

Bản án số: **50/2020/DS-ST**

Ngày 23/11/2020

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ QUỐC, TỈNH KIÊN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Kim Trang**

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Đặng Thành Tấn

Ông Dương Tấn Đầu

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Trần Thị Yến** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:* Ông **Hoàng Văn Thái** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23/11/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 262/2019/TLST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2019, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 82/2020/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 106/2020/QĐST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Võ Thị T**, sinh năm 1969 (Có mặt).

Đồng thời là người đại diện theo pháp luật cho cháu: **Trần Văn Thng M**, sinh năm 2007.

Địa chỉ: Tổ 1, ấp BB, xã HN, huyện PQ, tỉnh KG.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Tui: Luật sư **Nguyễn Thái Th** - Văn phòng Luật sư Châu Á, thuộc đoàn Luật sư Tp. Cần Thơ (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Hữu M**, sinh năm 1954 và bà **Trần Thị Ú**, sinh năm 1961 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ 1, ấp BB, xã HN, huyện PQ, tỉnh KG.

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

3.1. Bà **Trần Tiến L**, sinh năm 1974 (Có mặt)).

Địa chỉ: Tổ 1, ấp BB, xã HN, huyện PQ, tỉnh KG.

3.2. Bà **Trần Ngọc A**, sinh năm 1962 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 1, ấp BB, xã HN, huyện PQ, tỉnh KG.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Võ Thị T trình bày:
Ngày 26/12/2018, tôi và ông Trần Văn Á cùng vợ chồng ông Nguyễn Hữu M và bà Trần Thị Ú ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo hợp đồng tôi và ông Á đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông M, bà Ú diện tích đất ngang 8m x dài 125m = 1.000m², giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 32, tọa lạc tại ấp Bãi Bồn, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, Kiên Giang đứng tên chủ sử dụng ông Trần Văn Á.

Theo thỏa thuận, bên ông M và bà Ú giao 500.000.000 đồng ngay sau ký hợp đồng ngày 26/11/2018 và còn lại 1.000.000.000 đồng sẽ giao chậm nhất ngày 15/4/2019. Tuy nhiên, tới nay phía ông M và bà Ú chỉ giao cho chúng tôi số tiền 650.000.000 đồng, số còn lại không thực hiện như thỏa thuận. Mặc dù phía bị đơn chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền và chúng tôi chưa đồng ý giao đất cho bị đơn nhưng bị đơn đã ngang nhiên dùng vũ lực cho nhiều người lạ mặt tới đất, có hành vi, lời nói uy hiếp bao chiếm đất bằng hình thức cầm cọc bê tông và rào dây kẽm gai bao quanh phần đất chuyển nhượng theo hợp đồng dù chúng tôi cố gắng ngăn cản.

Nay tôi yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/11/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn Á và bà Võ Thị T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hữu M và bà Trần Thị Ú. Yêu cầu ông M và bà Ú trả lại đất cho tôi và tôi sẽ trả lại số tiền 650.000.000 đồng đã nhận cho ông M và bà Ú.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn Nguyễn Hữu M và bà Trần Thị Ú trình bày:

Ngày 26/12/2018 vợ chồng tôi và vợ chồng ông Trần Văn Á có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 1.000m², dài 125m, ngang 8m, tại ấp Bãi Bồn, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Vợ chồng tôi đưa trước 650.000.000 đồng cho ông Á đi chữa bệnh, ba tháng sau sẽ đưa tiền dứt điểm.

Đến thời hạn giao tiền thì bà Võ Thị T và bà Trần Tiến L tranh chấp nên tôi yêu cầu Ban lãnh đạo ấp Bãi Bồn giải quyết. Ngày 31/5/2019 tại trụ sở ấp Bãi Bồn, ông Ích – Phó trưởng ấp, ông Khuru Minh D và ông Ba S hòa giải. Theo giải quyết của Ban lãnh đạo ấp Bãi Bồn tôi đưa 850.000.000 đồng tiền chuyển nhượng còn lại cho Trần Tiến L, vì bà L có giấy ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Á. Nên bà L làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Á và vợ chồng tôi có sự thống nhất của

hai bên và các thành viên trong gia đình và được người thân ký làm chứng trong hợp đồng chuyển nhượng.

