

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC
TỈNH KIÊN GIANG

Bản án số: 52/2024/DS-ST
Ngày 15 tháng 4 năm 2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng
CNQSD đất và huỷ chỉnh lý
biến động”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC – TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Phước Lộc

2. Bà Nguyễn Tường Diễm Linh Giang

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Cẩm Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc tham gia phiên tòa:* Ông Hoàng Văn Thái - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 195/2020/TLST- DS, ngày 13 tháng 7 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ chỉnh lý biến động”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 46/2024/QĐST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tấn S, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Tổ H, khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Số I N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng (Theo văn bản uỷ quyền ngày 28/4/2021) (vắng mặt).

2. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1985.

3. Ông Phạm Văn V, sinh năm 2000.

4. Ông Phan Đức H, sinh năm 2000.

5. Ông Trần Văn H1, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: Số I N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng (Theo văn bản uỷ quyền ngày 31/8/2023) (Ông Q, ông V, ông H vắng mặt, ông H1 có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1. Luật sư Dương Văn Đ

2. Luật sư Lê Văn C.

3. Luật sư Trần Thị H2.

4. Luật sư Phạm Thị T1.

Cùng Công ty Luật hợp danh FDVN – Thuộc đoàn luật sư thành phố Đ.
Cùng địa chỉ: Số I N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng (Luật sư Đ,
C, H2 và T1 đều có đơn xin vắng mặt).

- **Bị đơn:** Bà Đặng Thị B, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Lê Thị Kim H3, sinh năm 1988 (vợ ông S).

Địa chỉ: Tổ H, khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có đơn vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Hồng H4, sinh năm 1975.

3. Bà Cao Thị H5, sinh năm 1976 (vợ ông H4).

Địa chỉ: Khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông H4 bà H5: Ông Nguyễn Văn H6, sinh năm 1983.

Địa chỉ: TDP số G, X, N, Thành phố Hà Nội (Theo văn bản uỷ quyền ngày 11/11/2022) (có mặt).

4. Phòng C1 tỉnh Kiên Giang (nay là Văn phòng C2).

Trụ sở: Số B, đường N, khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có đơn vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Tại đơn khởi kiện ngày 22/4/2020 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Tấn S1 uỷ quyền cho ông Trần Văn H1 trình bày:**

Ngày 17/6/2011, ông S có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt CNQSD đất) của bà Đặng Thị B diện tích 70m² (ngang 5m, dài 14m dài hết đất), với giá 70.000.000 đồng, đất nằm trong thửa số 45, tờ bản đồ số 01 toạ lạc tại khu phố I, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSD đất). Việc chuyển nhượng hai bên lập giấy viết tay, bà B có cam kết khi nào làm giấy CNQSD đất xong sẽ tách diện tích đất trên cho ông S. Năm 2013, bà B được cấp giấy CNQSD đất, ông S đã nhiều lần yêu cầu bà B tách thửa, nhưng bà B cố tình trốn tránh không tách thửa cho ông S. Qua tìm hiểu phát hiện bà B đã lấy giấy CNQSD đất đi thế chấp cho người khác.

Nay ông S yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà B phải tách thửa, sang tên diện tích đất 70m² (chiều ngang 5m, chiều dài 14m dài hết đất phía sau) trên đất có một căn nhà do ông S xây dựng, đất thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại tổ H, khu phố I, thị trấn D, huyện P (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

Ngày 07/8/2020, ông S khởi kiện bổ sung yêu cầu: Huỷ hợp đồng CNQSD đất giữa bà B với ông Nguyễn Hồng H4 xác lập ngày 27/3/2019, tại Phòng C1, tỉnh Kiên Giang; huỷ chỉnh lý biến động từ bà B sang tên ông H4 đối với diện tích đất 128,5m², thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 01, theo giấy CNQSD đất số BH902110, biến động sang tên ông H4 ngày 26/9/2019.

