

Bản án số: 25/2019/DS-ST.

Ngày: 17/7/2019.

V/v: "Tranh chấp đòi QSD đất;

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất;

Hủy giấy chứng nhận QSD đất".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Minh Triều**

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

Bà **Trần Thị Ngọc Trân**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Ngọc Diệp** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Bà **Trần Thị Lành** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05/7/2019 và ngày 17/7/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2018/TLST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2018 về “**Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; Hủy giấy chứng nhận QSD đất**” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 36/2019/QĐST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2019/QĐ-ST ngày 21/6/2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 29/2019/QĐ-ST ngày 05/7/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Trần Thanh L**, sinh năm 1975 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 13, khu phố 8, thị trấn Đ, huyện Q, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông **Đào Quốc V**, sinh năm 1978 (Có mặt).

Địa chỉ: Khóm T, thị trấn B, huyện B, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L: Luật sư **Phạm Hữu P**
– Văn phòng luật sư Lưu Kim Quang thuộc Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn Năm**, sinh năm 1958 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 3, ấp G, xã D, huyện Q, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Anh **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1987 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ 3, ấp G, xã D, huyện Q, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N: Luật sư **Phạm Anh V1** – Văn phòng luật sư Phạm Anh V1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Hứa Văn Th**, sinh năm 1980 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bà **Nghiêm Tuyết Tr**, sinh năm 1978 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn Đ, huyện Q, tỉnh Kiên Giang.

3. Bà **Ngô Đình Lệ Th1**, sinh năm 1969 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 10, thị trấn Đ, huyện Q, tỉnh Kiên Giang.

4. Anh **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Tấn: Anh **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1987 (Có mặt).

5. Anh **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1987 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 3, ấp G, xã D, huyện Q, tỉnh Kiên Giang.

6. Bà **Nguyễn Thị Ánh H**, sinh năm 1961 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

7. Ông **Nguyễn Hoàng M**, sinh năm 1969 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã D, huyện Q, tỉnh Kiên Giang.

8. Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trương Thành T2** – Phó Trưởng phòng tài nguyên môi trường huyện Q, tỉnh Kiên Giang (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn bà Trần Thanh L trình bày:**

Ngày 12/9/2016, bà L nhận chuyển nhượng của ông Hứa Văn Th và bà Nghiêm Tuyết Tr diện tích đất 2.093,9m² (trong đó có 89m² đã bị thu hồi) thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp G, xã D, huyện Q, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận QSD đất số BH 902202 do UBND huyện Q cấp ngày 16/01/2012 cho ông Hứa Văn Th. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Phú Quốc. Ngày 23/9/2016 bà được chỉnh lý biến động giấy chứng nhận QSD đất. Sau đó, bà nhận đất để sử dụng thì phát hiện

ông Nguyễn Văn N cùng con trai là Nguyễn Văn T1 cất nhà trên đất. Bà đã nhiều lần yêu cầu cha con ông N di dời nhà trả lại đất cho bà nhưng cha con ông N vẫn không di dời nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn T1 tháo dỡ nhà di dời đi nơi khác giao trả hiện trạng thửa đất diện tích 2.093,9m².

Đối với yêu cầu phản tố của ông N thì bà không đồng ý nhưng vì bà nhận chuyển nhượng đất mà không xem xét trên đất có những gì, nay bà đồng ý hỗ trợ cho ông N và anh T1 giá trị 02 căn nhà, 02 giếng khoan và một số cây trồng có trên đất theo kết luận định giá.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N thì bà yêu cầu Tòa án buộc ông Hứa Văn Th và bà Nghiêm Tuyết Tr phải bồi thường cho bà theo giá thị trường đối với diện tích đất 2.093,9m² mà bà đã nhận chuyển nhượng của ông Th, bà Tr.

