

Bản án số: **25 /2021/DSST**

Ngày: 31- 12- 2021

V/v: “ Tranh chấp hủy hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất và công nhận QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NHƠN TRẠCH,
TỈNH ĐỒNG NAI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Đình Hiền

Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Điệp

Bà Trần Thanh PH

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thanh Duy– Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Nhơn Trạch.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch tham gia phiên
tòa:*** Ông Trần Quang Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2021 tại Toà án nhân dân huyện Nhơn Trạch xét
xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 350/2019/TLST-DS ngày 3/9/2019, về
việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quyết định
đưa vụ án ra xét xử số 958/QĐXXST – DS ngày 22/11/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Lê V P, sinh năm 1984

Chị Hồ Thị H, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: ấp a, xã PK, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của anh P, chị H : Ông Nguyễn D Đ, sinh năm
1966.

Địa chỉ: ấp b, xã PK, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn: Ông Nguyễn C L, sinh năm 1979

Bà Võ Thị P, sinh năm 1980 .

Cùng địa chỉ:ấp a, xã PK, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Bà Bùi Thị H, sinh năm 1980

Địa chỉ: Tổ 28, ấp b, xã PK, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Chị Nguyễn Thị H T, sinh năm 1981.

Địa chỉ: 1210, ấp b, xã PK, huyện Nhơn Trạch, tỉnh, Đồng Nai.

Ông Vũ Bá Đ, sinh năm 1972

Địa chỉ: Tổ 28, ấp b, xã PK, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

(ông Đ, anh P, ông L, bà H, ông Đ có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 20/8/2019; các lời khai tiếp theo có tại hồ sơ nguyên đơn ông Lê V P, bà Hồ Thị H ủy quyền cho ông Nguyễn D Đ trình bày:*

Vào ngày 23/12/2013 ông P bà H có sang nhượng của ông Nguyễn C L bà Võ Thị P diện tích đất 89,6 7m² (ngang 6,1m dài 14,7m) với giá chuyển nhượng là 90.000.000đ và đã được ông bà thanh toán một lần, diện tích đất này là một phần của thửa 19, tờ bản đồ số 06, có tổng diện tích 207m², tọa lạc xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch. Hiện vợ chồng ông P bà H đã cất nhà cấp 4 và sinh sống ở trên đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Ông Nguyễn C L được UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất số 19, tờ bản đồ 06 diện tích được cấp là 207m² trong đó có 103m² là đất ở tại nông thôn và 104m² là đất trồng cây lâu năm. Sổ sổ phát hành là BD 077850 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CHCS 0904 ngày 6/12/2010.

Do thời điểm sang nhượng chưa được cất thửa chuyển nhượng QSD đất nên việc chuyển nhượng chỉ thực hiện bằng giấy tay và có một số người ở cùng xã làm chứng. Trong nội dung giấy mua bán đất ông Nguyễn C L có cam kết sẽ tạo mọi điều kiện thuận lợi cho vợ chồng ông P bà H khi được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất. Đứng ra ông L phải tiến hành cho vợ chồng ông P bà H cùng đứng tên sở hữu với ông L trên thửa 19 nhưng ông L không thực hiện và có mang sổ đỏ đi cầm cố cho bà Bùi Thị H. Sau một thời gian cầm cố giấy chứng nhận QSD đất cho bà H thì ông L bà Phượng đã ký thủ tục sang tên cho bà H đứng tên thửa đất 19, tờ bản đồ 06 trong đó có cả diện tích ông P bà H đã nhận chuyển nhượng.

Nhận thấy việc bà Bùi Thị H đã sang tên thửa đất 19, tờ bản đồ 06 bằng việc cản trở nợ cầm cố của ông Nguyễn C L bà Võ Thị P là chưa đúng với quy định pháp luật, đây là việc làm giả tạo, mờ ám chưa minh bạch gây thiệt hại về quyền và lợi ích hợp pháp của ông P bà H, vì trên thửa đất số 19, tờ bản đồ 06 có một phần diện tích đất mà vợ chồng ông bà đã sang nhượng hợp pháp với ông Luong bà Phượng.