- **Bị đơn bà Đặng Thị B tại biên bản lấy lời khai ngày 28/8/2020 và quá trình giải quyết vụ án trình bày:**

Năm 2011, bà có khai khẩn diện tích đất khoảng 300m², tọa lạc tại tổ H, khu phố I, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang, đất chưa được cấp giấy CNQSD đất. Quá trình sử dụng bà có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn Sĩ diện tích đất khoảng 70m² (chiều ngang 5m, dài 14m dài hết đất) nằm trong diện tích 300m², với giá 70.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có lập hợp đồng viết tay. Ông S giao đủ tiền nên bà giao đất cho ông S sử dụng và xây nhà kiên cố từ đó đến nay. Diện tích đất còn lại bà tặng cho bà Đặng Thị K (chị ruột bà) một phần đất giáp ranh ông S để cất nhà ở, bà K hiện nay đã chết, bà K không có chồng, con, đất này không nằm trong giấy CNQSD đất. Việc ông S cất nhà lấn sang đất của bà K diện tích chiều ngang 0,48m, chiều dài 13,65m thì bà không có ý kiến gì vì đất này bà K đã chết thì cũng của bà. Ngày 29/02/2012, bà được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện P, tỉnh Kiên Giang cấp giấy CNQSD đất cho bà diện tích 128,5m² (trong đó có 70m² đã chuyển nhượng cho ông S), thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 01, theo giấy CNQSD đất số BH 902110. Bà làm thủ tục tách thửa cho ông S nhưng Nhà nước chưa cho tách thửa sang tên.

Năm 2019, bà có thế chấp giấy CNQSD đất nói trên cho ông Nguyễn Hồng H4 để vay số tiền 1.300.000.000 đồng, lãi suất bà phải đóng cho ông H4 mỗi tháng là 52.000.000 đồng, ông H4 lấy trước 03 tháng là 156.000.000 đồng, việc chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng CNQSD đất tại Phòng công chứng số B tỉnh Kiên Giang để đảm bảo đảm cho việc vay tiền. Bà tiếp tục đóng lãi cho ông H4 03 tháng là 156.000.000 đồng thì ngưng không có khả năng đóng lãi đến tháng thứ 7, thì ông H4 làm thủ tục biến động sang tên ông H4. Việc vay tiền tuy bà không có chứng cứ để chứng minh nhưng thực chất là hợp đồng vay tài sản với hình thức là hợp đồng CNQSD đất bảo đảm cho hợp đồng vay tiền. Diện tích đất 128,5m² là đất đô thị. Bà không có chuyển nhượng đất cho ông H4 vì tại thời điểm năm 2019, giá đất trên 1.300.000.000 đồng, trên đất có 01 căn nhà của bà và 01 căn nhà của ông S xây dựng năm 2011 đã ở ổn định nhưng trong hợp đồng CNQSD đất không nói đến 02 căn nhà này nên hợp đồng không thực hiện được. Bà giao giấy CNQSD đất cho ông H4 để làm tin cho việc vay tiền chứ bà không có bán đất cho ông H4. Nay bà không yêu cầu phản tố và thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là vợ chồng ông Nguyễn Hồng H4, bà Cao Thị H5 uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn H6 trình bày:

Năm 2019, vợ chồng ông H4, bà H5 có nhận CNQSD đất của bà Đặng Thị B diện tích 128,5m², thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khu phố I, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Do UBND huyện P cấp cho bà B, theo giấy CNQSD đất số BH902110 cấp ngày 29/02/2012. Giá chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng, việc chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng CNQSD đất tại Phòng công chứng số 02, tỉnh Kiên Giang vào ngày 27/3/2019. Ngày 09/10/2019, ông H4 làm thủ tục sang tên được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chính lý biến động sang tên ông H4. Trước khi chuyển nhượng bà B có nói toàn bộ thửa đất và 02 căn nhà là thuộc quyền sở hữu của bà B nên ông H4, bà H5 mới đồng ý mua, việc bà B chuyển nhượng một phần đất cho ông S1 là ông H4, bà H5 không biết.

