TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2020/DS-ST
Ngày 22 - 7 - 2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng 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: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Danh Hoàng Duyên

Bà Đào Thị Kim Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Xương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Văn Đương - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2018/TLST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2018 về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2020/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Ngô Thị M (M Thi Nguyen; M Thi Ngo; Kelly M Thi), sinh năm 1953; địa chỉ: Australia.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1967, theo văn bản ủy quyền ngày 19/9/2017 (có mặt).

Địa chỉ: Liên tỉnh N, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: đường số N khu dân cư I, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1. Ông Phạm Hoàng Q, sinh năm 1972 (có mặt).

2. Bà Đàm Thị Mỹ N, sinh năm 1977 (có mặt).

Cùng địa chỉ: đường H, khu phố N, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* NLQ1 (vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. NLC1 (có yêu cầu xin vắng mặt).

2. NLC2 (có yêu cầu xin vắng mặt).

3. NLC3 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. NLC4 (có mặt).

5. NLC5 (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị M là bà Nguyễn Thị Kim T trình bày: Năm 2007 bà M nhận chuyển nhượng phần đất diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 373778, số vào sổ: H00041, thửa số 9, tờ bản đồ số 14 diện tích 8.700m^2 cấp cho NLC1, NLC2 ngày 13/3/2006, điều chỉnh biến động sang tên ông Phạm Hoàng Q ngày 19/4/2007 đất tại ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang và phần đất ở ngoài chưa được cấp giấy tọa lạc tại thửa số 9, tờ bản đồ số 14 địa chỉ ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang và nhờ ông Phạm Hoàng Q (là cháu ruột của bà M, gọi bà M là Dì) đứng tên giùm để sau này về Việt Nam có chỗ ở vì thời điểm này pháp luật chưa cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài đứng tên quyền sử dụng đất.

Bà M nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên của vợ chồng NLC1, NLC2, giá thỏa thuận là 32.000.000đồng/1.000m^2, tổng giá trị đất và tài sản gắn liền với đất là 278.400.000 đồng (hai trăm bảy mươi tám triệu bốn trăm nghìn đồng). Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng đất thì bà M bỏ tiền ra thuê người trông coi, giữ gìn đất, chăm sóc cây. Vợ chồng ông Q, bà N hoàn toàn không có bất kỳ công sức nào đối với phần đất này.

Vì tin tưởng nên bà M mới nhờ cháu ruột là ông Q đứng tên giùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Q, bà N có làm "tờ thỏa thuận và cam kết" ngày 08/5/2010 nội dung thể hiện rõ là thửa đất bà M bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng và nhờ ông Q đứng tên giùm, cam kết sẽ chuyển cho bà M vô điều kiện, không được bán, chuyển dịch, cho thuê hay thế chấp gì. Thời gian gần đây bà M muốn đo vẽ lại, cấp Giấy chứng nhận mới thì ông Q không chịu hợp tác, không chịu làm nên bà M mới khởi kiện.

Nay bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Hoàng Q và bà Đàm Thị Mỹ N giao trả toàn bộ quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa số 9, tờ bản đồ số 14 địa chỉ ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang cho bà M theo đúng hiện trạng ban đầu và công nhận quyền sử dụng thửa đất này cho bà M sử dụng; đồng thời bà M yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng số H00041 do NLQ1 cấp ngày 13/3/2006, đánh biến động sang tên ngày 19/4/2007 cho ông Phạm Hoàng Q.

Bà M thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, trích đo địa chính số 11-2019 ngày 23/01/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P và kết quả định giá tài sản ngày

05/6/2020 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Định giá và Tư vấn xây dựng Đ. Bà M tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Đối với phần đất diện tích 2.315,2m^2 nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giáp ranh với Vườn Quốc gia cũng là đất của bà M mua. Nếu NLC3 cho rằng NLC3 khai phá thì bà M sẽ khởi kiện đối với NLC3 bằng một vụ án khác, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Theo đơn ngày 11/11/2019 của bị đơn ông Phạm Hoàng Q trình bày: Bà Ngô Thị M và bà Nguyễn Thị Kim T tố cáo ông chiếm đoạt tài sản của họ mà Tòa án đang thụ lý. Nay kính mong Tòa án cung cấp tất cả các chứng cứ và đơn tố cáo của bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Kim T cho ông được rõ, để ông có cơ sở giải trình với Tòa án và trình báo với chức năng làm sáng tỏa vụ việc. Vì gần tám năm, ông nhận được rất nhiều cuộc gọi của nhiều người khác nhau tự xưng là người được bà Ngô Thị M thuê và yêu cầu ông ủy quyền, bán đất cho họ (trong đó còn có người đe dọa ông nếu không bán đất cho họ thì coi chừng năm cái đầu của gia đình ông rơi xuống đất); Đến thời điểm hiện nay, ông và bà Ngô Thị M, bà Nguyễn Thị Kim T không hề có mua bán đất hay vay mượn tiền. Hiện nay, ông là người duy nhất đang sở hữu hợp pháp thửa đất số 9, tờ bản đồ số 14 với diện tích 8.700m^2 tại ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 373778 ngày 19 tháng 4 năm 2007.

Theo đơn ngày 12/11/2019 của bị đơn bà Đàm Thị Mỹ N trình bày: Giữa bà với bà Ngô Thị M, bà Nguyễn Thị Kim T không có bất cứ mối quan hệ nào trong mua bán đất hay vay mượn tiền. Nên bà kính mong Tòa án cung cấp tất cả các chứng cứ và đơn tố cáo của bà Ngô Thị M và bà Nguyễn Thị Kim T cho bà được biết để cùng Tòa án giải quyết vụ việc và trả lại uy tín cho bà.