Tại phiên hòa giải ngày 21/01/2019 bà L xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là nếu trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N thì bà L yêu cầu Tòa án buộc ông Hứa Văn Th và bà Nghiêm Tuyết Tr phải bồi thường cho bà theo giá thị trường đối với diện tích đất 2.093,9m² mà bà đã nhận chuyển nhượng của ông Th, bà Tr. Đối với yêu cầu độc lập của ông Th thì bà L không đồng ý và yêu cầu nhận đủ số tiền bồi thường theo quy định của pháp luật nếu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Th với ông N. Tại tờ tự khai bổ sung ngày 02/5/2019, bà L đồng ý hỗ trợ số tiền 500.000.000 đồng cho ông N và các con ông N làm chi phí di dời 02 căn nhà ra khỏi khu đất của bà để trả lại toàn bộ diện tích đất cho bà quản lý và sử dụng.

Bà L đồng ý nếu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tiền bồi thường diện tích đất 89m² mà nhà nước thu hồi sẽ giao cho ông N. Nếu Tòa án không hủy các hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì số tiền bồi thường sẽ giao cho bà được hưởng. Ngoài ra, bà thống nhất không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại. Yêu cầu giữ nguyên kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/6/2017 và kết quả định giá theo chứng thư định giá ngày 06/01/2018 của công ty trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng.

Ngoài ra, bà không trình bày gì thêm.

*** Người đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày:**

Việc bà L nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 2.093,9m² của ông Hứa Văn Th có lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản và được công chứng

chứng nhận hợp đồng vào ngày 12/9/2016. Và bà L được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Q xác nhận hoàn thành việc đăng ký biến động ngày 23/9/2016 và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và bà L phát sinh hiệu lực là đúng theo quy định của pháp luật.

Việc ông N có yêu cầu phản tố hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà L là không có căn cứ nên yêu cầu Tòa án không chấp nhận và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn N.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L trình bày:**

Hoàn toàn thông nhất với phần trình bày của bà L và không có ý kiến gì thêm.

*** Bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:**

Năm 2010 bà Ngô Đình Lệ Th1 hỏi ông mượn giấy chứng nhận QSD đất do ông đứng tên để cầm cho người khác với số tiền là 150.000.000 đồng và sẽ cho lại ông 20.000.000 đồng nên ông đã đồng ý cho bà Th1 mượn giấy chứng nhận QSD đất. Sau đó, bà Th1 mang giấy chứng nhận QSD đất số AP 056174 diện tích đất 2.093,9m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp G, xã D, huyện Q, tỉnh Kiên Giang do UBND huyện Q cấp cho ông N cầm cố cho ông Hứa Văn Th nhưng ông Th buộc ông phải ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất để đảm bảo cho khoản vay thì mới cho bà Th1 vay 150.000.000 đồng. Ông đồng ý ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/02/2010 tại phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang. Nhưng sau đó ông phát hiện ông Th đã làm thủ tục sang tên và chuyển nhượng cho bà Trần Thanh L. Với yêu cầu khởi kiện của bà L ông không đồng ý vì ông chỉ cho bà Ngô Đình Lệ Th1 mượn giấy chứng nhận QSD đất để cầm cho ông Th và bà Th1 cho ông 20.000.000 đồng. Ông yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Văn N với ông Hứa Văn Th lập ngày 04/02/2010 đã được lập tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông Hứa Văn Th, bà Nghiêm Tuyết Tr với bà Trần Thanh L lập ngày 12/9/2016 đã được lập tại Văn phòng công chứng Phú Quốc.

- Hủy giấy chứng nhận QSD đất số BE 672362 với diện tích 2.005,5m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp G, xã D, huyện Q, tỉnh Kiên Giang đứng tên Nguyễn Văn N và Nguyễn Thị M cấp ngày 23/9/2010.

- Hủy giấy chứng nhận QSD đất số BH 902202 với diện tích 2.093,9m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp G, xã D, huyện Q, tỉnh Kiên

Giang đứng tên Hứa Văn Th, cấp ngày 16/01/2012. Đã biến động toàn bộ diện tích đất sang tên cho bà Trần Thanh L ngày 23/9/2016.

Đối với khoản vay 150.000.000 đồng là tiền do bà Th1 vay của ông Th nên bà Th1 phải chịu trách nhiệm trả cho ông Th.