Nay ông H4 yêu cầu độc lập: Huỷ hợp đồng CNQSD đất viết tay giữa bà B với ông S đối với diện tích 70m² tọa lạc tại khu phố I, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang, nằm trong diện tích 128,5m², thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 01, theo giấy CNQSD đất BH 902110 do UBND huyện P cấp cho bà B đã được chỉnh lý biến động sang tên ông H4 vào ngày 26/9/2019; buộc bà B và ông S phải di dời đi nơi khác giao trả hiện trạng thửa đất và 02 căn nhà trên đất nói trên cho ông H4, bà H5 và ông H4 bà H5 đồng ý hỗ trợ cho ông Sĩ số tiền 321.549.000 đồng để di dời theo định giá.

Ngày 10/8/2023, ông H4 bà H5 yêu cầu độc lập bổ sung: Trường hợp Toà án huỷ toàn bộ hợp đồng CNQSD đất giữa bà B với ông H4 thì buộc bà B hoàn trả 1.300.000.000 đồng, tính lãi suất 10%/năm, lãi suất tính từ ngày 10/8/2023, số tiền là 574.166.667 đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất theo định giá của Công ty T2, số tiền là 610.926.000 đồng; trường hợp Toà án tuyên huỷ một phần hợp đồng CNQSD đất giữa bà B với ông S thì buộc bà B hoàn trả số tiền tương ứng của diện tích 70m² là 708.171.206 đồng và tính lãi suất 10%/năm, số tiền là 312.775.616 đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất theo định giá của Công ty T2, số tiền là 284.094.794 đồng.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim H3 trình bày:** Bà H3 là vợ của ông S, bà H3 thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông S.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C1, tỉnh Kiên Giang (nay là Văn phòng C2) trình bày:** Đề Nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông S.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H4, bà H5 giữ nguyên yêu cầu độc lập của ông H4, bà H5.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Thẩm phán vẫn còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử, nhưng không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án nên kiến nghị rút kinh nghiệm chung.

- Hướng giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 122, 130, 408; 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; về Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn S2 về tranh chấp QSD đất với bà Đặng Thị B. Công nhận giấy thoả thuận CNQSD đất

viết tay xác lập ngày 17/6/2011, giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Tấn S với bị đơn là bà Đặng Thị B đối với diện tích đất 70m² (đo thực tế là 70,1m²); trong đó có diện tích 63,5m² nằm trong giấy CNQSD đất số BH 902110 ngày 29/02/2012 được chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Hồng H4 ngày 26/9/2019. Hủy chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Hồng H4 trên giấy CNQSD đất ngày 26/9/2019.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn S về hủy hợp đồng CNQSD đất giữa bà Đặng Thị B với ông Nguyễn Hồng H4 đối với phần diện tích đất 64,9m² theo sơ đồ trích đo địa chính ngày 19/11/2020.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hồng H4, bà Cao Thị H5 về tranh chấp hợp đồng CNQSD đất với bà Đặng Thị B. Công nhận một phần hợp đồng CNQSD đất giữa ông Nguyễn Hồng H4 với bà Đặng Thị B đối với phần diện tích đất 64,9m² theo sơ đồ trích đo địa chính ngày 19/11/2020. Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng CNQSD đất giữa ông Nguyễn Hồng H4 với bà Đặng Thị B đối với phần diện tích đất 63,5m².

Buộc bà Đặng Thị B phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng H4, bà Cao Thị H5 số tiền CNQSD đất diện tích 63,5m² là 642.412.000đ.

Bồi thường giá trị chênh lệch QSD đất theo chứng thư thẩm định giá là 128.215.041đ.

Tổng cộng bà B phải hoàn trả và bồi thường giá trị chênh lệch QSD đất phần diện tích đất 63,5m² bị vô hiệu cho ông Nguyễn Hồng H4, bà Cao Thị H5 là 770.627.041 đồng.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Hồng H4, bà Cao Thị H5 về yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất viết tay giữa bà Đặng Thị B với ông Nguyễn Tấn S và yêu cầu bà B trả tiền chuyển nhượng là tính lãi suất 10%/năm, số tiền là 574.166.667 đồng. Buộc bà Đặng Thị B phải di dời giao trả hiện trạng thửa đất và 01 căn nhà trên đất nói trên cho ông Nguyễn Hồng H4, bà Cao Thị H5.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc tại phiên toà, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện của ông S yêu cầu công nhận hợp đồng CNQSD đất với bà B; hủy chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận QSD đất của ông H4; ông H4 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà B nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất và hủy chỉnh lý biến động QSD đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

2. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ủy quyền cho ông T, ông Q, ông V, ông H và ông H1. Tại phiên tòa vắng mặt ông T, ông Q, ông V, có mặt ông H1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H4, bà H5 ủy quyền cho ông H6. Bị đơn bà B vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Đ, luật sư C, luật sư H2 và luật sư T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim H3, Phòng C1 tỉnh Kiên Giang (nay là Văn phòng C2) có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 85, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc ủy quyền và tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về nội dung vụ án: Năm 2011, bà Đặng Thị B khai khẩn diện tích đất khoảng 300m², đất tọa lạc tại tổ H, khu phố I, thị trấn D, huyện P (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang, đất chưa được cấp giấy CNQSD đất. Ngày 17/6/2011, bà B viết giấy tay thoả thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn Sĩ diện tích đất 70m² (chiều ngang 5m, dài 14m dài hết đất), với giá 70.000.000 đồng. Ông S đã giao đủ tiền, bà B giao đất cho ông S sử dụng, xây nhà kiên cố ở đây nay. Diện tích đất còn lại bà B tặng cho chị ruột là bà Đặng Thị K một phần đất giáp ranh đất ông S để cất nhà ở, hiện nay bà K chết, bà K không có chồng, con nên đất này vẫn thuộc quyền của bà B quản lý. Việc ông S cất nhà lấn sang phần đất của bà K diện tích đất chiều ngang 0,48m, chiều dài 13,65m tổng diện tích 6,6m² theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, thì bà B không có ý kiến gì. Như vậy, diện tích đất của ông S theo đo đạc thực tế là 70,1m² (trong đó diện tích 63,5m² nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của bà B, diện tích 6,6m² nằm ngoài giấy chứng nhận QSD đất).

Ngày 29/02/2012, bà B đăng ký kê khai được UBND huyện P, tỉnh Kiên Giang cấp giấy CNQSD đất cho bà B diện tích 128,5m² (trong đó, có diện tích 70m² theo đo đạc thực tế là 63,5m² đã chuyển nhượng cho ông S), thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại tổ H, khu phố I, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang, theo giấy CNQSD đất số BH 902110.

Ngày 27/3/2019, bà B lập hợp đồng CNQSD đất cho Nguyễn Hồng H4 tại Phòng C1, tỉnh Kiên Giang, diện tích chuyển nhượng là 128,5m² (trong đó, có diện tích 70m² theo đo đạc thực tế 63,5m² đã chuyển nhượng cho ông S), với giá 1.300.000.000 đồng, thực hiện hợp đồng ông H4 giao đủ tiền cho bà B và lập biên bản bàn giao đất, tài sản trên đất và giao giấy CNQSD đất cho ông H4. Ngày 09/10/2019, ông H4 làm thủ tục biến động sang tên ông H4, thì ông S phát hiện nên phát sinh tranh chấp

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn S Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng thoả thuận CNQSD đất ngày 17/6/2011, giữa ông Nguyễn Tấn S với bà Đặng Thị B2 có nội dung: Bà B2 đồng ý chuyển nhượng cho ông Sĩ diện tích đất chiều ngang 05m, chiều dài giáp đất ông Tạ Văn S3, với giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng ông S giao đủ tiền, bà B2 giao đất cho ông S sử dụng xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2011 đến nay (BL 12). Như vậy, việc CNQSD đất giữa ông S và bà B2 không có công chứng, chứng thực là không tuân thủ các quy định về hình thức của hợp đồng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, quá trình điều tra, thu thập chứng cứ thì đất tranh chấp ông S hiện tại chưa công bố quy hoạch, chưa có quyết định thu hồi, không bị chính quyền địa phương xử phạt, đã có nhà ở kiên cố. Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/12/2020, bà B2 thừa nhận và đồng ý giao đất cho ông S tiếp tục sử