NLQ1 xác định: NLC1 được NLQ1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy xanh) ngày 05/02/1996 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 11 QSDĐ/Ioo315 gồm 2 thửa đất (trong đó có thửa đất số 9, tờ bản số 14, diện tích 8.700m^2, loại đất: thổ - công nghiệp). Ngày 13/3/2006 NLQ1 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 373778, thửa đất số 9, tờ bản đồ số 14, diện tích 8.700m^2 (loại đất: Đất ở nông thôn diện tích 400m^2, đất trồng cây công nghiệp lâu năm diện tích 8.300m^2) tọa lạc tại ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Ngày 27/3/2007, NLC1 và NLC2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 373778, cấp ngày 13/3/2006 cho ông Phạm Hoàng Q, được UBND xã B chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 32, quyển số I/2007 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 27/3/2007. Đã được chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận ngày 19/4/2007. Từ kết quả trên NLQ1 khẳng định việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 373778 là đúng đối tượng và đúng trình tự theo quy định tại Điều 144 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

NLC1, NLC2 trình bày: Năm 2007 vợ chồng ông có chuyển nhượng phần đất diện tích 8.700m^2 thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 14 đất tọa lạc tại ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Thời điểm đó NLC4 là môi giới đất tại P đến gặp vợ

chồng ông hỏi mua đất cho người khác, sau khi trao đổi vợ chồng ông đồng ý chuyển nhượng phần đất nêu trên. Lần đầu tiên đến hỏi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông chỉ có một mình NLC4 đến, khi thống nhất được giá vợ chồng ông yêu cầu NLC4 đặt cọc 30.000.000 đồng, nếu sau 30 ngày không tiếp tục nhận chuyển nhượng và trả số tiền còn lại thì sẽ hủy hợp đồng. Do đó, vợ chồng ông với NLC4 lập biên bản hợp đồng mua bán hoa màu và quyền sử dụng đất ngày 06/02/2007. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 32.000.000đ/1.000m^2, tổng giá trị là 278.400.000 đồng. Sau khi nhận tiền đặt cọc 30.000.000 đồng và viết hợp đồng mua bán hoa màu, quyền sử dụng đất với NLC4 xong ngày 06/02/2007 thì khoảng hơn một tháng sau vợ chồng ông yêu cầu NLC4 phải tiếp tục trả tiền trả tiền để hoàn thành việc mua bán (vợ chồng ông gọi điện thoại nhắc nhở NLC4 3 đến 4 lần). Sau đó, NLC4 mới đến để thanh toán tiền cho vợ chồng ông thì có ông Phạm Hoàng Q và một người phụ nữ (vợ chồng ông không biết người này), vợ chồng ông nhận số tiền còn lại là 248.000.000 đồng từ ông Phạm Hoàng Q, còn nguồn tiền của ông Q hay của người phụ nữ đi cùng thì vợ chồng ông không biết. Vợ chồng ông chỉ thỏa thuận, bàn bạc chuyển nhượng đất trực tiếp với NLC4, NLC4 làm thủ tục sang nhượng đất. Vợ chồng ông muốn chuyển nhượng đất và có người nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông chuyển nhượng, vợ chồng ông không liên quan gì đến tranh chấp này, vợ chồng ông đã chuyển nhượng đất từ lâu, không có liên quan và cũng không có yêu cầu gì. Do không có điều kiện đến Tòa án, nên vợ chồng ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

NLC3 trình bày: Trước đây NLC4 là anh rể của NLC4 có kêu ông ở, trông coi phần đất 8.700m^2 (theo đo đạc thực tế là 8.739,2m^2) tọa lạc tại thửa số 9, tờ bản đồ số 14, địa chỉ ở ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Ông nghe NLC4 nói đất này là của bà M (Việt Kiều Úc) nhận chuyển nhượng, bà M nhờ người cháu là ông Q đứng tên giùm. Ông giữ và trông coi phần đất trên từ năm 2015 đến năm 2018, ông có cất căn nhà tạm để ở, công việc chính của ông là ở, trông coi đất và dọn cỏ cho sạch, khoảng cuối năm 2018 ông có nói với NLC4 về tiền công giữ đất thì bà Nguyễn Thị Kim T là cháu của bà M có trả tiền công trông coi, giữ gìn, phát dọn cho ông, hai bên thỏa thuận thời gian giữ đất từ năm 2015 đến 2018 với số tiền 150.000.000 đồng và ông đã tháo dỡ nhà tạm của ông đi nơi khác sinh sống. Hiện nay trên đất không có căn nhà nào. Việc bà M và ông Q tranh chấp với nhau đối với phần đất nêu trên thì ông không có ý kiến gì, ông cũng đã nhận đủ tiền công thuê giữ đất nên ông không có yêu cầu gì trong vụ án này. Tuy nhiên, trong quá trình ông làm thuê giữ đất, trông coi đất thì ông có khai khá phần đất phía sau giáp vườn quốc gia được thể hiện như hình 1–2–5–6–11-4 (diện tích 910,2m^2) theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang. Phần đất này nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 9, tờ bản đồ số 4 nêu trên, không liên quan đến phần đất đang tranh chấp giữa bà M và ông Q nên ông không có yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu ông và bà M có tranh chấp phần đất này (diện tích 910,m^2 và diện tích 1.405m^2) thì sẽ khởi kiện tranh chấp với bà M thành vụ kiện khác. Ông xin từ chối tham gia tố tụng trong vụ án này và ông cũng xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