- Tại phiên hòa giải ngày 21/01/2019 ông xin rút lại một phần yêu cầu về việc hủy giấy chứng nhận QSD đất số BE 672362 với diện tích 2.005,5m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp G, xã D, huyện Q, tỉnh Kiên Giang đứng tên Nguyễn Văn N và Nguyễn Thị M cấp ngày 23/9/2011. Giữ nguyên yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất số BH 902202 với diện tích 2.093,9m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp G, xã D, huyện Q, tỉnh Kiên Giang đứng tên Hứa Văn Th, cấp ngày 16/01/2012 đã biến động toàn bộ diện tích đất sang tên cho bà Trần Thanh L ngày 23/9/2016. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Văn N với ông Hứa Văn Th lập ngày 04/02/2010 đã được lập tại phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang. Và hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông Hứa Văn Th, bà Nghiêm Tuyết Tr với bà Trần Thanh L lập ngày 12/9/2016 đã được lập tại phòng công chứng Phú Quốc. Không đồng ý toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Th.

Ông N đồng ý nếu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tiền bồi thường diện tích đất 89m² mà nhà nước thu hồi sẽ giao cho ông. Nếu Tòa án không hủy các hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì số tiền bồi thường sẽ giao cho bà L được hưởng. Ngoài ra, ông N thống nhất không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại. Yêu cầu giữ nguyên kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/6/2017 và kết quả định giá theo chứng thư định giá ngày 06/01/2018 của công ty trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng.

Ngoài ra, ông không trình bày gì thêm.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N trình bày:**

Thừa nhận ông N có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/02/2010 tại phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang với ông Hứa Văn Th. Tuy nhiên, đây chỉ là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho khoản tiền mà bà Ngô Đình Lệ Th1 vay 150.000.000 đồng của ông Th. Ông hoàn toàn thống nhất với ý kiến của ông N. Ngoài ra, không có ý kiến gì khác.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Đình Lệ Th1 trình bày:**

Khoảng năm 2010 bà có mượn của ông Nguyễn Văn N 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đai tên Nguyễn Văn N thửa đất số 7, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.093,9m² tọa lạc tại ấp G, xã D, huyện Q, tỉnh Kiên Giang đi cầm cho ông Hứa Văn Th với số tiền là 150.000.000 đồng. Khi đó, bà có viết 01 giấy thỏa thuận đưa cho ông N để làm tin. Với nội dung là bà có mượn ông N 01 cuốn sổ đỏ và khi nào bà bán được đất sẽ chuộc lại sổ đỏ và trả lại cho ông N. Sau khi cầm sổ đỏ cho ông Th số tiền 150.000.000 đồng thì bà cho bà Nguyễn Thị Ánh H mượn lại để trả nợ. Bà H là bạn của bà, do bà H vay nặng lãi không có tiền trả nợ nên bà mới mượn sổ đỏ của ông N đi cầm lấy tiền cho bà H mượn và hàng tháng bà H có nghĩa vụ phải đóng lãi cho ông Th. Vì giấy chứng nhận QSD đất là của ông N đứng tên nên ông Th buộc ông N phải ký hợp đồng chuyển nhượng thì mới cho bà vay tiền và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất chỉ là hình thức đảm bảo cho việc bà vay 150.000.000 đồng của ông Th. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà L thì yêu cầu Tòa án buộc bà H, ông M phải chịu trách nhiệm đối với số tiền vay mượn của ông Th và cầm giấy chứng nhận QSD đất của ông N. Ngoài ra, bà không trình bày gì thêm.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T1 và anh Nguyễn Văn T cùng có ý kiến trình bày:** Hoàn toàn thông nhất có ý kiến của ông Nguyễn Văn N. Anh Nguyễn Văn T1 và anh Nguyễn Văn T được cha mẹ cho ở trên đất chứ chưa được tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu độc lập của ông Hứa Văn Th thì không đồng ý.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hứa Văn Th trình bày:** Vào năm 2010 ông nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của ông Nguyễn Văn N diện tích 2.093,9m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp G, xã D, huyện Q, tỉnh Kiên Giang. Khi nhận chuyển nhượng ông và ông N có lập hợp đồng và công chứng tại phòng công chứng số 02 tỉnh Kiên Giang. Giá tiền chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Hình thức thanh toán là đưa một lần tại phòng công chứng. Ông đưa trực tiếp cho ông N số tiền 150.000.000 đồng tại phòng công chứng, lúc đó bà Th1 và hai con của ông N cũng có mặt ở đó. Sau khi ông làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSD đất thì ông có lên để nhận đất nhưng ông N và hai người con ông N nói là bán rẻ nên không đồng ý giao đất lại cho ông. Vì ông N không đồng ý giao đất nên ông đã làm đơn khởi kiện ông N tại Tòa án. Trong quá trình chờ Tòa án giải quyết quá lâu nên ông đã rút lại đơn khởi kiện. Vào năm 2016 ông bán lại toàn bộ phần diện tích 2.093,9m² cho bà Trần Thanh L giá là 700.000.000 đồng. Hiện nay giấy chứng nhận QSD