Khi thanh toán tiền đợt 1 bà Tụi đứng ra nhận tiền và ký vào biên nhận số tiền 650.000.000 đồng. Đợt thanh toán thứ 2 theo tờ di chúc (giấy ủy quyền) của ông Á thì bà L được thay mặt nhận số tiền còn lại để giữ dùm cho cháu Trần Văn Thương M đến năm 18 tuổi thì giao trả lại, thực hiện theo nguyện vọng của ông Á gia đình tôi đã thanh toán số tiền 850.000.000 đồng cho bà L.

Như vậy chúng tôi đã thực hiện đúng theo thỏa thuận mua bán giữa hai bên đã ký. Nay bà T yêu cầu hủy hợp đồng chúng tôi không đồng ý. Chúng tôi phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng giữa chúng tôi với bà T và bà L đã được ký kết.

Nếu hủy hợp đồng trên thì yêu cầu bà T là người ký vào biên nhận đợt 1 phải trả lại cho tôi $650.000.000đ \times 2 = 1.300.000.000$ đồng. Bà Trần Tiến L là người ký vào biên nhận đợt 2 phải trả lại cho tôi 850.000.000 đồng.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Tiến L trình bày:

Vào năm 1976 cha mẹ tôi có khai khẩn một miếng đất tọa lạc tại ấp Bãi Bồn, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc với tổng diện tích 29.400,47m². Trước khi cha mẹ tôi qua đời, vào năm 2010 có ủy quyền lại cho chị tôi là Trần Tuyết M quản lý. Sau đó, chị tôi có làm giấy tay cho ông Trần Văn Á là anh trai tôi 6000m² để canh tác. Bà T đã có hai đứa con riêng và cùng về sống với anh tôi, thời gian sau hai người chung sống được một đứa con trai là Trần Văn Thương M. Vì bệnh và để lo cho gia đình, anh tôi đã bán đi 3000m² còn lại 3000m². Đến năm 2018, anh tôi bệnh nặng, đi đứng khó khăn, không có tiền chữa trị, do đó vợ anh tôi là bà T không còn quan tâm, chăm sóc nên anh tôi quyết định về nhà tôi là em gái ruột để tôi chăm sóc. Vì hoàn cảnh gia đình tôi cũng khó khăn nên không có khả năng lo cho anh và cũng vì không còn tin tưởng vợ nên anh tôi quyết định ủy quyền lại cho tôi 3000m² đất còn lại, có sự chứng kiến và xác nhận của Ban ấp Bãi Bồn. Trong tờ ủy quyền, anh tôi muốn để lại 2000m² sẽ giao lại cho con trai là M khi đến tuổi trưởng thành và 1000m² để bán đi chữa bệnh, khi đó có gặp thương lượng và bán cho vợ chồng ông M, bà Ú diện tích 1000m² với giá 1.500.000.000 đồng. Việc mua bán có làm hợp đồng ngày 26/12/2018 được ký giữa bên chuyển nhượng ông Á, bà T và bên nhận chuyển nhượng ông M, bà Ú, không có công chứng hay chứng thực.

Trước khi ông Á ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/12/2018 thì ông Á đã làm giấy ủy quyền cho tôi đối với diện tích 3000m² đất còn lại của ông Á. Nội dung ủy quyền là tôi có quyền đứng ra bán 1.000m² để lấy tiền trị bệnh cho ông Á và quản lý 2000m² còn lại cho cháu M sau này. Sau khi ký hợp đồng với ông M thì khoảng 20 ngày ông Á chết nên tôi đã dựa vào giấy ủy quyền trước đó để làm

lại hợp đồng với vợ chồng ông M ngày 31/5/2019 với diện tích giá chuyển nhượng không thay đổi.

Ngay sau khi ký hợp đồng ngày 26/12/2018 thì vợ chồng ông M giao trực tiếp 50.000.000 đồng cho tôi cùng ông Á, bà T. Sau khi ông Á chết thì ông M đưa thêm cho bà T 600.000.000 đồng. Ngày 31/5/2019, sau khi ký hợp đồng giữa tôi với vợ chồng ông M thì ông M giao cho tôi số tiền còn lại là 850.000.000 đồng. Tôi đã giao đất cho vợ chồng ông M diện tích 1.000m², vợ chồng ông M đã cắm 50 trụ đá kéo kèm gai nhưng bà T đã dỡ bỏ và trồng dừa trên phần đất này.