NLC4 trình bày: Trước đây ông làm môi giới bất động sản tại P, khi đó bà Ngô Thị M (là việt kiều Úc) có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất tại P nên ông mới giới thiệu chuyển nhượng phần đất của NLC1, NLC2 là phần đất hiện nay các bên tranh chấp. Giá thỏa thuận chuyển nhượng phần đất là 32.000.000đ/1.000m^2, diện tích theo giấy là 8.700m^2 tổng giá trị là 278.400.000 đồng, vợ chồng ông NLC1 chuyển nhượng hết khu đất từ đường đất đỏ đến giáp ranh rừng quốc gia. Thời điểm đó pháp luật chưa cho phép Việt kiều đứng tên trên quyền sử dụng đất nên bà M nhờ người cháu là ông Phạm Hoàng Q đứng tên giùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các thủ tục chuyển nhượng, sang tên ông đều làm giùm cho bà M vì ông làm môi giới, ông Q chỉ có việc ra P ký tên giùm là xong.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị M yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Hoàng Q và bà Đàm Thị Mỹ N giao trả toàn bộ quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa số 9, tờ bản đồ số 14 địa chỉ ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang cho bà M theo đo đạc thực tế là 8.739,2m^2 và công nhận quyền sử dụng thửa đất này cho bà M sử dụng. Trường hợp, bà M là người định cư nước ngoài mà không được đứng tên quyền sử dụng đất thì yêu cầu trả giá trị quyền sử dụng đất bà M được 80% giá trị, còn 20% bà M thanh toán công sức giữ gìn, quản lý cho ông Q, bà N, vì khi bà M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà M có nhờ NLC4 kêu người trông coi phần đất giùm, NLC4 nhờ NLC5 (cha của ông NLC4), NLC5 trông coi phần đất thì sẽ được hưởng phần thu hoạch từ các gốc tiêu trên phần đất nên bà M không trả công cho NLC5. Thời gian sau, NLC5 già yếu không trông coi đất được nữa, thì bà M tiếp tục thuê NLC3 để trông coi, phát dọn cỏ trên đất cho đến năm 2018 thì giữa bà T với NLC3 tính toán lại tiền công thuê giữ đất là khoảng 150.000.000 đồng, bà T đưa cho NLC3 số tiền 150.000.000 đồng, sau đó bà T vẫn tới lui để trông coi giữ phần đất. Đại diện theo ủy quyền của bà M xin được miễn giảm án phí vì bà M là người cao tuổi và tự nguyện chịu phần án của bị đơn ông Q, bà Mỹ N theo quy định, tự nguyện chịu chi phí tố tụng khác. Đồng thời, bà M xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 373778, số vào cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00041 do NLQ1 cấp ngày 13/3/2006, đánh biến động sang tên ngày 19/4/2007 cho ông Phạm Hoàng Q. Bà T đồng ý với chứng thư định giá ngày 05/6/2020 của công ty Trách nhiệm hữu hạn Định giá tư vấn xây dựng Đ để giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Phạm Hoàng Q không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Hiện nay, ông là người duy nhất đang sở hữu hợp pháp thửa đất số 9, tờ bản đồ số 14 với diện tích 8.700m^2 tại ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 373778 ngày 19 tháng 4 năm 2007. Phần đất tranh chấp nói trên là ông tự bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng đất chứ không đứng tên giùm cho bà M, bà M chỉ có cho ông 30.000.000 tại thời điểm đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa ông không đồng ý với việc định giá tài sản vì ông cho rằng đây là phần đất của ông nên không yêu cầu định giá lại. Bị đơn bà Mỹ N thống nhất theo lời trình bày của ông Q và không có ý kiến gì khác.

Người làm chứng NLC4 xác định: Ông là môi giới đất tại P có thành lập công ty riêng, ông được biết bà M muốn nhận chuyển nhượng một phần đất tại P, ông có chở bà M đi tham quan toàn bộ P, ông có giới thiệu phần đất của vợ NLC1, bà N diện tích 8.700m^2 (theo diện tích đo đạc thực tế là 8.739,2m^2) tọa lạc tại thửa số 9, tờ bản đồ số 14 địa chỉ tại ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 32.000.000đ/1.000m^2, tổng giá trị là 278.400.000 đồng. Sau đó, bà M nhận chuyển nhượng luôn hết phần đất của vợ chồng NLC1, NLC2. Bà M giao tiền cho ông để đặt cọc cho vợ chồng NLC1, NLC2, ông đã đạt cọc cho vợ chồng ông NLC1, NLC2 là 30.000.000 đồng, hẹn 01 tháng sau làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến thời điểm ký hợp đồng mà vợ chồng ông NLC1, NLC2 yêu cầu ông tiếp tục thực hiện hợp đồng nếu không mất cọc, thời điểm đó ông đã gọi điện thoại cho bà T, ông Q nhưng nói là bà M chưa gửi tiền về. Nay đã trễ hạn hợp đồng với vợ chồng ông NLC1, NLC2, khoảng mấy tháng (ông không nhớ rõ bao nhiêu tháng), ông sợ bị mất tiền đặt cọc. Sau đó, bà M mới gửi tiền về thì ông Q, bà T qua P để giao số tiền còn lại cho vợ chồng ông NLC1, NLC2 và ông là người thực hiện các thủ tục sang tên từ vợ chồng ông NLC1, NLC2 sang cho ông Q đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất hoàn chỉnh thì bà M có nhờ ông trông coi đất giùm, ông nhờ cha tôi là NLC5 lên giữ đất được hưởng hoa lợi cây trồng trên đất nên bà M không trả tiền công thuê đất cho NLC5. Thời gian sau NLC5 cao tuổi nên trả lại phần đất tranh chấp nêu trên cho bà T. Sau đó, tiếp tục mướn NLC3 trông coi, phát dọn cỏ, khoảng năm 2018 thì bà T trả công cho NLC3 khoảng 150.000.000 đồng, sau đó bà T và tôi tiếp tục tới lui để trông coi phần đất. Ông Q không hề tới lui trông coi phần đất này.

