấp về sau thì bà Nguyễn Thị Thắm có thể khởi kiện bà Đoàn Thu H thành vụ án khác theo quy định của pháp luật.

2.8. Về chi phí đo đạc là 2.035.584đ (Hai triệu, không trăm ba mươi lăm ngàn, năm trăm tám mươi bốn đồng), chi phí định giá là 15.400.000đ (Mười lăm triệu, bốn trăm ngàn đồng), tổng cộng là 17.035.584đ (Mười bảy triệu, không trăm ba mươi lăm ngàn, năm trăm tám mươi bốn đồng)- BL 195, 634: Ông Trương Phước L đã thanh toán xong. Tòa án buộc ông L, bà C phải tự chịu số tiền chi phí đo đạc, định giá là 8.535.584đ (Tám triệu, năm trăm ba mươi lăm ngàn, năm trăm tám mươi bốn đồng); buộc bà T phải có trách nhiệm hoàn lại cho ông L, bà C số tiền chi phí đo đạc, định giá là 8.500.000đ (Tám triệu, năm trăm ngàn đồng).

2.9. Về yêu cầu độc lập bổ sung của các ông, bà Trương Ngọc L, Trương Thị LA, Trương Thị L, Trương Phước Đ, Trương Phước K, Trương Phước Kh:

Ngày 01/4/2024, các ông, bà L, LA, L, Đ, K, Kh yêu cầu độc lập bổ sung yêu cầu Tòa án buộc Văn phòng Công chứng R phải bồi thường thiệt hại cho các ông, bà L, LA, L, Đ, K, Kh tương ứng với giá trị hiện nay của thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp TĐ, xã G, huyện C, tỉnh K. Ngày 12/6/2024, những người yêu cầu rút toàn bộ yêu cầu nêu trên. Tại phiên tòa, các ông, bà L, LA, L, Đ, K, Kh cũng tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu độc lập bổ sung này. Do đó, Tòa án đình chỉ toàn bộ nội dung yêu cầu độc lập bổ sung của các ông, bà L, LA, L, Đ, K, Kh.

2.10. Về vật có trên thửa đất tranh chấp: Các đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này nên Tòa án không xem xét, giải quyết.

Từ những nhận xét trên, qua thảo luận và nghị án, căn cứ các Điều 351, 357, 468, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015 và các Điều 166, 167, 170, 179, 203 của Luật Đất đai năm 2013, Tòa án chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Phước L và bà Võ Xuân C; không chấp nhận yêu cầu độc lập của các ông, bà Trương Ngọc L, Trương Thị LA, Trương Thị L, Trương Phước Đ, Trương Phước K, Trương Phước Kh; đình chỉ toàn bộ nội dung yêu cầu độc lập bổ sung của các ông, bà Trương Ngọc L, Trương Thị LA, Trương Thị L, Trương Phước Đ, Trương Phước K, Trương Phước Kh; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lâm Thế H.

[3] Về án phí:

Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 26 của 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; Tiểu mục 1.1 và điểm d Tiểu mục 1.3, Mục 1, Phần II của Danh mục án phí thuộc Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016

3.1. Ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C thuộc diện người cao tuổi và ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C có đơn xin miễn nộp tiền án phí (BL 52) nên ông Trương Phước L và bà Võ Xuân C được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà ông L, bà C đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009714 ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (BL 30).

3.2. Các ông, bà Trương Ngọc L, Trương Thị LA, Trương Thị L, Trương Phước Đ, Trương Phước K, Trương Phước Kh, mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); khấu trừ số tiền án phí dân sự sơ thẩm các ông, bà L, LA, L, Đ, K, Kh, mỗi người phải chịu vào tổng số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà các ông, bà L, LA, L, Đ, K, Kh, mỗi người đã nộp là 1.300.000đ (Một triệu, ba trăm ngàn đồng) theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001182, 0001183, 0001184, 0001185, 0001186, 0001187 cùng ngày 30/11/2023 (BL 345-350) và các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005470, 0005469, 0005468, 0005467, 0005466, 0005465 cùng ngày 08/4/2024 (BL 482-487) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang, các ông, bà Trương Ngọc L, Trương Thị LA, Trương Thị L, Trương Phước Đ, Trương Phước K, Trương Phước Kh, mỗi người được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm còn thừa là 1.000.000đ (Một triệu đồng).