Nay theo yêu cầu của bà T thì tôi không đồng ý, vì bà T không có liên quan gì đến diện tích 6000m² đất được bà M cho ông Á, nguồn gốc đất này do cha mẹ tôi khai khẩn, bà T không có đóng góp gì, tôi là người được ông Á ủy quyền khi còn sống nên hủy hợp đồng với vợ chồng ông M hay không là quyền quyết định của tôi.

Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Á, bà T với vợ chồng ông M hay hợp đồng giữa tôi với vợ chồng ông M có bị hủy hay tuyên vô hiệu thì tôi đồng ý trả lại số tiền đã nhận 850.000.000 đồng cho vợ chồng ông M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc A có đơn xin vắng mặt nhưng đã khai tại biên bản lấy lời khai ngày 21/8/2020 như sau: Tôi là chị ruột của ông Á, bà T là vợ Á. Việc mua bán giữa ông Á, bà T với vợ chồng ông M như thế nào thì tôi không biết, khi Trần Tiến L đưa hợp đồng gì đó kêu tôi ký tên thì tôi có ký. Nguồn gốc đất tranh chấp là do cha mẹ tôi khai khẩn nhưng năm nào thì tôi không nhớ. Cha tôi chết trước, năm 2009 thì mẹ tôi chết. Trước khi chết mẹ tôi có làm giấy ủy quyền cho em ruột là Trần Tuyết M được thay mặt gia đình liên hệ làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất do cha mẹ để lại. Cho đến nay thì M có làm giấy được không thì tôi không rõ.

Sau khi được mẹ ủy quyền thì M có cho Trần Văn Á và tất cả các anh em trong gia đình mỗi người một phần đất nhưng cụ thể diện tích bao nhiêu thì tôi không biết, riêng phần của tôi được 2.000m², những anh em khác được chia thì phần của ai người đó sử dụng.

Theo tôi được biết trước khi chết thì Á có làm giấy ủy quyền cho Trần Tiến L nhưng nội dung ủy quyền như thế nào thì tôi không biết.

Việc mua bán giữa ông Á, bà T với vợ chồng ông M hay với L thì tôi không biết, không có liên quan gì đến tôi. Tôi không có tranh chấp gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Các đương sự thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 19/12/2019, thể hiện theo trích đo địa chính thửa đất tranh chấp số 18/2020, ngày 28/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Quốc và kết luận định giá theo chứng thư định giá số Vc 20/5/40/CT-TVAP ngày 12/5/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng. Không yêu cầu đo đạc

và định giá lại.

** Luật sư Nguyễn Thái Thh bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T trình bày:* Khi chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là vi phạm điều kiện chuyển nhượng theo Luật đất đai năm 2013. Hợp đồng chuyển nhượng vi phạm về hình thức nên yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng là có căn cứ.

Về giấy ủy quyền của ông Á cho bà L không có chứng thực theo quy định và đã hết hiệu lực kể từ khi ông Á chết nên bà L căn cứ vào giấy ủy này để ký lại hợp đồng và nhận 850.000.000 đồng của vợ chồng ông M là không đúng. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bác đơn yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bị đơn trả lại đất cho cháu M do bà T làm đại diện hợp pháp. Bà T tự nguyện trả lại cho vợ chồng ông M 650.000.000 đồng.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa như sau:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán đúng quy định tại Điều 48, 203 BLTTDS năm 2015 như: Xác định đúng quan hệ tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, thu thập chứng cứ đúng quy định pháp luật. Tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và giao hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng thời hạn.

Tại phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử có sự thay đổi Hội thẩm nhân dân và Thư ký nhưng Thẩm phán đã giải thích và các đương sự đều thống nhất nên cần chấp nhận để Hội đồng tiếp tục xét xử vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay, HĐXX, Thư ký đã thực hiện đúng trình tự thủ tục phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng Điều 122, 123, 129, 131, 500 BLDS 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2014 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị T là người đại diện hợp pháp của cháu Trần Văn Thương M. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 26/11/2018 giữa ông Trần Văn Á, bà Võ Thị T với ông Nguyễn Hữu M, bà Trần Thị Ú vô hiệu do vi phạm hình thức và điều cấm.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà T trả lại số tiền 650.000.000 đồng cho ông Nguyễn Hữu M, bà Trần Thị Ú.