NLC5 xác định: Trước đây không nhớ năm nào, con của ông là NLC4 có nhờ ông trông coi phần đất diện tích 8.700m^2 (theo diện tích đo đạc thực tế là 8.739,2m^2) tọa lạc tại thửa số 9, tờ bản đồ số 14 địa chỉ tại ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang, nay là phần đất đang tranh chấp, thời điểm đó ông giữ đất được thu hoạch tiêu trên phần đất để thu lợi và trừ tiền trả công mà ông trông coi phần đất, ông trông coi phần đất và gìn giữ được khoảng 02 năm (ông không nhớ năm nào) thì ông giao trả lại đất, do ông đã cao tuổi không còn sức khỏe để trông coi phần đất nên ông đã giao trả phần đất nêu trên.

Đại diện Viện Kiểm sát nêu quan điểm về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp, Tòa dân sự Tòa án nhân dân tỉnh đã xác định đúng. Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án, Thẩm phán đã gửi thông báo thụ lý vụ án cho đương sự, Viện kiểm sát theo đúng quy định của pháp luật và lập biên bản niêm yết các thủ tục tố tụng đối với bị đơn, tiến hành các bước thu thập tài liệu, chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp. Như vậy, đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều 48 Bộ Luật tố tụng dân sự. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 68, 70, 71 Bộ Luật tố tụng dân sự. Quá trình thụ lý, giải quyết bị đơn ông Q, bà Mỹ N được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, đã tiến hành thủ tục niêm yết công khai các văn bản theo quy định tại Điều 179 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án, trên cở sở chứng cứ và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, áp dụng án lệ số 02/2016/AL, ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và theo chứng thư định giá ngày 05/6/2020 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn định giá tư vấn xây dựng Đ, tổng giá trị quyền sử dụng đất là 20.956.409.600 đồng, bà M được nhận lại số tiền nhận chuyển đất của NLC1, NLC2 278.400.000 đồng. Số tiền còn lại theo chứng thư định giá bà M được hưởng 70%, ông Q, bà Mỹ N được 30% giá trị do một phần công sức, gìn giữ và đứng tên giùm giấy chứng nhận. Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Phạm Hoàng Q, bà Đàm Thị Mỹ N trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà M theo hướng phân tích trên. Buộc bà T là người đại diện theo ủy quyền của bà M trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hoàng Q, bà Đàm Thị Mỹ N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 373778, thửa số 9, tờ bản đồ số 14 diện tích 8.700m^2 cấp cho NLC1, NLC2 ngày 13/3/2006, điều chỉnh biến động sang tên ông Phạm Hoàng Q ngày 19/4/2007 đất tại ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 373778, thửa số 9, tờ bản đồ số 14 diện tích 8.700m^2 cấp cho NLC1, NLC2 ngày 13/3/2006, điều chỉnh biến động sang tên ông Phạm Hoàng Q ngày 19/4/2007 đất tại ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Về án phí đề nghị miễn án phí cho bà M vì bà M thuộc diện người cao tuổi, ghi nhận sự tự nguyện của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về việc chịu phần án phí thay bị đơn ông Q, bà Mỹ N, và chi phí tố tụng khác.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về thẩm quyền: Nguyên đơn bà Ngô Thị M là người thường trú tại Australia khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang đối với bị đơn ông Phạm Hoàng Q, bà Đàm Thị Mỹ N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là NLQ1, nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn bà Ngô Thị M có đơn khởi kiện đối với bị đơn ông Phạm Hoàng Q, bà Đàm Thị Mỹ N giao trả toàn bộ quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa số 9, tờ bản đồ số 14 địa chỉ ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang cho bà M theo đúng hiện trạng ban đầu và công nhận quyền sử dụng thửa đất này cho bà M sử dụng; đồng thời bà M yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng số H00041 do NLQ1 cấp ngày 13/3/2006, đánh biến động sang tên ngày 19/4/2007 cho ông Phạm Hoàng Q.

[3] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với các đương sự, đối với NLQ1, Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng NLQ1 vắng mặt mà không

có lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt NLQ1 theo quy định.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị M là bà Nguyễn Thị Kim T yêu cầu rút một phần đơn khởi kiện về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 373778, số vào sổ: H00041, thửa số 9, tờ bản đồ số 14 diện tích 8.700m^2 cấp cho NLC1, NLC2 ngày 13/3/2006, điều chỉnh biến động sang tên ông Phạm Hoàng Q ngày 19/4/2007 đất tại ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang là hoàn toàn tự nguyện. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối phần khởi kiện về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 373778, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00041 do NLQ1 cấp ngày 13/3/2006, đánh biến động sang tên ngày 19/4/2007 cho ông Phạm Hoàng Q đất tọa lạc tại ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang đúng theo quy định của pháp luật tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị M, buộc ông Phạm Hoàng Q, bà Đàm Thị Mỹ N bàn giao toàn bộ thửa đất theo hiện trạng cho bà M, công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của bà M đối với 8.700m^2 (đo đạc thực tế 8.739,2m^2) đất tọa lạc tại ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Bà M được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M đứng tên. Sau khi bà M đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà M sẽ thanh toán công sức thực hiện giao dịch, đăng ký nhận chuyển nhượng, quản lý, giữ gìn thửa đất cho ông Q, bà Mỹ N giá trị thửa đất. Trường hợp, bà M là người Việt Nam định cư nước ngoài mà không được đứng tên quyền sử dụng đất thì bà M yêu cầu giải quyết là phát mãi toàn bộ thửa đất nêu trên, bà M được 80% giá trị quyền sử dụng đất, bà M thanh toán công sức giữ gìn, quản lý cho ông Q, bà Mỹ N 20% giá trị quyền sử dụng. Về nguồn gốc đất tranh chấp nguyên đơn cho rằng là nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng NLC1, NLC2 diện tích 8.700m^2, giá chuyển nhượng là 278.400.000 đồng, bà M nhờ NLC4 là người môi giới làm toàn bộ thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, vì bà M là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên nhờ ông Q (là cháu của bà M) đứng tên giùm. Đồng thời giữa bà M với ông Q, bà Mỹ N có làm tờ thỏa thuận và cam ngày 08/5/2010. Trong quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn ông Q chỉ có lời khai ông là người duy nhất đang sở hữu hợp pháp thửa đất số 9, tờ bản đồ số 14 với diện tích 8.700m^2, ông và bà M, bà T không hề có mua bán hay vay mượn tiền. Đối với lời trình bày của bà N ngày 12/11/2019 cho rằng giữa bà với bà M, bà T không có bất cứ quan hệ nào trong mua bán đất hay mượn tiền. Xét lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà M là có căn cứ. Bởi vì, trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng NLC1 cho rằng NLC4 là môi giới ở P đến gặp vợ chồng ông hỏi nhận chuyển nhượng đất cho người khác, sau khi trao đổi vợ chồng ông đồng ý chuyển nhượng diện tích 8.700m^2, thỏa thuận giá là 32.000.000đ/1.000m^2, tổng giá trị là 278.400.000 đồng, NLC4 đặt cọc trước 30.000.000 đồng, có lập bản hợp đồng mua bán hoa màu và quyền sử dụng ngày 06/02/2007, vợ chồng ông chỉ thỏa thuận với NLC4, mặc dù số tiền còn lại là 248.000.000 đồng là ông Q đưa cho vợ chồng NLC1. Nhưng vợ chồng NLC1 cho rằng chỉ thỏa thuận, bàn bạc chuyển

nhượng đất trực tiếp với NLC4, tất cả các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất do NLC4 thực hiện. Vợ chồng ông muốn chuyển nhượng đất và có người nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông chuyển nhượng, vợ chồng ông không liên quan gì đến tranh chấp này. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông Q, bà Mỹ N không cung cấp bất cứ tài liệu chứng cứ gì liên quan đến vụ án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Trong khi đó, NLC4 xác định (bút lục 131) *"trước đây tôi làm môi giới bất động sản tại P, khi đó bà Ngô Thị M (là Việt kiều Úc) có nhu cầu mua đất tại P nên tôi giới thiệu mua phần đất của NLC1, NLC2, là phần đất hiện nay các bên tranh chấp. Lúc này pháp luật chưa cho phép Việt kiều đứng tên trên quyền sử dụng đất nên bà M nhờ người cháu là ông Phạm Hoàng Q đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các thủ tục chuyển nhượng sang tên tôi đều làm dùm cho bà M hết vì tôi làm môi giới đất, ông Q chỉ có việc ra P ký tên dùm là xong"*. Đồng thời, NLC4 có trình bày thêm: *"Giá thương lượng mua phần đất này của bà M là 32.00.000đ/1.000m^2 (ba mươi hai triệu đồng trên nghìn mét vuông); diện tích theo giấy 8.700m^2, tổng giá trị là 278.400.000 đồng, vợ chồng NLC1 bán hết khu đất từ đường đất đỏ đến giáp ranh vườn quốc gia"*. Tại phiên tòa sơ thẩm NLC4 xác định bà M là người bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng NLC1, NLC2, NLC4 là người đặt cọc 30.000.000 đồng cho vợ chồng ông NLC1, NLC2, sau đó bà M gửi tiền về để đưa cho ông Q, bà T giao số tiền còn lại cho vợ chồng NLC1, bà NLC2. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì bà M có nhờ NLC4 trông coi phần đất nên ông nhờ cha của ông là NLC5 trông coi phần đất, NLC5 được hưởng tiền thu hoạch các gốc tiêu trên đất nên bà M không trả tiền công giữ đất cho NLC5. Trong khi đó, ông Q cũng cho rằng lời trình của NLC4 là đúng nhưng số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng là do bà M cho ông chứ không phải bà M đặt cọc để chuyển nhượng đất cho bà M. Nhưng ông Q không có chứng cứ để chứng minh cho rằng bà M đã cho ông số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ NLC1, bà NLC2. Đồng thời, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không thừa nhận việc bà M cho tiền ông Q tiền đặt cọc.

