TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC** TỈNH KIÊN GIANG Bản án số: 95/2023/DS-ST Ngày 21/12/2023 V/v: "Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất"	**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 toà: Ông **Hoàng Văn Thái** - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 204/2020/TLST- DS ngày 17 tháng 7 năm 2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 109/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 9 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số:136/2023/QĐST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023, Thông báo mở lại phiên tòa số: 11/TB-TA ngày 13 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 161/2023/QĐST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Ngọc Á, sinh năm 1981.

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Chí N, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Theo văn bản uỷ quyền ngày 06/10/2020 (có đơn xin vắng mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Hoàng Văn L, sinh năm 1964 (chết ngày 18/8/2020).

2. Bà Vũ Thị N1, sinh năm 1971

Địa chỉ: Ấp C, xã G, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

- *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông* L*:*

1. Bà Vũ Thị N1, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp C, xã G, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2. Chị Hoàng Ngọc Á1, sinh năm 1990 (có đơn xin vắng mặt).

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

3. Chị Hoàng Ngọc A, sinh năm 1996 (có đơn xin vắng mặt).

4. Anh Hoàng Quốc Đ, sinh năm 2002 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã G, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

2. Văn phòng C1.

Địa chỉ: Số A đường C, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có đơn xin vắng mặt).

3. **Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang**.

Trụ sở: Số 347 đường Nguyễn Trung Trực, phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Trung N2 – Chức vụ: Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hải C – Chức vụ: Phó Chi cục trưởng (có mặt).

Địa chỉ: Số C đường N, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc Á ***ủy quyền cho ông*** Nguyễn Chí N ***trình bày*:**

Ngày 14/6/2016, bà Á có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Hoàng Văn L, bà Vũ Thị N1 thông qua người uỷ quyền là ông Lê Ngọc T diện tích đất 141,1m^2, thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại ấp C, xã G, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSD đất) số AL 811726 do Uỷ ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện P (nay là UBND thành phố P), tỉnh Kiên Giang cấp ngày 07/12/2009 cho ông Hoàng Văn L, bà Vũ Thị N1 với giá 250.000.000 đồng, việc chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Văn phòng C1.

Sau khi nhận chuyển nhượng bà Á chưa có nhu cầu sử dụng đất, cũng như định bán lại kiếm lời nên bà Á không đi đăng bộ sang tên, khi có nhu cầu làm thủ tục sang tên thì phát hiện diện tích đất nêu trên bị Cơ quan Thi hành án thành phố P kê biên.

Nay nguyên đơn bà Á yêu cầu: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Phạm Thị Ngọc Á với vợ chồng ông Hoàng Văn L bà Vũ Thị N1 xác lập ngày 14/6/2016 tại Văn phòng C1. Buộc vợ chồng ông L, bà N1 hoàn trả số tiền đã nhận 250.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng, tạm tính giá trị tài sản tranh chấp là 1.000.000.000 đồng thì số tiền yêu cầu bồi thường là 750.000.000 đồng.

- Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Vũ Thị N1 ***trình bày***: Ngày 14/4/2015, vợ chồng bà có thế chấp QSD đất cho ông Lê Ngọc T để vay số tiền 200.000.000 đồng. Để bảo đảm cho hợp đồng vay tiền vợ chồng bà có ký hợp đồng ủy quyền diện tích đất 141,1m^2, thửa số 37, tờ bản đồ số 4, tại ấp C, xã G, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang, cho ông Lê Ngọc T tại Phòng C2, tỉnh Kiên Giang (nay là Văn phòng C3). Quá trình vay tiền lãi suất bao nhiêu bà không biết, bà chỉ biết đóng lãi cho ông T mỗi tháng 6.000.000 đồng, bà đóng lãi cho ông T được 13 tháng x 6.000.000 đồng = 78.000.000 đồng, thì