Buộc ông Nguyễn Hữu M, bà Trần Thị Ú giao trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Á, bà T qua đo đạc thực tế 1.003,4m² cho cháu Trần Văn Thương M là người thừa kế duy nhất của ông Á, bà T là người đại diện theo pháp luật quản lý.

Bác đơn yêu cầu phản tố ngày 29/7/2020 của ông Nguyễn Hữu M, bà Trần Thị Ú về việc yêu cầu bồi thường gấp 02 lần giá trị hợp đồng là 1.300.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện giữa ông M, bà Ú với bà L về việc hủy hợp đồng

ngày 31/5/2019 và bà L trả lại cho vợ chồng ông Mẫn 850.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Võ Thị T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký với ông Nguyễn Hữu M và bà Trần Thị Ú. Ông M, bà Ú phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều cư trú tại huyện Phú Quốc và đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tại ấp Bãi Bồn, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc nên theo qui định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[2] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc A có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Ngọc Anh.

[3] Về nội dung:

Tại phiên tòa, bà Võ Thị T và vợ chồng ông Nguyễn Hữu M, bà Trần Thị Ú thống nhất xác nhận ngày 26/12/2018 đã ký hợp đồng dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung hợp đồng là ông Trần Văn Á, bà Võ Thị T chuyển nhượng cho ông M, bà Ú diện tích đất ngang 08m x dài 125m = 1.000m² với giá tiền 1.500.000.000 đồng. Ông Mẫn, bà Út đã giao cho bà Tụi 650.000.000 đồng.

Ngày 07/12/2018 do ông Á chết, Ban nhân dân ấp Bãi Bồn căn cứ vào giấy ủy quyền ngày 20/11/2018 của ông Á cho bà Trần Tiến L giải quyết cho bà L được nhận số tiền còn lại 850.000.000 đồng. Ngày 31/5/2019, bà Lan ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, chuyển nhượng cho ông M, bà Ú 1.000m² có vị trí và kích thước như trong hợp đồng dân sự ngày 26/12/2018.

Bà T không đồng ý với việc ông M, bà Ú giao tiền cho bà L nên khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng và trả lại tiền đã nhận cho vợ chồng ông M.

Ông M phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng đã ký với bà T, ông Á và yêu cầu bồi thường nếu hợp đồng không được công nhận.

Bà L cho rằng trường hợp hợp đồng bị hủy, bà đồng ý trả lại cho ông M, bà Ú 850.000.000 đồng.

Xét yêu cầu và ý kiến của các đương sự nhận thấy:

Phần đất ông M, bà Ú nhận chuyển nhượng có nguồn gốc của cha mẹ ông Á (ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị Nh) khai khẩn năm 1975 với diện tích khoảng

29.000m² do bà Nguyễn Thị Nh đứng tên trên sơ đồ. Ông Tr chết năm 1982, ngày 16/4/2007 bà Nh làm Tờ ủy quyền cho bà Trần Tuyết M để liên hệ với cơ quan chức năng xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng chỉ được nhà nước xem xét cho sử dụng 16.000m². Cho đến nay đất vẫn chưa được cấp giấy. Sau khi bà Nh chết, bà M đã chia cho ông Á 6.000m², trong diện tích 6.000m² này ông Á đã chuyển nhượng cho bà H 3.000m², ngày 26/12/2018 ông Á cùng bà T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông M, bà Ú 1.000m².

Tại thời điểm các bên ký hợp đồng đất chưa được cấp giấy chứng nhận, hợp đồng được lập thành văn bản nhưng không công chứng hay chứng thực nên vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vi phạm quy định về hình thức hợp đồng theo quy định tại Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013.

Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận ... Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Tại điểm c.3 tiểu 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 thiệt hại bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị đất do các bên thỏa thuận với giá trị đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm và được tính theo tỷ lệ số tiền bên mua đã trả.