Đại diện theo ủy quyền của ông P bà H tôi yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2018 giữa ông Nguyễn C L, bà Võ Thị P với bà Bùi Thị H. Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất 90m², cất thửa 19, tờ bản đồ 06, xã Phước Khánh theo trích lục và đo

hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3645/2020 ngày 7/10/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh huyện Nhơn Trạch gồm các mốc(1;2;3;4;1) cho ông P bà H.

Đối với chứng thư thẩm định giá số 38/TĐG-CT ngày 15/4/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến tôi cũng thống nhất không có thắc mắc gì.

*** Bị đơn ông Cao văn L trình bày:**

Ngày 23/11/2013 ông và vợ ông Võ Thị P có chuyển nhượng cho ông Lê V P, bà Hồ Thị H diện tích đất 89,67m²(ngang 6,12m, dài 14,7m) với giá chuyển nhượng 90.000.000đ và đã giao đất nhận đủ tiền. Thời điểm chuyển nhượng do chưa cắt thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nên hai bên làm giấy tay. Sau này, do kết tiền nên chúng tôi cầm phần đất còn lại của thửa đất trên cho ông Đ cùng vợ là bà Bùi Thị H với số tiền 900.000.000đ, hình thức bên ông phải ký thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ và bà H. Ông bà đã trả lãi cho ông Đ bà H được 1 tháng là 45.000.000đ. Nhưng sau đó, vợ chồng ông hết khả năng trả nữa nên vợ chồng ông có ý bán cho vợ chồng ông P bà H nhưng vợ chồng ông P bà H không có tiền mua. Vì vậy vợ chồng ông mới thống nhất bán cho vợ chồng ông Đ bà H luôn để trừ vào số tiền lãi khoảng 2 tháng và tiền gốc là đủ. Ông đã chỉ ranh đất đã bán cho vợ chồng ông Lê V P và bà Hồ Thị H rõ ràng, phần còn lại khoảng 117m² là bán cho ông Đ và bà Bùi Thị H. Vợ chồng ông Đ bà H biết rõ ranh đất mà ông bà bán là 117m² phần còn lại là của vợ chồng ông P bà H. Vì thời điểm đó ông P bà H đã cất nhà ở từ năm 2013. Khoảng tháng 7/2019 ông Đ có nói chuyện với ông, nhờ hủy bỏ. Nay ông P bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2018 giữa ông tức Nguyễn C L, bà Võ Thị P với bà Bùi Thị H ông đồng ý. Phía bà H ông Đ có ý kiến là đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông với bà H, nhưng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng mà sẽ do các bên tự thỏa thuận giải quyết sau ông cũng đồng ý.

Theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3645/2020 ngày 7/10/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh huyện Nhơn Trạch và chứng thư thẩm định giá số 38/TĐG-CT ngày 15/4/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến tôi cũng thống nhất không có thắc mắc gì.

*** Bị đơn bà Võ Thị P trình bày tại hồ sơ:**

Bà là vợ của ông Nguyễn C L. Bà Thống nhất với ý kiến của ông L. Mọi sự giải quyết tại Tòa do chồng bà là ông Nguyễn C L quyết định và ý kiến của ông L cũng là ý kiến của bà. Nay bà xin được vắng mặt trong phiên Tòa.