dụng. Nên căn cứ quy định tại điểm b.3 mục 2.3, mục 2, phần II, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, thì giao dịch CNQSD đất giữa ông S và bà B2 là hợp pháp không bị vô hiệu nên yêu cầu của ông S là có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Hồng H4, bà Cao Thị H5 thấy rằng: Hợp đồng CNQSD đất xác lập ngày 27/3/2019, giữa vợ chồng ông H4, bà H5 với bà Đặng Thị B tại công chứng có nội dung: Bà B đồng ý chuyển nhượng cho ông H4 diện tích đất 128,5m², thửa số 45, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại tại tổ H, khu phố I, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang, với giá 1.300.000.000 đồng, thực hiện hợp đồng ông H4 giao đủ tiền, bà B giao giấy CNQSD đất cho ông H4 và ông H4 làm thủ tục sang tên ông H4.

Bà B cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông H4 là để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền giữa bà với ông H4 với số tiền vay là 1.300.000.000 đồng, và bà có đóng lãi cho ông H4 02 lần tổng cộng số tiền là 321.000.000 đồng, nhưng bà B không có yêu cầu phản tố và cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh về việc vay tiền nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

Đối chiếu với các chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án xét thấy tại thời điểm xác lập hợp đồng CNQSD đất các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, ông H4 được Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố P chỉnh lý biến động sang tên ông H4 trên giấy CNQSD đất ngày 26/9/2019 là hoàn toàn phù hợp quy định tại Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Tuy nhiên, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông H4 với bà B đúng quy định về hình thức và nội dung, ông H4 cũng đã được chỉnh lý biến động sang tên trên giấy chứng nhận QSD đất. Nhưng khi các bên giao dịch hợp đồng thì một phần diện tích đất bà B đã chuyển nhượng trước cho ông S và ông S đã cất nhà kiên cố ở ổn định từ năm 2011. Ông H4 cũng thừa nhận trên đất có căn nhà của ông S đang ở. Như vậy, đối với phần diện tích đất mà ông S cất nhà ở ổn định trước khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng dẫn đến phần diện tích đất của ông H4 không thể thực hiện được nên bị vô hiệu một phần do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 BLDS năm 2015.

[6] Về giải quyết hậu quả của một phần hợp đồng bị vô hiệu: Căn cứ Điều 131 BLDS năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên đối với phần hợp đồng vô hiệu kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận... bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu một phần: Khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng các bên biết rõ một phần diện tích đất bà B đã chuyển nhượng cho ông S, trên đất có căn nhà kiên cố gia đình ông S đã sinh sống ổn định từ năm 2011, các bên có ký biên bản bàn giao đất và 02 căn nhà nhưng chỉ ký trên giấy tờ các bên không thực hiện việc bàn giao vì có 01 căn nhà của gia đình ông

S nên không thể giao nhận được, dẫn đến phân hợp đồng có nhà của ông S2 bị vô hiệu nên hai bên đều có lỗi ngang nhau, mỗi bên phải chịu trách nhiệm về phần lỗi của mình. Theo chứng thư thẩm định giá thì mỗi bên phải chịu nghĩa vụ 50% giá trị QSD đất theo mức độ lỗi. Do đó, buộc bà B phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H4, bà H5 tiền nhận CNQSD đất diện tích 63,5m² và phải bồi thường thiệt hại cho ông H4, bà H5 giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất diện tích 63,5m² cụ thể như sau:

1.300.000.000 đồng : diện tích đất 128,5m² = 10.116.731 đồng/1m² x diện tích đất 63,5m² = 642.412.000 đồng.

Như vậy, bà B phải hoàn trả quyền sử dụng đất diện tích 63,5m² cho ông H4, bà H5 là 642.412.000 đồng.

Giá trị QSD đất theo định giá tại thời điểm xét xử là 14.155.000 đồng/1m² x 63,5m² = 898.842.500 đồng - 642.412.000 đồng : 2 = 128.215.041 đồng.

Như vậy, bà B phải bồi thường thiệt hại giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất diện tích 63,5m² theo chứng thư định giá là 128.215.041 đồng.