đất đã sang tên cho bà L. Ông có chỉ vị trí đất cho bà L tự lên coi và ông N cũng biết việc ông bán đất cho bà L nhưng ông N không có ý kiến gì. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L và yêu cầu phản tố của ông N.

Ngày 09/11/2019 ông có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết nếu hợp đồng giữa ông Th với ông N không bị hủy thì ông Th thống nhất giao toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà L và rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập.

- Nếu hợp đồng giữa ông Th với ông N bị hủy, thì ông Th yêu cầu ông N bồi thường cho ông theo giá trị hiện tại của thửa đất tranh chấp theo định giá. Khi ông N bồi thường từ hợp đồng bị hủy thì bà L sẽ nhận lại số tiền chuyển nhượng đất là 700.000.000 đồng, phần chênh lệch ông Th sẽ chia cho bà L $\frac{1}{2}$.

Ngoài ra, ông đồng ý nếu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tiền bồi thường diện tích đất 89m² mà nhà nước thu hồi sẽ giao cho ông N. Nếu Tòa án không hủy các hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì số tiền bồi thường sẽ giao cho bà L được hưởng. Ngoài ra, ông thống nhất không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại. Yêu cầu giữ nguyên kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/6/2017 và kết quả định giá theo chứng thư định giá ngày 06/01/2018 của công ty trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng.

Ngoài ra, ông không trình bày gì thêm.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ánh H trình bày:** Vào năm 2010 bà có vay của bà Ngô Đình Lệ Th1 số tiền 66.000.000 đồng. Khi vay bà Th1 không đưa một lần mà đưa nhiều lần, thời điểm đưa tiền hai bên không có làm biên nhận, đến sau này bà Th1 mới yêu cầu làm giấy hẹn nợ có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã D ngày 30/12/2011 và bà thừa nhận chữa ký, chữ viết trong giấy hẹn nợ là của bà. Nội dung trong giấy hẹn nợ là bà nghĩ bà mượn của bà Th1 còn bà Th1 mượn của ai bà không biết và bà cũng không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông Th và ông N. Đối với số tiền 150.000.000 đồng mà bà Th1 đưa cho bà là vào năm 2010 bà có mua 01 thửa đất diện tích 800m² tọa lạc tại ấp V, xã D, huyện Q, tỉnh Kiên Giang của ông Phạm Văn L1, sinh năm 1955. Trước đây, ông L1 có địa chỉ tại ấp V, xã D, huyện Q nhưng sau này ông L1 chuyển về Rạch Giá sống nhưng bà không biết địa chỉ mới ở đâu. Thời điểm bà mua đất của ông L1 thì đất chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, vì lúc đó cận tết nên bà có nhờ một người em nuôi của bà Th1 đi cầm cuốn sổ đỏ của ông L1 thì ông Th2 đưa cho bà Th1, bà Th1 mới đi cầm cho ông Th với số tiền 150.000.000 đồng. Sau đó, bà Th1 cần

trừ số tiền 66.000.000 đồng mà bà nợ bà Th1, còn lại 84.000.000 đồng bà Th1 đưa lại cho bà. Bà khẳng định bà không có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N để đi cầm cho ông Th mà việc bà nhờ người đi cầm là cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà và hiện nay bà đã chuộc lại số tiền đó và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con bà là Nguyễn Hoàng V2 và bà cũng đã trả hết nợ cho bà Th1. Nay bà L khởi kiện yêu cầu ông N phải giao trả diện tích đất 2.093,9m² thì bà không có ý kiến và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Q:**
Có đơn xin xét xử vắng mặt và không có ý kiến.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập đã rút đơn yêu cầu độc lập.

- Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử sơ thẩm và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi xét xử là đúng quy định pháp luật. Về nội dung: Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hứa Văn Th.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hứa Văn Th, bà Nghiêm Tuyết Tr, bà Ngô Đình Lệ Th1, bà Nguyễn Thị Ánh H; Ủy ban nhân dân huyện Q, ông Nguyễn Hoàng M đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thanh L, yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn N và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hứa Văn Th xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 và Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có yêu cầu phản tố

yêu cầu hủy quyết định cá biệt của Ủy ban nhân dân huyện Q nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

[3]. Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa ông Đào Quốc V người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thanh L và anh Nguyễn Văn T người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn T1 thống nhất giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N với ông Hứa Văn Th lập ngày 04/02/2010 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang; Giấy chứng nhận QSD đất số BE 672362 với diện tích 2.005,5m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp G, xã D, huyện Q, tỉnh Kiên Giang đứng tên Nguyễn Văn N và Nguyễn Thị M cấp ngày 23/9/2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP056174 với diện tích 2.093,9m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp G, xã D, huyện Q, tỉnh Kiên Giang đứng tên Nguyễn Văn N cấp ngày 07/12/2009, đã biến động toàn bộ diện tích đất sang tên cho ông Hứa Văn Th; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hứa Văn Th, bà Nghiệm Tuyết Tr với bà Trần Thanh L lập ngày 12/9/2016 tại Văn phòng công chứng Phú Quốc; Giấy chứng nhận QSD đất số BH 902202 với diện tích 2.093,9m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp G, xã D, huyện Q, tỉnh Kiên Giang đứng tên Hứa Văn Th, cấp ngày 16/01/2012. Đã biến động toàn bộ diện tích đất sang tên cho bà Trần Thanh L ngày 23/9/2016.

Ông Đào Quốc V và anh Nguyễn Văn T thống nhất: Ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn T1 cùng vợ con và anh Nguyễn Văn T cùng vợ con có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ hai căn nhà và vật kiến trúc, cây trồng trên đất (theo biên bản định giá ngày 06/01/2018 của Công ty TNHH định giá Thịnh Vượng) để giao cho bà Trần Thanh L phần diện tích đất là 2.093m² (đo đạc thực tế là 1.959,8m²) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 902202 do Ủy ban nhân dân huyện Q cấp ngày 23/9/2016 cho Hứa Văn Th đã biến động toàn bộ diện tích đất sang tên cho bà Trần Thanh L ngày 23/9/2016. Vị trí được xác định như sau:

- Cạnh A - B giáp bà Bùi Thị Hồng Nhung = 40,60m.
- Cạnh B – C giáp bà Trang Thị Khèn = 25,38 m.
- Cạnh C – D giáp suối = 15,29m.
- Cạnh D - E giáp suối = 46,85m.
- Cạnh E – F giáp suối = 17,26m.

- Cạnh F – G giáp lộ xóm = 20,07m.
- Cạnh G – H giáp lộ xóm = 28,94m.
- Cạnh H – A giáp lộ xóm = 4,01m.

(Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Q và Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 04/01/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Q).

Bà Trần Thanh L được nhận tiền Nhà nước thu hồi đất diện tích 89m². Bà L có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng diện tích đất đo đạc thực tế.

Bà Trần Thanh L sẽ hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn N số tiền 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng) (bao gồm: tiền đất, tiền bồi thường hai căn nhà của ông N và anh T1, cây trồng và vật kiến trúc trên đất theo chứng thư định giá ngày 06/01/2018 của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng). Và hỗ trợ cho hai gia đình ông N, anh T1 03 tháng tiền thuê nhà trọ là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng). Tổng cộng hai khoản là 1.312.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm mười hai triệu đồng).