****Bị đơn bà Bùi Thị H, Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Bá Đ thống nhất trình bày:***

Khoảng tháng 11/2018 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn C L, bà Võ Thị P thửa đất 19, tờ bản đồ 06, xã Phước Khánh. Khi nhận chuyển nhượng thì ông L không nói diện tích đất bao nhiêu mà chỉ nói mốc lộ giới bao nhiêu tôi sẽ bán cho ông bà tới đó. Khi đó ông L có nói trên thửa đất 19 có căn nhà của ông P bà H do ông L đã chuyển nhượng trước đó rồi nhưng không làm thủ tục tách sổ được nếu sau này vợ chồng tôi có chuyển nhượng đất lại cho người khác thì không được chuyển nhượng phần đất ông đã chuyển nhượng cho ông P bà H. Vào ngày 17/11/2018 giữa 2 bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đó vợ chồng ông L bà Phụng đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ tôi Bùi Lan H đứng tên diện tích đất 207m² (trong đó có 103m² đất ở nông thôn và 104m² đất trồng cây lâu năm), thửa 19, tờ bản đồ 06, xã Phước Khánh. Đến ngày 24/1/2019 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho vợ tôi Bùi Lan H đứng tên đất 207m² (trong đó có 103m² đất ở nông thôn và 104m² đất trồng cây lâu năm), thửa 19, tờ bản đồ 06, xã Phước Khánh. Tôi xác định trong 207m² thì có diện tích đất nhà khoảng hơn 80m² mà ông L bà Phụng đã chuyển nhượng cho ông P bà H và ông P bà H đã cất nhà (có mốc ranh rõ ràng) nhưng chưa làm thủ tục sang tên.

Nay ông P bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2018 giữa ông Nguyễn C L, bà Võ Thị P với bà Bùi Thị H, vợ chồng tôi đồng ý hủy hợp đồng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng mà sẽ do các bên tự thỏa thuận giải quyết. Đối với việc ông P bà H yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất 90m², cất thửa 19, tờ bản đồ 06, xã Phước Khánh theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3645/2020 ngày 7/10/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh huyện Nhơn Trạch gồm các mốc (1;2;3;4;1) tôi không đồng ý vì diện tích thực tế ông P bà H đang quản lý sử dụng (đã cất nhà ở) không tới 90m², mà chỉ khoảng hơn 80m².

****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị H T trình bày:***

Thửa đất 20, tờ bản đồ 06, diện tích 196m² xã Phước Khánh là do tôi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tôi được ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận QSD đất số BD 077888 ngày 6/12/2010. Theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 895/2020 ngày 4/3/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh huyện Nhơn Trạch thể hiện diện tích đất 2,8m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ 20 gồm các mốc (6;7;1) do anh

P, chị H có lần qua đất của tôi thì giữa vợ chồng anh P và tôi sẽ tự thỏa thuận giải quyết. Còn phần diện tích đất $0,3m^2$, thể hiện tôi có lần qua thửa 19, tờ bản đồ 20, xã Phước Khánh anh P chị H thống nhất để 2 bên tự thỏa thuận giải quyết tôi cũng đồng ý. Phần tôi không tranh chấp gì trong vụ án này.

Do không tranh chấp gì trong vụ án này nên tôi xin phép được vắng mặt tại Tòa trong các buổi làm việc, đối chất, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, cũng như xét xử.

* Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của Thẩm phán, HĐXX và người tham gia tố tụng là đúng quy định. Về việc thu thập chứng cứ Tòa án thu thập chứng cứ đã thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật. Thủ tục hòa giải chưa đúng theo quy định cần kiến nghị, Về thời hạn đưa vụ án ra xét xử là có vi phạm cần khắc phục.

- Đơn khởi kiện đề ngày 20/8/2019 (BL20) anh P chị H yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2018 giữa ông Nguyễn C L, bà Võ Thị P với bà Bùi Thị H. Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất $89,7m^2$, thửa 19, tờ bản đồ 06, xã Phước Khánh. Tuy nhiên tại phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ ngày 5/11/2021 ông Đ là đại diện cho anh P, chị H công nhận quyền sử dụng diện tích đất $90m^2$, cắt thửa 19, tờ bản đồ 06, xã Phước Khánh theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3645/2020 ngày 7/10/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh huyện Nhơn Trạch (bút lục 94). Như vậy, yêu cầu hiện nay vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu $0,3m^2$, cần yêu cầu nguyên đơn sửa Đ, bổ sung đơn khởi kiện.