Xét thấy, vợ chồng ông M đã giao đủ tiền chuyển nhượng QSDĐ và cũng đã nhận đất nên hợp đồng đã được thực hiện xong nhưng việc giao tiền lần hai lẽ ra ông M, bà Ú phải giao cho người thừa kế duy nhất của ông Á là cháu M do bà T làm đại diện hợp pháp nhưng ông M đã giao tiền cho bà L theo giải quyết của Ban nhân dân ấp Bãi Bồn là không đúng, bà L cũng không có quyền giao đất cho ông M, bà Ú. Tại thời điểm xác lập hợp đồng các bên thỏa thuận 1.000m² = 1.500.000.000 đồng. Như vậy 01m² = 1.500.000 đồng. Tại chứng thư số Vc 20/5/40/CT-TVAP ngày 12/5/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng thì diện tích 980,3m² = 1.203.808.400 đồng tương đương 1.228.000 đồng/m². Do giá đất tại thời điểm xét xử thấp hơn giá tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng nên không có thiệt hại xảy ra, không phát sinh trách nhiệm bồi thường.

Đối với yêu cầu của ông M, bà Ú về việc buộc bà T phải trả thêm khoản tiền tương đương số tiền đã nhận xét thấy, số tiền 650.000.000 đồng đã giao cho bà T là giao nhiều lần và là tiền để nhận chuyển nhượng QSDĐ theo hợp đồng chuyển nhượng. Hơn nữa việc bà T yêu cầu hủy hợp đồng là do ông M, bà Ú không giao số tiền còn lại. Do đó, yêu cầu này của ông M, bà Ú không có căn cứ chấp nhận.

Đối với ý kiến của bà L cho rằng bà được ông Trần Văn Á ủy quyền diện tích đất 3.000m² và dựa theo di chúc của ông Á nên đã ký hợp đồng và nhận số tiền 850.000.000 đồng của vợ chồng ông M nhận thấy: Ông Á có làm Văn bản ủy

quyền cho bà được Ban nhân dân ấp Bãi Bồn, xã Hàm Ninh xác nhận ngày 25/11/2018 nhưng văn bản ủy quyền này chưa phù hợp pháp luật và đã đương nhiên chấm dứt kể từ ngày ông Á chết. Còn clip bà L giao nộp cho Tòa án và cho rằng đây là di chúc của ông Á cũng không đúng theo quy định tại khoản 5 Điều 630 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2019 giữa bà Trần Tiến L với vợ chồng ông M, bà Ú cũng bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập như hợp đồng dân sự ngày 26/12/2018. Đồng thời, bà L không có quyền để ký hợp đồng với ông M, bà Ú để chuyển nhượng diện tích đất này và không có quyền giao đất. Tại phiên tòa, ông M, bà Ú và bà L thống nhất hủy hợp đồng đã ký, bà L trả lại cho ông M số tiền đã nhận được ông M, bà Ú đồng ý mà không có yêu cầu nào khác. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của các đương sự, không trái quy định pháp luật nên chấp nhận.

Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và ý kiến của Luật sư Th, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Á, bà T với ông M, bà Ú vô hiệu.

Do ông Á, bà T không có đăng ký kết hôn nên không phải là vợ chồng hợp pháp, nay ông Á đã chết nên cháu Trần Văn Thương M là người thừa kế của ông Á. Do cháu M chưa đủ tuổi trưởng thành nên bà T là đại diện hợp pháp của cháu M. Nay hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bị tuyên vô hiệu, bà T trả lại tiền cho ông M, bà Ú nên ông M, bà Ú phải trả lại đất cho cháu M do bà T là đại diện hợp pháp quản lý.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí:

- Chi phí bản vẽ là 916.000 đồng và chi phí định giá 7.241.352 đồng, tổng cộng 8.157.352 đồng. Ông M, bà Ú phải chịu. Bà T đã ứng trước nên ông M, bà Ú phải trả lại cho bà T.

- Về án phí:

Bà T phải chịu án phí trên số tiền trả lại cho ông M, bà Ú $650.000.000 \text{ đồng} = 20.000.000 \text{ đồng} + (4\% \times 250.000.000 \text{ đồng}) = 20.000.000 \text{ đồng} + 10.000.000 \text{ đồng} = 30.000.000 \text{ đồng}$.