3.3. Ông Lâm Thế H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà ông H đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001240 ngày 21/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (BL 417).

3.4. Bà Nguyễn Thị T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải hoàn trả cho ông L, bà C là: 36.000.000 đồng + (798.344.000đ đồng x 3%) = 59.950.000đ (Năm mươi chín triệu, chín trăm năm mươi ngàn đồng).

3.5. Các đương sự còn lại không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, các khoản 1, 2 Điều 227, các khoản 1, 3 Điều 228, các Điều 266, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 154, các điểm a, b khoản 1, khoản 2 Điều 157 và các Điều 351, 357, 429, 468, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 170, 179, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 của 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; Tiểu mục 1.1 và điểm d Tiểu mục 1.3, Mục 1, Phần II của Danh mục án phí thuộc Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016

Xử:

1- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Phước L và bà Võ Xuân C về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2017

giữa ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C và bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp TĐ, xã G, huyện C, tỉnh K; kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp TĐ, xã G, huyện C, tỉnh K do ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị T hoặc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đứng tên; công nhận cho ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C được quyền sử dụng thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp TĐ, xã G, huyện C, tỉnh K.

2- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của các ông, bà Trương Ngọc L, Trương Thị LA, Trương Thị L, Trương Phước Đ, Trương Phước K, Trương Phước Kh về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2017 giữa ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C và bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp TĐ, xã G, huyện C, tỉnh K được Văn phòng Công chứng R công chứng số 4984, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2017; hủy hợp đồng ủy quyền ngày 10/5/2023 giữa bà Nguyễn Thị T, ông Ngô Hùng C và bà Đoàn Thu H đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp TĐ, xã G, huyện C, tỉnh K được Văn phòng Công chứng R công chứng số 02359, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2023; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2023 giữa bà Đoàn Thu H (Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T, ông Ngô Hùng C) và ông Lâm Thế H đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp TĐ, xã G, huyện C, tỉnh K được Văn phòng Công chứng R công chứng số 02480, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2023; hủy nội dung đánh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 050103 từ tên hộ ông Trương Phước L sang tên bà Nguyễn Thị T vào ngày 27/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh K; công nhận cho ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C và các ông, bà Trương Ngọc L, Trương Thị LA, Trương Thị L, Trương Phước Đ, Trương Phước K, Trương Phước Kh được quyền sử dụng thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp TĐ, xã G, huyện C, tỉnh K.

3- Đình chỉ toàn bộ nội dung yêu cầu độc lập bổ sung của các ông, bà Trương Ngọc L, Trương Thị LA, Trương Thị L, Trương Phước Đ, Trương Phước K, Trương Phước Kh về việc yêu cầu Tòa án buộc Văn phòng Công chứng R phải bồi thường thiệt hại cho các ông, bà L, LA, L, Đ, K, Kh tương ứng với giá trị hiện nay của thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp TĐ, xã G, huyện C, tỉnh K.

4- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trương Phước L, bà Võ Xuân C và bà Nguyễn Thị T đối với diện tích đất lúa là 3.513,1m² thuộc thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp TĐ, xã G, huyện C, tỉnh K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành: CC 050103, số vào sổ cấp GCN: CS 11620 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp đổi cho hộ Trương Phước L vào ngày 12/7/2016 được Văn phòng Công chứng R công chứng số 4984, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2017 là hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

5- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lâm Thế H.