Tổng cộng bà B phải có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường giá trị chênh lệch cho ông H4, bà H5 tổng cộng là: 642.412.000 đồng + 128.215.041 đồng = 770.627.041 đồng.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thống nhất theo quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông S về việc công nhận hợp đồng CNQSD đất với bà B; hủy chính lý biến động trên giấy chứng nhận QSD đất của ông H4. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông S về việc hủy hợp đồng CNQSD đất giữa bà B với ông H4.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông H4, H5 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng CNQSD đất với bà B. Bác một phần yêu cầu độc lập của ông H4, bà H5 về việc yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất giữa ông S và bà B; buộc bà B và ông S phải di dời đi nơi khác giao trả hiện trạng thửa đất và 02 căn nhà trên đất cho ông H4, bà H5; trường hợp Toà án huỷ toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng giữa bà B với ông H4 thì buộc bà B hoàn trả 1.300.000.000 đồng, tính lãi suất 10%/năm với số tiền 574.166.667 đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất theo định giá của Công ty T2 là 610.926.000 đồng.

[8] Về chi phí tố tụng: Ông S yêu cầu được chấp nhận nên buộc bà B phải chịu chi phí tố tụng là 12.403.194 đồng. Do ông S ứng chi nên bà B có nghĩa vụ hoàn trả cho ông S.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Tấn S phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 300.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0002955 ngày 07/8/2020 và án phí bổ sung số tiền là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002764 ngày 17/6/2020 của Chi Cục Thi hành án huyện Phú Quốc (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang. Như vậy, ông Nguyễn Tấn S được nhận lại số tiền 600.000 đồng.

Bà Đặng Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Toà án chấp nhận là 900.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với số tiền

buộc phải trả là 770.627.041 đồng = 20.000.000 đồng + (370.627.041 đồng x 4%) = 34.825.081 đồng. Tổng cộng là 34.825.081 đồng + 900.000 đồng = 35.725.081 đồng. Do bà B là người cao tuổi thuộc diện được miễn tiền án phí theo quy định tại Điều 12 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, lệ phí Tòa án, nên được miễn toàn bộ án phí.

Ông Nguyễn Thanh H7, bà Cao Thị H5 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận là 600.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận cụ thể là: (574.166.667 đồng + 610.926.000 đồng) = 1.185.092.667 đồng = 36.000.000 đồng + (385.092.667 đồng x 3%) = 47.552.780 đồng. Ông H7, bà H5 được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.639.000 đồng theo biên lai thu số 0000309 ngày 13/5/2021 và tạm ứng án phí bổ sung số tiền 40.850.926 đồng theo biên lai thu số 0009429 ngày 14/8/2023 của Chi Cục Thi hành án thành phố Phú Quốc. Như vậy, sau khi khấu trừ ông H7 bà H5 được hoàn trả số tiền là (40.850.926 đồng + 8.639.000 đồng) - 47.552.780 đồng = 1.337.146 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 85, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 271, 273 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 122, 130, 131, 408, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; về Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn S đối với bị đơn bà Đặng Thị B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận giấy thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 17/6/2011, giữa ông Nguyễn Tấn S với bà Đặng Thị B đối với diện tích đất 70m² theo đo đạc thực tế là 70,1m², trong đó có diện tích 63,5m² nằm trong diện tích 128,5m², thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại tổ H, khu phố I, thị trấn D, huyện P (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BH 902110 đã chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Hồng H4 ngày 09/10/2019.

Vị trí tứ cận đất được thể hiện tại tờ trích đo số: TĐ 411/2020 ngày 19/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang (kèm theo bản án).

Hủy chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Hồng H4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 902110, biến động ngày 26/9/2019.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn S về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2019, giữa bà Đặng Thị B với ông Nguyễn Hồng H4, đã được công chứng số 208, quyển số 01TP/CC- SCC/HĐGD.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng H4, bà Cao Thị H5 đối với bà Đặng Thị B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2019, giữa ông Nguyễn Hồng H4, bà Cao Thị H5 với bà Đặng Thị B đối với diện tích đất 64,9m², trong diện tích 128,5m², thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại tổ H, khu phố I, thị trấn D, huyện P (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BH 902110 đã chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Hồng H4 ngày 09/10/2019.