Ông M, bà Ú phải chịu án phí đối với yêu cầu công nhận hợp đồng không được chấp nhận 300.000 đồng và án phí đối với yêu cầu bồi thường 650.000.000 đồng không được chấp nhận $= 20.000.000 \text{ đồng} + (4\% \times 250.000.000 \text{ đồng}) = 20.000.000 \text{ đồng} + 10.000.000 \text{ đồng} = 30.000.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng 30.300.000 đồng. Ông M đã có đơn xin miễn án phí vì thuộc diện người cao tuổi. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên ông M được miễn án phí. Bà Ú phải chịu án phí là 15.150.000 đồng.

Bà Trần Tiến L phải chịu án phí trên số tiền trả cho ông M, bà Ú 850.000.000 đồng = 36.000.000 đồng + (3% x 50.000.000 đồng) = 36.000.000 đồng + 1.500.000 đồng = 37.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 119, 122, 129, 131, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013; điểm c.3 tiểu 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; Điều 12, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T đồng thời là đại diện hợp pháp của cháu Trần Văn Thương M về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/12/2018.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức “Hợp đồng dân sự V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 26/12/2018 giữa ông Trần Văn Á, bà Võ Thị T với ông Nguyễn Hữu M, bà Trần Thị Ú vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Võ Thị T trả lại cho ông Nguyễn Hữu M, bà Trần Thị Ú 650.000.000 đồng (*Sáu trăm năm mươi triệu đồng*).

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu M và bà Trần Thị Ú về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 26/12/2018 giữa ông Trần Văn Á, bà Võ Thị T với ông Nguyễn Hữu M, bà Trần Thị Ú.

Buộc ông Nguyễn Hữu M, bà Trần Thị Ú trả lại cho cháu Trần Văn Thương M (do bà Võ Thị T là đại diện theo pháp luật quản lý) diện tích đất 980,3m² tọa lạc tại ấp Bãi Bồn, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc thể hiện theo Tờ trích đo địa chính khu đất tranh chấp số 18/2020 ngày 28/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Quốc có hình 1-2-3-4, tứ cạnh như sau:

Cạnh 1-2 = 125m giáp đất còn lại của ông Trần Văn Á.

Cạnh 2-3 = 8m giáp đất còn lại của ông Trần Văn Á.

Cạnh 3-4 = 125m giáp đất còn lại của ông Trần Văn Á.

Cạnh 4-1 = 8m giáp đường Đông Đảo.

[3] Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Nguyễn Hữu M, bà Trần Thị Ú và bà Trần Tiến L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2019.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Tiến L trả lại cho ông Nguyễn Hữu M, bà Trần Thị Ú 850.000.000 đồng (*Tám trăm năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng

người phải thi hành án còn phải chịu thêm lãi suất của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

[4]. Về chi phí tố tụng:

Chi phí bản vẽ là 916.000 đồng và chi phí định giá 7.241.352 đồng, tổng cộng 8.157.352 đồng. Ông M, bà Ú phải chịu. Do bà T đã ứng trước nên ông Mẫn, bà Ú phải trả lại cho bà T 8.157.352 đồng (*Tám triệu, một trăm năm mươi bảy nghìn, ba trăm năm mươi hai đồng*).

[5] Về án phí:

Bà Võ Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 30.000.000 đồng. Khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí bà T đã nộp theo biên lai thu số 0002881 ngày 08/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quốc nên còn phải nộp tiếp 29.700.000 đồng (*Hai mươi chín triệu, bảy trăm nghìn đồng*).

Ông Nguyễn Hữu M được miễn án phí. Bà Trần Thị Ú phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 15.150.000 đồng. Khấu trừ 37.500.000 đồng tạm ứng án phí ông M, bà Ú đã nộp theo biên lai thu số 0002983 ngày 19/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quốc nên được hoàn trả 22.350.000 đồng (*Hai mươi hai triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng*).

Bà Trần Tiến L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 37.500.000 đồng (*Ba mươi bảy triệu, năm trăm nghìn đồng*).

Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

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, quyền yêu cầu, tự nguyện 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 huyện Phú Quốc;
- T.H.A DS huyện Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Kim Trang