- Đơn yêu cầu đo đạc tại chỗ và thẩm định giá tài sản của nguyên đơn Lê V P, Hồ Thị H và quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ số: 171/2020/QĐ-XXTĐTC ngày 16/12/2019 đều yêu cầu đối với $89,67m^2$ thuộc thửa 19, tờ bản đồ 06, xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch. Tuy nhiên, tại chứng thư thẩm định giá Đồng Tiến ghi diện tích đất yêu cầu thẩm định giá là $80,3m^2$ là mâu thuẫn cần được làm rõ (BL 63-65).

- Tại giấy mua bán đất $89,67m^2$ giữa ông Nguyễn C L và bà Lê Thị hai bên thỏa thuận là mua bán đất có nền nhà cũ của bị đơn, bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 207m² trong đó có $103m^2$ đất ở nông thôn nhưng Biên bản xác minh ngày 17/6/2021 (BL 165) là đất nông nghiệp không được chuyển nhượng, việc mua bán diện tích đất $89,67m^2$ có nền nhà cũ, trên đó có phải là đất thổ cư không vì diện tích đất $207m^2$ có $103m^2$ đất ở tại nông thôn, trong hợp đồng tay không ghi rõ là chuyển nhượng là loại đất nào nên cần phải làm rõ vì nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

- Nguyên đơn khởi kiện ông Nguyễn C L và vợ là bà Võ Thị P, tuy nhiên từ khi thụ lý đến nay, Tòa án chưa tiến hành làm việc với bà Phượng để làm rõ nội dung vụ việc bà và ông L kết hôn năm bao

nhieu và ý kiến của bà Phượng về yêu cầu của nguyên đơn hay không.

- Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và ghi nhận việc thẩm định giá tài sản vào ngày 27/12/2019 tại vị trí đất tranh chấp thuộc ấp b, xã PK, huyện Nhơn trạch; Hiện trạng trên đất có 03 căn nhà: 01 căn nhà tạm nằm giữa; 01 căn nhà cấp 4 cũ là nhà của chị H; 01 căn nhà cấp 4 là của gia đình anh P chị H (BL 42). Do đó cần làm rõ 01 căn nhà tạm và 01 căn nhà cấp 1 cũ là nhà của chị H có ảnh hưởng đến công việc công nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn hay không.

Về đường lối xét xử: Đề nghị Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đình chỉ yêu cầu khởi kiện về yêu cầu công nhận QSD đất do nguyên đơn rút đơn.

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 thẩm quyền: Xét đơn khởi kiện của ông Lê V P bà Hồ Thị H đúng trình tự thủ tục, thuộc thẩm quyền của Tòa án nên được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Về tố tụng: bị đơn bà Võ Thị P; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H T có yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt

Căn cứ vào Điều 227, 228 BLTTĐ Hội đồng xét xử **tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.**

[3] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Lê V P bà Hồ Thị H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2018 giữa ông Nguyễn C L, bà Võ Thị P với bà Bùi Thị H. Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất 89,7m², cắt thửa 19, tờ bản đồ 06, xã Phước Khánh cho ông P bà H nên quan hệ tranh chấp được xác định là “ Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và công nhận quyền sử dụng đất ”

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P bà H thì thấy:

Tại phiên tòa ông Nguyễn D Đ là đại diện theo ủy quyền của ông Lê V P bà Hồ Thị H rút yêu cầu khởi kiện về việc Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất 89,7m², cắt thửa 19, tờ bản đồ 06, xã Phước Khánh cho ông P bà H nên Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ yêu cầu khởi kiện này.

[4.1]. Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2018 giữa ông Nguyễn C L, bà Võ Thị P với bà Bùi Thị H: Ngày 23/12/2013 ông P bà H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn C L bà Võ Thị P diện tích đất 89,67m² (ngang 6,1m dài 14,7m) với giá chuyển nhượng là 90.000.000đ, ông bà đã giao đủ tiền và nhận đất cất nhà từ đó đến nay (diện tích thực tế ông P bà H sử dụng là 80,3m²). Khi