Mặc khác, giữa bà M với vợ chồng ông Phạm Hoàng Q, bà Đàm Thị Mỹ N có lập tờ thỏa thuận và cam kết ngày 08/5/2010 (bút lục số 32, 32, 33) trước sự chứng kiến của Văn phòng Luật sư – Luật sư Phạm C, có nội dung như sau: *"...Bà M Thi Ngô (M Ngô) (theo giấy tờ ghi trên) đã bỏ tiền ra mua, và nhờ ông Phạm Hoàng Q và bà Đàm Thị Mỹ N đứng tên dùm (hộ).*

- Ông Phạm Hoàng Q và bà Đàm Thị Mỹ N cam kết sẽ chuyển cho bà M Thi Ngô (M Ngô) đứng tên quyền sử dụng đất nêu trên bà M Thi Ngô (M Ngô) được Nhà nước cho phép người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài đứng tên quyền sử dụng đất.

- Ông Phạm Hoàng Q và bà Đàm Thị Mỹ N xác nhận thửa đất số 9, tờ bản đồ số 14, diện tích 8700,0m^2 tọa lạc tại địa chỉ ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang là tài sản của bà M Thi Ngô (M Ngô) và cam kết:

+ Không được bán, chuyển dịch, cho thuê hay thế chấp thửa đất số 9, tờ bản đồ số 14, diện tích 8700,0m^2 tọa lạc tại địa chỉ ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang cho bất cứ ai dưới mọi hình thức.

+ Chỉ được chuyển dịch, sang tên vô điều kiện cho bất cứ người nào đứng tên do bà M Thi Ngô (M Ngô) yêu cầu và chỉ định.

+ Được phép bán khi bà M Thi Ngô (M Ngô) có yêu cầu và giao tiền cho bà M Thi Ngô (M Ngô) trị giá thửa số 9, tờ bản đồ số 14, diện tích 8700,0m^2 tọa lạc tại địa chỉ ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang theo thời giá lúc bán....". Tổng hợp các chứng cứ nêu trên có cơ sở khẳng định là bà M là người bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tranh chấp nêu trên, với giá 278.400.000 đồng, còn vợ chồng ông Q, bà N chỉ là người đứng tên giùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận quan điểm tranh luận của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc xác định nguồn tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà M đất tọa lạc tại ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang, với số tiền 278.400.000 đồng diện tích 8.700m^2 đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông NLC1, NLC2 nhờ vợ chồng ông Q, bà N đứng tên giùm, do tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất phía bà M là người Việt Nam định cư ở nước ngoài chưa được pháp luật Việt Nam cho phép đứng tên bất động sản tại Việt Nam, nên cần áp dụng Án lệ số 02/2016 kèm theo Quyết định số 220/QĐ–CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Toà án nhân dân tối cao về việc công bố án lệ để xét xử.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất với Chứng thư thẩm định giá của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Định giá tư vấn xây dựng Đ ngày 05/6/2020 giá trị quyền sử dụng đất diện tích là 8.739,2m^2 là 20.956.409.600 đồng. Đối với trình bày của ông Q không đồng ý việc định giá này vì đây là phần đất của ông nên ông đồng ý và ông cũng không yêu cầu định giá lại. Như vậy, căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Định giá tư vấn xây dựng Đ ngày 05/6/2020 giá trị đất quyền sử dụng đất diện tích 8.739,2m^2 là 20.956.409.600 đồng. Do đó, giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử chênh lệch so với giá các bên lúc chuyển nhượng là:

20.956.409.600 đồng (giá thời điểm xét xử) – 278.400.000 đồng (tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất) = 20.678.009.600 đồng (tiền chêch lệch).

[6] Xét về tiền chênh lệch giá do công sức bảo quản và giữ gìn phần đất tranh chấp: Phía bị đơn ông Q, bà N đứng tên quyền sử dụng đất nhưng không có bảo quản và giữ gìn phần đất tranh chấp. Tuy nhiên, bà M là người bỏ tiền ra thuê người trông coi đất, làm cỏ là NLC3, theo lời trình bày của NLC3 (bút lục số 132, 133) trình bày NLC4 có kêu ông ở, trông coi phần đất 8.700m^2 (theo diện tích đo đạc thực tế là 8.739,2m^2) tọa lạc tại thửa số 9, tờ bản đồ số 14 địa chỉ tại ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang, NLC4 nói sẽ trả công cho ông khi giữ, trông coi phần đất, ông nghe NLC4 nói phần đất này là của bà M (Việt kiều Úc), bà M nhờ người cháu là ông Q đứng tên giùm. Ông giữ, trông coi phần đất này từ năm 2015 đến năm 2018, còn trước đó ai giữ thì ông không biết. Khoảng cuối năm 2018 ông có nói với NLC4 về tiền công giữ đất thì bà T là cháu của bà M có trả tiền trông coi,

giữ gìn, phát dọn cỏ trên đất, hai bên tính thời gian giữ đất từ năm 2015 đến 2018 với số tiền 150.000.000 đồng, ông đã nhận đủ số tiền này. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm NLC5 xác định trước đây, con của ông là NLC4 có kêu ông trông coi phần đất diện tích 8.700m^2 (theo diện tích đo đạc thực tế là 8.739,2m^2) tọa lạc tại thửa số 9, tờ bản đồ số 14 địa chỉ tại ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang, nay là phần đất đang tranh chấp, thời điểm đó ông giữ đất được thu hoạch tiêu trên phần đất để thu lợi và trừ tiền trả công mà ông trông coi phần đất, ông trông coi phần đất và gìn giữ được khoảng 02 năm (ông không nhớ năm nào) thì ông giao trả lại đất, do ông đã cao tuổi không còn sức khỏe để trông coi phần đất. Sau đó, bà T và NLC4 lại tiếp tục tới lui trông coi phần đất này. Do đó, có cơ sở xác định bà M là người bỏ tiền ra thuê người trông coi, giữ gìn, phát dọn cỏ trên phần đất, tôn tạo làm tăng giá trị đất nên phải xác định số tiền chênh lệch là 20.678.009.600 đồng, phía bà M được hưởng 70% giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất, còn vợ chồng ông Q, bà N chỉ đứng tên quyền sử dụng đất, không thuê người gìn giữ, trông coi đất nên xác định công sức của vợ chồng ông Q, bà N được một phần tương ứng với công sức của mình được hưởng đứng tên quyền sử dụng đất là được 30% giá trị chệnh lệch quyền sử dụng đất.