Buộc bà Đặng Thị B phải di dời giao trả diện tích đất thực tế là 64,9m² và 01 căn nhà trên đất cho ông Nguyễn Hồng H4, bà Cao Thị H5, trong diện tích 128,5m², thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại tổ H, khu phố I, thị trấn D, huyện P (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BH 902110 đã chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Hồng H4 ngày 09/10/2019. Hiện tại bà B đã không còn ở trên đất tranh chấp nên không ấn định thời gian lưu cư.

Vị trí tứ cận đất và nhà được thể hiện tại tờ trích đo số: TĐ 411/2020 ngày 19/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang (kèm theo bản án).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2019, giữa bà Đặng Thị B với ông Nguyễn Hồng H4, bà Cao Thị H5 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 63,5m².

Buộc bà Đặng Thị B phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng H4, bà Cao Thị H5 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 63,5m² là 642.412.000 đồng và bồi thường giá trị chênh lệch quyền sử dụng là 128.215.041 đồng. Tổng cộng bà B phải hoàn trả và bồi thường cho ông Nguyễn Hồng H4, bà Cao Thị H5 số tiền là 770.627.041 đồng (Bảy trăm bảy mươi triệu sáu trăm hai mươi bảy triệu không trăm bốn mươi một nghìn đồng).

Bác một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hồng H4, bà Cao Thị H5 về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa bà Đặng Thị B với ông Nguyễn Tấn S; yêu cầu độc lập của ông H4, bà H5 về việc yêu cầu huỷ hợp đồng CNQSD đất giữa ông S và bà B; buộc bà B và ông S phải di dời đi nơi khác giao trả hiện trạng thửa đất và 02 căn nhà trên đất cho ông H4, bà H5; trường hợp Toà án huỷ toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng giữa bà B với ông H4 thì buộc bà B hoàn trả 1.300.000.000 đồng, tính lãi suất 10%/năm với số tiền 574.166.667 đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất theo định giá của Công ty T2 là 610.926.000 đồng.

Ông Nguyễn Tấn S và vợ chồng ông Nguyễn Hồng H4, bà Cao Thị H5 có nghĩa vụ đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoàn tất thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Hồng H4, bà Cao Thị H5 không lấy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất để cùng ông Nguyễn Tấn S đi lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì ông Nguyễn Tấn S có quyền yêu cầu cơ quan Chi Cục Thi hành án thành phố Phú Quốc để thi hành án.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đặng Thị B phải chịu chi phí tố tụng tổng cộng 12.403.194 đồng (Mười hai triệu bốn trăm lẻ ba nghìn một trăm chín mươi bốn đồng). Số tiền này ông Nguyễn Tấn S đã nộp xong nên buộc bà B phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Sĩ số tiền 12.403.194 đồng (Mười hai triệu bốn trăm lẻ ba nghìn một trăm chín mươi bốn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Tấn S phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0002955 ngày 07/8/2020 và án phí bổ sung số tiền là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002764 ngày 17/6/2020 của Chi Cục Thi hành án huyện Phú Quốc (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang. Như vậy, ông Nguyễn Tấn S được nhận lại số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

Bà Đặng Thị B thuộc diện người cao tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định tại Điều 12 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, lệ phí Tòa án, nên được miễn toàn bộ án phí.

Ông Nguyễn Thanh H7, bà Cao Thị H5 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 600.000 đồng và án phí có giá ngạch số tiền 47.552.780 đồng. Tổng cộng 48.152.780 đồng. Nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông H7, bà H5 đã nộp là 8.639.000 đồng theo biên lai thu số 0000309 ngày 13/5/2021 và tạm ứng án phí bổ sung số tiền 40.850.926 đồng theo biên lai thu số 0009429 ngày 14/8/2023 của Chi Cục Thi hành án thành phố Phú Quốc. Ông H7, bà H5 được nhận lại 1.337.146 đồng (Một triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn một trăm bốn mươi sáu đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Các bên đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND Tp Phú Quốc;
- CC.THA dân sự Tp Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

Hồ Văn Bình