ngưng cho đến nay ông T đi đâu bà không biết. Còn việc ông T chuyển nhượng QSD đất nói trên cho bà Phạm Thị Ngọc Á như thế nào bà hoàn toàn không biết, bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Á. Nay bà không yêu cầu phản tố đối với bà Á và ông T.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự của ông L ***là chị*** Hoàng Ngọc Á1**,** Hoàng Ngọc A ***và anh*** Hoàng Quốc Đ ***trình bày***: Chị Á1, chị A và anh Đ thống nhất theo ý kiến của mẹ ruột là Vũ Thị N1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc T***:*** Toà án đã tống đạt thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập và các thông báo, quyết định tố tụng khác cho ông T nhưng ông T không còn ở địa phương, đi đâu không rõ nên Tòa án không làm việc, ghi nhận ý kiến của ông T được.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 **trình bày**: Ngày 14/6/2016, Văn phòng C1 có tiếp nhận hồ sơ của ông Lê Ngọc T, là người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn L và bà Vũ Thị N1 và bà Phạm Thị Ngọc Á yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Ấp C, xã G, P, Kiên Giang, theo giấy CNQSD đất số AL 811726, số vào sổ cấp GCN: H00148, do UBND huyện P cấp ngày 02/3/2009.

Căn cứ Điều 40, 41 Luật Công chứng 2014, Công chứng viên Văn phòng C1 đã tiếp nhận, kiểm tra giấy tờ do các bên cung cấp thấy đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Công chứng viên đã thụ lý và ghi vào sổ công chứng. Đồng thời, đã hướng dẫn người yêu cầu công chứng tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng và các quy định pháp luật có liên quan đến việc thực hiện hợp đồng; giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng. Sau khi Công chứng viên đã soạn thảo xong hợp đồng, các bên đã tự đọc lại hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và đã ký vào từng trang, điểm chỉ vào hợp đồng. Trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng, Công chứng viên đã yêu cầu các bên xuất trình bản chính các giấy tờ để đối chiếu đầy đủ.

Do đó, Công chứng viên Văn phòng C1 xác định đã tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Lê Ngọc T và bà Phạm Thị Ngọc Á nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. Văn phòng C1 đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc ủy quyền cho ông Lê Hải C ***trình bày***: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc đã kê biên và bán đấu giá xong tài sản thửa đất số 37, tờ bản đồ số 4, diện tích 141m^2, giấy CNQSD đất số AL 811726 và căn nhà gắn liền với đất, là tài sản của bà Vũ Thị N1 và ông Hoàng Văn L (đã chết), việc kê viên, bán đấu giá công khai, đúng trình tự pháp luật quy định, người mua trúng đấu giá bà Võ Thị Yến N3.

Đến nay, việc kê biên, bán đấu giá không bị khiếu nại, không bị kháng nghị, kiến nghị của Viện kiểm sát, không có kết luận của Cơ quan chức năng. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc không có ý kiến đối với vụ kiện nêu trên.

- Tại phiên tòa:

- Bị đơn bà N1 đồng ý hoàn trả cho bà Á số tiền chuyển nhượng 250.000.000 đồng và bồi thường thêm 250.000.000 đồng, tổng cộng hoàn trả và bồi thường cho bà Á số tiền 500.000.000 đồng.

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

Quan điểm giải quyết của kiểm sát viên về 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 cho đến khi trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Thẩm phán còn để án quá hạn quy định cần rút kinh nghiệm.

Hướng giải quyết vụ án: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bị đơn bà N1 hoàn trả số tiền chuyển nhượng 250.000.000 đồng và bồi thường giá trị quyền sử dụng đất. Ghi nhận sự tự nguyện của bà N1 hoàn trả cho bà Á số tiền chuyển nhượng 250.000.000 đồng và bồi thường số tiền 250.000.000 đồng. Tổng cộng 500.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bị đơn hoàn trả số tiền chuyển nhượng và bồi thường giá trị quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"* theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 500 Bộ luật Dân sự.

Bị đơn có địa chỉ tại ấp C, xã G, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, đồng thời đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã G, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a 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 bà Phạm Thị Ngọc Á ủy quyền cho ông Nguyễn Chí N, ông N có đơn xin vắng mặt. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L gồm chị Hoàng Ngọc Á1, chị Hoàng Ngọc A và anh Hoàng Quốc Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có đơn xin vắng mặt. Ông Lê Ngọc Thanh vắng m lần thứ hai không có lý do. 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.