Phía bên vợ chồng ông Q, bà Mỹ N được hưởng 30% tiền chênh lệch giá do công sức bảo quản và giữ gìn phần đất tranh chấp là:

20.678.009.600 đồng x 30% = 6.203.402.880 đồng.

Phía bà M được hưởng 70% tiền chênh lệch giá là:

20.678.009.600 đồng x 70% = 14.474.606.720 đồng.

Như vậy, giao dịch ngày 08/5/2010 giữa bà M với vợ chồng ông Q, bà Mỹ N là do bà M là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên không đứng tên quyền sử dụng đất được nên nhờ vợ chồng ông Q là người đứng tên giùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 373778, số vào sổ: H00041, thửa số 9, tờ bản đồ số 14 diện tích 8.700m^2 cấp cho NLC1, NLC2 ngày 13/3/2006, điều chỉnh biến động sang tên ông Phạm Hoàng Q ngày 19/4/2007 đất tại ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Giữ nguyên hiện trạng cho ông Phạm Hoàng Q được quyền đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 373778, số vào sổ: H00041, thửa số 9, tờ bản đồ số 14 diện tích 8.700m^2 cấp cho NLC1, NLC2 ngày 13/3/2006, điều chỉnh biến động sang tên ông Phạm Hoàng Q ngày 19/4/2007 đất tại ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang và vợ chồng ông Q, bà Mỹ N có nghĩa vụ phải hoàn trả lại giá trị tài sản là quyền sử dụng đất cho bà M như sau:

14.474.606.720 đồng (tiền chênh lệch) + 278.400.000 đồng (tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất) = 14.753.006.720 đồng.

[7] Đối với phần đất diện tích 2.315,2m^2 nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và giáp ranh với vườn quốc gia giữa bà M với NLC3, do bà M với NLC3 không có tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu sau này giữa bà M với NLC3 có tranh chấp thì khởi kiện thành vụ kiện khác.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà T thừa nhận có giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 373778, số vào sổ: H00041, thửa số 9, tờ bản đồ số 14 diện tích 8.700m^2 cấp cho NLC1, NLC2 ngày 13/3/2006, điều chỉnh biến động sang tên ông Phạm Hoàng Q ngày 19/4/2007 đất tại ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang (bản gốc). Do đó, Hội đồng xét xử buộc bà T phải giao trả giấy chứng nhận nêu trên cho ông Phạm Hoàng Q khi án có hiệu lực pháp luật.

Từ cơ sở nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị M về việc yêu cầu đòi giá trị tài là quyền sử dụng đất theo giá thị trường, vì bà M bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ ông Phạm Hoàng Q đứng tên giùm; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát; không chấp nhận quan điểm tranh luận của ông Q, bà Mỹ N.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm, áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 2 Điều 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, Điều 2 Luật Người cao tuổi, Điều 5 Luật Quốc tịch Việt NLC1 năm 2009 được sửa đổi, bổ sung năm 2014, buộc phía vợ chồng ông Phạm Hoàng Q, bà Đàm Thị Mỹ N phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với phần giá trị mà mình được hưởng là 6.203.402.880 đồng như sau:

Mức án phí từ trên 4.000.000.000 đồng thì = 112.000.000 đồng + 0,1% của phần giá trị tài sản tranh chấp vượt 4.000.000.000 đồng.

6.203.402.880 = 112.000.000 đồng + (0,1% x 2.203.402.880 đồng) = 114.203.402 đồng (làm tròn 114.203.000 đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc chịu án phí thay bị đơn tổng số tiền là 114.203.000 đồng.

Phía bà Ngô Thị M là người cao tuổi nên được miễn giảm án phí theo quy định.

Hoàn trả cho bà M tiền tạm ứng án phí sơ thẩm số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001020 ngày 16 tháng 01 năm 2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

[9] Chi phí tố tụng khác:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.733.000 đồng, theo hóa đơn giá trị gia tăng số: 0005491 ngày 29/01/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị M là bà T tạm ứng chi phí này nhưng nguyên đơn không yêu cầu Tòa án xem xét lại số tiền trên, xét thấy sự tự nguyện của nguyên đơn là hợp pháp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về chi phí định giá tài sản: Chi phí định giá tài sản đợt 1 số tiền là 30.000.000 đồng theo biên lai thu số: 0000047, ngày 18/02/2019, đợt 2 số tiền là 15.000.000 đồng, theo biên bản thanh lý hợp đồng số: 228/HĐĐG-ĐV, ngày

02/6/2020 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Định Giá Tư vấn xây dựng Đ. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị M là bà T tạm ứng chi phí này nhưng nguyên đơn không yêu cầu Tòa án xem xét lại số tiền trên, xét thấy sự tự nguyện của nguyên đơn là hợp pháp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 38, Điều 99, Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 244, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015

Căn cứ Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Án lệ số 02/2016 kèm theo Quyết định số 220/QĐ–CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Toà án nhân dân tối cao về việc công bố án lệ; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 2 Điều 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; Điều 2 Luật Người cao tuổi, Điều 5 Luật Quốc tịch Việt Nam năm 2009 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị M (M Thi Nguyen; M Thi Ngo; Kelly M Thi) đối với vợ chồng ông Phạm Hoàng Q, bà Đàm Thị Mỹ N.

2. Giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AB 373778, số vào sổ: H00041, thửa số 9, tờ bản đồ số 14 diện tích 8.700m^2 (diện tích đo đạc thực tế 8.739,2m^2), được NLQ1 cấp cho NLC1, NLC2 ngày 13/3/2006, điều chỉnh biến động sang tên ông Phạm Hoàng Q ngày 19/4/2007 đất tại ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang cho ông Phạm Hoàng Q tiếp tục quản lý, sử dụng. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang; theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 11-2019 ngày 23/01/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Kiên Giang, diện tích đất có số đo cụ thể:

Cạnh 6-7 giáp với đất ông ông Lê Văn H = 7,68m;

Cạnh 7-8 giáp với đất ông Lê Văn H = 50m;

Cạnh 8-9 giáp với đường đất đỏ = 118,71m;

Cạnh 9-10 giáp với đường đất đỏ = 30,67m;

Cạnh 10-11 giáp với đất ông Vũ Văn O = 70m;

Cạnh 11-6 giáp đất tranh chấp giữa NLC3 với bà Ngô Thị M = 127,07m.

Kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự cho đúng với diện tích thực tế đang sử dụng khi đương sự có yêu cầu.

3. Buộc vợ chồng ông Phạm Hoàng Q, bà Đàm Thị Mỹ N có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất số AB 373778, số vào sổ: H00041, thửa số 9, tờ bản

đồ số 14 diện tích 8.700m^2 (diện tích đo đạc thực tế 8.739,2m^2), được NLQ1 cấp cho NLC1, NLC2 ngày 13/3/2006, điều chỉnh biến động sang tên ông Phạm Hoàng Q ngày 19/4/2007 đất tại ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang cho bà Ngô Thị M (M Thi Nguyen; M Thi Ngo; Kelly M Thi) với số tiền là: 14.753.006.720 đồng (mười bốn tỷ bảy trăm năm mươi ba triệu không trăm lẻ sáu nghìn bảy trăm hai mươi đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi theo mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Trường hợp vợ chồng ông Phạm Hoàng Q, bà Đàm Thị Mỹ N không hoàn trả số tiền 14.753.006.720 đồng cho bà Ngô Thị M, thì bà Ngô Thị M được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền để phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AB 373778, số vào sổ: H00041, thửa số 9, tờ bản đồ số 14 diện tích 8.700m^2 (diện tích đo đạc thực tế 8.739,2m^2), được NLQ1 cấp cho NLC1, NLQ2 ngày 13/3/2006, điều chỉnh biến động sang tên ông Phạm Hoàng Q ngày 19/4/2007 đất tại ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang để hoàn trả số tiền nêu trên cho bà Ngô Thị M.

4. Buộc người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị M là bà Nguyễn Thị Kim T hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AB 373778, số vào sổ: H00041, thửa số 9, tờ bản đồ số 14 diện tích 8.700m^2, được NLQ1 cấp cho NLC1, NLC2 ngày 13/3/2006, điều chỉnh biến động sang tên ông Phạm Hoàng Q ngày 19/4/2007 đất tại ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang (bản gốc) cho vợ chồng ông Phạm Hoàng Q khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị M là bà Nguyễn Thị Kim T không giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Phạm Hoàng Q thì ông Phạm Hoàng Q được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị M về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AB 373778, số vào sổ: H00041, thửa số 9, tờ bản đồ số 14 diện tích 8.700m^2 (diện tích đo đạc thực tế 8.739,2m^2), được NLQ1 cấp cho NLC1, NLC2 ngày 13/3/2006, điều chỉnh biến động sang tên ông Phạm Hoàng Q ngày 19/4/2007 đất tại ấp X, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc chịu án phí dân sự sơ thẩm thay cho bị đơn ông Phạm Hoàng Q, bà Đàm Thị Mỹ N tổng số tiền là 114.203.000 đồng (một trăm mười bốn triệu hai trăm lẻ ba nghìn đồng).

Phía bà Ngô Thị M là người cao tuổi nên được miễn giảm án phí theo quy định.

Hoàn trả cho bà Ngô Thị M tiền tạm ứng án phí sơ thẩm số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001020 (do bà Nguyễn Thị Kim T nộp thay) ngày 16 tháng 01 năm 2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

- Về chi phí tố tụng khác:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.733.000 đồng, theo hóa đơn giá trị gia tăng số: 0005491 ngày 29/01/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị M là bà T tạm ứng chi phí này nhưng nguyên đơn không yêu cầu Tòa án xem xét lại số tiền trên, xét thấy sự tự nguyện của nguyên đơn là hợp pháp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về chi phí định giá tài sản: Chi phí định giá tài sản đợt 1 số tiền là 30.000.000 đồng theo biên lai thu số: 0000047, ngày 18/02/2019, đợt 2 số tiền là 15.000.000 đồng, theo biên bản thanh lý hợp đồng số: 228/HĐĐG-ĐV, ngày 02/6/2020 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Định Giá Tư vấn xây dựng Đ. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị M là bà T tạm ứng chi phí này nhưng nguyên đơn không yêu cầu Tòa án xem xét lại số tiền trên, xét thấy sự tự nguyện của nguyên đơn là hợp pháp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Báo cho các đương sự quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày. Đối với đương sự có mặt kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- THA dân sự tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Nhiên