5.1- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Đoàn Thu H (Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T và ông Ngô Hùng C theo hợp đồng ủy quyền ngày 10/5/2023 được Văn phòng Công chứng R công chứng số 02359, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD) và ông Lâm Thế H đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.513,1m² tọa lạc tại ấp TĐ, xã G, huyện C, tỉnh K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành: CC 050103, số vào sổ cấp GCN: CS 11620 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp đổi cho hộ Trương Phước L vào ngày 12/7/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C, tỉnh K chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị T vào ngày 27/6/2018 được Văn phòng Công chứng R công chứng số 02480, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/05/2023 là hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

5.2- Công nhận cho ông Lâm Thế H được quyền sử dụng thửa đất số 238, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp TĐ, xã G, huyện C, tỉnh K; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CC 050103 thì diện tích thửa đất số 238 là 3.513,1m²; theo kết quả đo đạc tại Tờ trích đo địa chính số TĐ 210-2023 (238-07) ngày 27/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (BL 196) thì diện tích thửa đất số 238 là 3.497,3m² có các cạnh được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1 như sau:

- Cạnh 1-2 giáp đất ông Cao Văn Minh = 35,23 mét;
- Cạnh 2-3 giáp kênh thủy lợi = 75,45 mét;
- Cạnh 3-4 giáp đất ông Trịnh Văn Công = 56,29 mét;
- Cạnh 4-1 giáp đất bà Nguyễn Thị Gấm = 79,24 mét.

6- Buộc các ông, bà Trương Phước L, Võ Xuân C, Trương Ngọc L, Trương Thị LA, Trương Thị L, Trương Phước Đ, Trương Phước K, Trương Phước Kh phải có trách nhiệm liên đới bàn giao toàn bộ thửa đất số 238 nêu trên cho ông Lâm Thế H được quyền sử dụng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

7- Buộc bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trương Phước L, Võ Xuân C số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 còn thiếu với tổng số tiền gốc và số tiền lãi là 1.598.344.000đ (Một tỷ, năm trăm chín mươi tám triệu, ba trăm bốn mươi bốn ngàn đồng).

Kể từ ngày ông Trương Phước L, Võ Xuân C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị T không hoàn trả hoặc hoàn trả không đủ số tiền phải thi hành án cho ông Trương Phước L, Võ Xuân C, thì bà Nguyễn Thị T còn phải trả cho ông Trương Phước L, Võ Xuân C khoản tiền lãi theo lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

8- Về chi phí đo đạc và chi phí định giá:

8.1- Ông Trương Phước L, Võ Xuân C phải tự chịu số tiền chi phí đo đạc, định giá là 8.535.584đ (Tám triệu, năm trăm ba mươi lăm ngàn, năm trăm tám mươi bốn đồng).

8.1- Buộc bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm hoàn lại cho ông Trương Phước L, Võ Xuân C số tiền chi phí đo đạc, định giá là 8.500.000đ (Tám triệu, năm trăm ngàn đồng).

9- Về án phí:

9.1. Ông Trương Phước L, Võ Xuân C được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà ông L, bà C đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009714 ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

9.2. Các ông, bà Trương Ngọc L, Trương Thị LA, Trương Thị L, Trương Phước Đ, Trương Phước K, Trương Phước Kh, mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); khấu trừ số tiền án phí dân sự sơ thẩm các ông, bà L, LA, L, Đ, K, Kh, mỗi người phải chịu vào tổng số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà các ông, bà L, LA, L, Đ, K, Kh, mỗi người đã nộp là 1.300.000đ (Một triệu, ba trăm ngàn đồng) theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001182, 0001183, 0001184, 0001185, 0001186, 0001187 cùng ngày 30/11/2023 và các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005470, 0005469, 0005468, 0005467, 0005466, 0005465 cùng ngày 08/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang, các ông, bà Trương Ngọc L, Trương Thị LA, Trương Thị L, Trương Phước Đ, Trương Phước K, Trương Phước Kh, mỗi người được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm còn thừa là 1.000.000đ (Một triệu đồng).

9.3. Ông Lâm Thế H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà ông H đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001240 ngày 21/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

9.4. Bà Nguyễn Thị T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 59.950.000đ (Năm mươi chín triệu, chín trăm năm mươi ngàn đồng).

9.5. Các đương sự còn lại không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

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 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, 7b 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.

10- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tuyên án (19/12/2024); Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh K, Văn phòng Công chứng R, ông Ngô Hùng C và ông Lý Quốc B có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc được niêm yết, tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;

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

- VKSND huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang;
- Chi cục THADS h Châu Thành, KG (khi án có hpl);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Hoàng Thị Thu Hương