Tại phiên tòa, bị đơn bà N1 đồng ý hoàn trả số tiền 250.000.000 đồng và bồi thường 250.000.000 đồng, tổng cộng 500.000.000 đồng cho bà Á1. Do nguyên đơn bà Á1 và người đại diện theo ủy quyền của bà Á1 không có mặt tại phiên tòa, đồng thời ý kiến này bà N1 đã đưa ra tại phiên hòa giải nhưng không

được nguyên đơn đồng ý nên không thể cho các đương sự tự thỏa thuận với nhau được. Do đó, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[3] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn bà Á1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Á1 với vợ chồng ông L, bà N1 thông qua người đại diện ủy quyền là ông T, xác lập ngày 14/6/2016 tại Văn phòng C1. Buộc vợ chồng ông L, bà N1 hoàn trả số tiền đã nhận là 250.000.000 đồng và bồi giá trị quyền sử dụng đất do vi phạm hợp đồng theo quy định của pháp luật.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguồn gốc diện tích đất 141,1m^2, thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại ấp C, xã G, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Theo giấy chứng nhận QSD đất số AL 811726 do UBND thành phố P, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 07/12/2009 cho ông Hoàng Văn L, bà Vũ Thị N1.

Ngày 14/4/2015, vợ chồng ông L, bà N1 ký hợp đồng uỷ quyền đối với diện tích đất trên cho ông Lê Ngọc T tại Văn phòng C1, với nội dung và phạm vi ủy quyền như sau:

"Bên A (ông L, bà N1) đồng ý uỷ quyền cho bên B (ông T) được toàn quyền thay mặt ông, bà thực hiện: Quản lý, sử dụng, xây dựng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp, nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có) và thực hiện các giao dịch khác theo quy định của pháp luật liên quan đến thửa đất nêu trên mà không cần phải có sự đồng ý của bên A.

Trường hợp thế chấp thì bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A ký kết các hợp đồng vay tiền (không giới hạn số tiền vay và số lần vay). Nếu bên B thế chấp mà không trả được nợ cho bên nhận thế chấp thì bên A đồng ý cho bên nhận thế chấp được xử lý tài sản nêu trên theo quy định của pháp luật để thu hồi vốn, lãi vay và các chi phí có liên quan mà không có bất cứ tranh chấp hay khiếu nại gì.

Đối với việc chuyển nhượng thì bên B được quyền thay mặt bên A ký kết hợp đồng chuyển nhượng, huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng, quyết định giá chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng.

Trong phạm vi uỷ quyền bên B được quyền quyết định mọi vấn đề, được quyền lập văn bản, nộp, nhận hồ sơ, ký tên lên các giấy tờ liên quan, được uỷ quyền lại cho người thứ ba (kể cả việc huỷ hợp đồng uỷ quyền cho người thứ ba) thực hiện các nội dung được uỷ quyền nêu trên.

Thời hạn ủy quyền kể từ ngày hợp đồng này được chứng nhận cho đến tháng 10/2043".

Ngày 14/6/2016, ông Lê Ngọc T lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Văn phòng C1 đối với diện tích đất nêu trên cho bà Phạm Thị Ngọc Á với giá 250.000.000 đồng. Bà Á giao đủ tiền cho ông T, ông T giao đất cho bà Á nhưng do bà Á chưa có nhu cầu sử dụng đất, cũng như định bán lại kiếm lời nên bà Á không đi đăng bộ sang tên, khi có nhu cầu làm thủ tục sang tên thì bà Á phát hiện diện tích đất nêu trên bị Cơ quan Thi hành án thành phố P kê biên để thanh toán nợ của vợ chồng ông L, bà N1 theo Quyết định của Toà án.

[5] Xét hợp đồng uỷ quyền lập ngày 14/4/2015 giữa vợ chồng ông Hoàng Văn L, bà Vũ Thị N1 với ông Lê Ngọc T thấy rằng: Hợp đồng được lập thành

văn bản và công chứng tại Văn phòng C1. Bà N1 thừa nhận có ký hợp đồng uỷ quyền cho ông T. Tuy nhiên, việc vợ chồng bà ký uỷ quyền cho ông T mục đích để vay tiền của ông T, nhưng bà N1 không cung cấp chứng cứ để chứng minh cho việc vay tiền. Do đó, xác định hợp đồng ủy quyền giữa ông L, bà N1 với ông T ký ngày 14/4/2015 tại Văn phòng C1 là hợp pháp theo Điều 142, 143, 144 Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 135, 138 Bộ luật Dân sự năm 2015).