Thời gian giao tiền:

+ Từ ngày 17/7/2019 đến ngày 17/8/2019 bà Trần Thanh L có trách nhiệm giao cho ông Nguyễn Văn N số tiền 650.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng).

+ Từ ngày 18/8/2019 đến ngày 17/10/2019 bà Trần Thanh L có trách nhiệm giao cho ông Nguyễn Văn N số tiền còn lại là 662.000.000 đồng (Sáu trăm sáu mươi hai triệu đồng).

Về án phí sơ thẩm: $1.312.000.000đ \times [36.000.000đ + (512.000.000đ \times 3\%)] = 51.360.000$ đồng. Các đương sự thỏa thuận mỗi người chịu $\frac{1}{2}$ số tiền án phí. Ông Nguyễn Văn N có đơn xin miễn án phí do là người cao tuổi. Căn cứ khoản 1 điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Hội đồng xét xử chấp nhận miễn toàn bộ án phí đối với ông Nguyễn Văn N. Bà Trần Thanh L phải nộp số tiền án phí là: 25.680.000 đồng.

Về chi phí bản vẽ và định giá: Bà Trần Thanh L tự nguyện nộp toàn bộ số tiền là 8.784.995. Bà L không có yêu cầu ông N trả lại, nên Hội đồng xét xử không đề cập xét.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Hứa Văn Th Hội đồng xét xử nhận thấy rằng: Trong đơn yêu cầu độc lập và trong đơn xin xét xử vắng mặt ông Th có

trình bày nếu hợp đồng giữa ông Th với ông N và giữa ông Th với bà L không bị hủy thì ông Th thống nhất giao toàn bộ quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà L quản lý, sử dụng và rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập. Tại phiên tòa các bên đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau và việc thỏa thuận này không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Th nên ông Th có đơn xin rút yêu cầu độc lập đối với ông N và bà L và được các đương sự khác đồng ý. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện rút đơn yêu cầu độc lập của ông Th. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Th đối với ông N và bà L. Ông Th được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Xét thấy việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, không gây ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông Hứa Văn Th là người có yêu cầu khởi kiện độc lập. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Đồng thời, đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 212, 213, 217, 235 và 246 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết 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. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự cụ thể như sau:

1.1. Giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N với ông Hứa Văn Th lập ngày 04/02/2010 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang; Giấy chứng nhận QSD đất số BE 672362 với diện tích 2.005,5m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp G, xã D, huyện Q, tỉnh Kiên Giang đứng tên Nguyễn Văn N và Nguyễn Thị M cấp ngày 23/9/2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP056174 với diện tích 2.093,9m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp G, xã D, huyện Q, tỉnh Kiên Giang đứng tên Nguyễn Văn N cấp ngày 07/12/2009, đã biến động toàn bộ diện tích đất sang tên cho ông Hứa Văn Th; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hứa Văn Th, bà Nghiệm Tuyết Tr với bà Trần Thanh L lập ngày 12/9/2016 tại Văn phòng công chứng Phú Quốc; Giấy chứng nhận QSD đất số BH 902202 với diện tích 2.093,9m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 20

tọa lạc tại ấp G, xã D, huyện Q, tỉnh Kiên Giang đứng tên Hứa Văn Th, cấp ngày 16/01/2012 đã biến động toàn bộ diện tích đất sang tên cho bà Trần Thanh L ngày 23/9/2016.

1.2. Ông Nguyễn Văn Năm, anh Nguyễn Văn T1 cùng vợ con và anh Nguyễn Văn T cùng vợ con có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ hai căn nhà và vật kiến trúc, cây trồng trên đất (theo biên bản định giá ngày 06/01/2018 của Công ty TNHH định giá Thịnh Vượng) để giao cho bà Trần Thanh L phần diện tích đất là 2.093m^2 (đo đạc thực tế là $1.959,8\text{m}^2$) theo giấy chứng nhận QSD đất số BH 902202 đứng tên Hứa Văn Th, cấp ngày 16/01/2012 đã biến động toàn bộ diện tích đất sang tên cho bà Trần Thanh L ngày 23/9/2016 trong thời gian 03 tháng kể từ ngày 17/7/2019. Vị trí được xác định như sau:

- Cạnh A - B giáp bà Bùi Thị Hồng Nhung = 40,60m.
- Cạnh B – C giáp bà Trang Thị Khèn = 25,38 m.
- Cạnh C – D giáp suối = 15,29m.
- Cạnh D - E giáp suối = 46,85m.
- Cạnh E – F giáp suối = 17,26m.
- Cạnh F – G giáp lộ xóm = 20,07m.
- Cạnh G – H giáp lộ xóm = 28,94m.
- Cạnh H – A giáp lộ xóm = 4,01m.

(Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Q và Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 04/01/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Q).

Bà Trần Thanh L được nhận tiền Nhà nước thu hồi đất diện tích 89m^2 . Bà L có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đủ diện tích đất đo đạc thực tế.

1.3. Bà Trần Thanh L sẽ hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn N số tiền 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng) (bao gồm: tiền đất, tiền bồi thường hai căn nhà của ông N và anh T1, cây trồng và vật kiến trúc trên đất theo chứng thư định giá ngày 06/01/2018 của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng). Và hỗ trợ cho hai gia đình ông N, anh T1 03 tháng tiền thuê nhà trọ là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng). Tổng cộng hai khoản là 1.312.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm mười hai triệu đồng).

Về thời gian giao tiền:

+ Từ ngày 17/7/2019 đến ngày 17/8/2019 bà Trần Thanh L có trách nhiệm giao cho ông Nguyễn Văn N số tiền 650.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng).

+ Từ ngày 18/8/2019 đến ngày 17/10/2019 bà Trần Thanh L có trách nhiệm giao cho ông Nguyễn Văn N số tiền còn lại là 662.000.000 đồng (Sáu trăm sáu mươi hai triệu đồng).

Nếu bà L vi phạm thời hạn giao tiền theo thỏa thuận trên thì ông N có quyền yêu cầu thi hành án một lần toàn bộ số tiền nợ còn lại.

Kể từ ngày ông N có đơn yêu cầu thi hành án mà bà L chưa giao trả hoặc giao trả không đủ số tiền theo thỏa thuận thì hàng tháng bà L còn phải chịu thêm khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Hứa Văn Th đối với bà Trần Thanh L và ông Nguyễn Văn N.

3. Về án phí sơ thẩm: $1.312.000.000đ \times [36.000.000đ + (512.000.000đ \times 3\%)] = 51.360.000$ đồng. Các đương sự thỏa thuận mỗi người chịu $\frac{1}{2}$ số tiền án phí là 25.680.000 đồng. Ông Nguyễn Văn N có đơn xin miễn án phí do là người cao tuổi. Căn cứ khoản 1 điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Hội đồng xét xử chấp nhận miễn toàn bộ án phí đối với ông Nguyễn Văn N. Bà Trần Thanh L phải nộp số tiền án phí là: 25.680.000 đồng (Hai mươi lăm triệu sáu trăm tám mươi ngàn đồng).

Bà L được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003705 ngày 17/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Q, bà L còn phải nộp thêm 25.380.000 đồng (Hai mươi lăm triệu ba trăm tám mươi ngàn đồng).

Ông Nguyễn Văn N không phải chịu án phí. Ông N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006190 ngày 06/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Q, tỉnh Kiên Giang.

Ông Hứa Văn Th được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000501 ngày 27/11/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

4. Về chi phí bản vẽ và định giá: Bà Trần Thanh L tự nguyện nộp toàn bộ số tiền là 8.784.995 (trong đó chi phí bản vẽ: là 662.000 đồng theo biên lai số 0008736 ngày 03/01/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Q và

chi phí định giá là 8.122.995 theo hóa đơn số 0000038 ngày 16/01/2018 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng) bà L đã nộp xong.

5. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm 17/7/2019.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung 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 và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

*** Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Cục THA dân sự tỉnh Kiên Giang;
- Chi cục THA dân sự huyện Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Võ Minh Triều

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Quyền Trần Thị Ngọc Trân

Võ Minh Triều