[6] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc T với bà Phạm Thị Ngọc Á, ngày 14/6/2016 tại Văn phòng C1 thấy rằng: Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền ngày 14/4/2015, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Á là phù hợp với nội dung, phạm vi ủy quyền là ông T "...được thay mặt bên A ký kết hợp đồng chuyển nhượng, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, quyết định giá chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng" (Bút lục 08, 09). Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng C1 là phù hợp quy định tại Điều 124, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 119, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015) và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, đến nay bà Á vẫn chưa đăng ký sang tên theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013.

Ngày 28/8/2012, Cơ quan Thi hành án thành phố P căn cứ Quyết định Công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 01/2011/QĐST-DS ngày 06/01/2011, Quyết định Công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 02/2011/QĐST-DS ngày 06/01/2011 và Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2011/DSST của Toà án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang ra Quyết định kê biên, xử lý tài sản của ông L, bà N1 địa chỉ: Ấp C, xã G, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, tài sản kê biên gồm: Quyền sử dụng đất 141,1m^2 theo giấy chứng nhận QSD đất số AL 811726 do UBND thành phố P, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 07/12/2009, thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 4 và tài sản gắn liền trên đất toạ lạc tại ấp C, xã G, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Ông L, bà N1 không được chuyển dịch, sang nhượng các tài sản nêu trên cho đến khi thi hành án xong hoặc có quyết định của Cơ quan thi hành án.

Như vậy, quyền sử dụng đất diện tích 141,1m^2 của ông L, bà N1 đã bị kê biên năm 2012 nên không đủ điều kiện chuyển nhượng theo điểm c khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 "Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án". Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà N1 do ông T là người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà N1 xác lập với bà Á ngày 14/6/2016 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015).

[7] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015) quy định: Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 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. Trường hợp không thể hoàn trả bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

[8] Về trách nhiệm hoàn trả: Theo hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng diện tích 141,1m^2 là 250.000.000 đồng và ông T đã nhận đủ tiền của bà Á "Bên A đã nhận đủ tiền của bên B theo hợp đồng" (Bút lục 05). Do ông T là người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà N1 và thực hiện việc chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng trong phạm vi ủy quyền của ông L, bà N1 nên việc xác lập giao dịch của ông T với bà Á làm phát sinh nghĩa vụ với ông L, bà N1 theo quy định tại Điều 139, 141 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, buộc ông L, bà N1 hoàn trả số tiền chuyển nhượng 250.000.000 đồng cho bà Á là có căn cứ chấp nhận. Bà Á chưa nhận đất và đất hiện tại đã bị kê biên để thi hành án nên bà Á không phải hoàn trả đất lại cho ông L, bà N1.

[9] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Ngày 28/8/2012, Cơ quan Thi hành án thành phố P đã ra Quyết định kê biên, xử lý tài sản của ông L, bà N1 là quyền sử dụng đất 141,1m^2 theo giấy chứng nhận QSD đất số AL 811726 do UBND thành phố P, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 07/12/2009, thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 4 và tài sản gắn liền trên đất toạ lạc tại ấp C, xã G, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Nhưng vậy, ông L, bà N1 đã biết quyền sử dụng đất này đã bị kê biên để thi hành nghĩa vụ của mình từ năm 2012 nhưng ông bà vẫn ủy quyền cho ông T năm 2014 để ông T chuyển nhượng cho bà Á năm 2016 dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Bà Á khi nhận chuyển nhượng không tìm hiểu tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất và không thực hiện việc đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật nên cũng có một phần lỗi. Do đó, các bên đều có lỗi ngang nhau trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu, nên mỗi bên phải chịu ½ hậu quả.

Tại chứng thư định giá ngày 13/3/2023 của Công ty TNHH Một thành viên D. Giá đất chuyển nhượng tại thị trường là 2.205.111.000 đồng, giá trị chênh lệch đất tại thời điểm chuyển nhượng và tại thời điểm định giá là 2.205.111.000 đồng – 250.000.000 đồng = 1.955.111.000 đồng : 2 = 977.555.500 đồng. Như vậy, ông L, bà N1 phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà Á số tiền 977.555.500 đồng, cộng với số tiền chuyển nhượng 250.000.000 đồng, tổng cộng là 1.227.555.500 đồng.

[10] Về trách nhiệm trả nợ: Ông Hoàng Văn L là chồng bà N1 đã chết ngày 18/8/2020. Người thừa kế của ông L gồm có bà N1 và các con là chị Hoàng Ngọc Á1, chị Hoàng Ngọc A và anh Hoàng Quốc Đ. Như vậy, chị Á1, chị A và anh Đ phải có nghĩa vụ liên đới cùng bà N1 trả cho bà Phạm Thị Ngọc Á số tiền trên trong phạm vi di sản thừa kế được nhận của ông L.

[11] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của Viện kiểm sát, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận ý kiến của bị đơn.

[12] Về chi phí tố tụng: Chi phí bản vẽ 372.750 đồng, chi phí định giá 7.700.000 đồng, tổng cộng 8.072.750 đồng, bà Á đã tạm ứng chi. Bà Á yêu cầu được toà án chấp nhận nên buộc bà N1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L gồm chị Á, chị A và anh Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Á số tiền 8.072.750 đồng.

[13] Về án phí: Bà Phạm Thị Ngọc Á khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.300.000

đồng, theo biên lai thu số 0002839 ngày 07/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Bà Vũ Thị N1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L gồm chị Hoàng Ngọc Á1, chị Hoàng Ngọc A và anh Hoàng Quốc Đ phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí giá ngạch trên số tiền phải trả là 1.227.555.500 đồng = 36.000.000đ + (3% x 772.444.500 đồng) = 59.172.015 đồng, tổng cộng án phí phải nộp là 59.472.015 đồng, làm tròn 59.472.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 85, 147, 157, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 128, 137, 142, 143, 144, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 123, 131, 138, 139, 140, 141, 500, 502, 503, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, 167, điểm c khoản 1, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc Á đối với bị đơn ông Hoàng Văn L, bà Vũ Thị N1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Hoàng Văn L, bà Vũ Thị N1 do người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà N1 là ông Lê Ngọc T thực hiện với bà Phạm Thị Ngọc Á ngày 14/6/2016, tại Văn phòng C1 vô hiệu.

3. Buộc bị đơn bà Vũ Thị N1 và người thừa kế của ông Hoàng Văn L là chị Hoàng Ngọc Á1, chị Hoàng Ngọc A và anh Hoàng Quốc Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phạm Thị Ngọc Á số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 250.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 977.555.500 đồng, tổng cộng 1.227.555.500 đồng (Một tỷ hai trăm hai mươi bảy triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm đồng). Chị Hoàng Ngọc Á1, chị Hoàng Ngọc A và anh Hoàng Quốc Đ chỉ phải chịu trách nhiệm liên đới đối với số tiền trên trong phạm vi di sản thừa kế được nhận của ông Hoàng Văn L.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong. Bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Chi phí tố tụng: Tổng cộng 8.072.750 đồng, bà Á1 đã tạm ứng chi. Buộc bà Vũ Thị N1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn L gồm chị Hoàng Ngọc Á1, chị Hoàng Ngọc A và anh Hoàng Quốc Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Á1 số tiền 8.072.750 đồng (Tám triệu không trăm bảy mươi hai nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

5. Về án phí: Hoàn trả cho bà Phạm Thị Ngọc Á số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.300.000 đồng (Hai mươi mốt triệu ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu

số 0002839 ngày 07/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Bà Vũ Thị N1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L gồm chị Hoàng Ngọc Á1, chị Hoàng Ngọc A và anh Hoàng Quốc Đ phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự giá ngạch là 59.172.015 đồng, tổng cộng án phí phải nộp là 59.472.015 đồng, làm tròn 59.472.000 đồng (Năm mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

6. 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 các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án 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 sư.

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

Hồ Văn Bình

***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.