chuyển nhượng hai bên chỉ làm thủ tục bằng giấy tay. Diện tích đất ông P bà H nhận chuyển nhượng của ông L bà Phượng nằm trong tổng diện tích 207m² thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ 06, xã Phước Khánh trong đó có 103m² là đất ở tại nông thôn và 104m² là đất trồng cây lâu năm. Do UBND huyện Nhơn Trạch cấp cho ông L ngày 6/12/2010. Tuy nhiên đến ngày 17/11/2018 thì ông L, bà Phượng lại ký thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích 207m², thửa đất số 19, tờ bản đồ 06, xã Phước Khánh trong đó cả diện tích đất ông P bà H đã nhận chuyển nhượng của ông L mà ông P bà H đã cất nhà ở. Đến ngày 24/1/2019 thì sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận QSD đất số CQ822869 diện tích 207m², thửa đất số 19, tờ bản đồ 06, xã Phước Khánh. Tại hồ sơ và tại phiên tòa phía ông L, bà H, ông Đ cũng thừa nhận trong 207m² bà H được cấp giấy chứng nhận QSD đất thì có diện tích đất khoảng hơn 80m² là của ông P bà H. Như vậy việc ông L bà Phượng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2018 cho bà Bùi Thị H có cả diện tích đất mà ông P bà H đã nhận chuyển nhượng trước đó của ông L bà Phượng là không đúng quy định của pháp luật. Tại phiên Tòa bị đơn ông L bà H và ông Đ chồng bà H cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2018 được ký giữa ông Nguyễn C L bà Võ Thị P với bà Bùi Thị H do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông P bà H. Xử lý hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 17/11/2018 được ký giữa ông Nguyễn C L bà Võ Thị P và bà Bùi Thị H.

Về hậu quả của việc xử lý hợp đồng: Do các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nên không xem xét.

* Xét đề nghị của Viện kiểm sát thì thấy :

- Viện kiểm sát cho rằng Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/8/2019 anh P chị H yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2018 giữa ông Nguyễn C L, bà Võ Thị P với bà Bùi Thị H. Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất 89,7m², thửa 19, tờ bản đồ 06, xã Phước Khánh nhưng tại phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ ông Đ đại diện cho anh P chị H lại yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 90m², yêu cầu vượt quá yêu cầu khởi kiện 0,3m² cần yêu cầu nguyên đơn sửa Đ bổ sung đơn khởi kiện. Nhưng như đã nhận định trên thì tại thời điểm ông P bà H nhận chuyển nhượng đất từ ông L bà Phượng thì giao dịch trên đã vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật (không được phép chuyển nhượng) và tại phiên Tòa ông Đ đại diện theo ủy quyền của ông P bà H xác định cũng chỉ khởi kiện đối với diện tích 89,7m² nhưng ông cũng đã rút yêu cầu khởi kiện yêu cầu Công nhận QSD diện tích đất 89,7m² do đó việc VKS yêu cầu nguyên đơn sửa Đ bổ sung đơn khởi kiện là không cần thiết.

- Đơn yêu cầu đo đạc tại chỗ và thẩm định giá tài sản của nguyên đơn Lê V P, Hồ Thị H và quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ số : 171/2020/QĐ-XXTĐTC ngày 16/12/2019 đều yêu cầu đối với 89,67m² thuộc thửa 19, tờ bản đồ 06, xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch. Tuy nhiên, tại chứng thư thẩm định giá Đồng Tiến ghi diện tích đất yêu cầu thẩm định giá là 80,3m² là mâu thuẫn cần được làm rõ. Ban đầu nguyên đơn khởi kiện theo giấy tay mua bán đất ngày 23/12/2013 nên mới yêu cầu đo đạc và thẩm định giá tài sản là

89,67m². Tuy nhiên khi Tòa án xuống tiền hành xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản thì nguyên đơn đã chỉ ranh đo vẽ diện tích thực tế sử dụng nên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh Nhơn Trạch mới tiến hành đo vẽ thực tế theo sự chỉ dẫn của nguyên đơn và đã phát hành bản vẽ số 895 ngày 4/3/2020 với diện tích sử dụng là 80,3m². Trên cơ sở diện tích đo vẽ cụ thể theo bản vẽ nên Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến phát hành chứng thư Thẩm định giá với diện tích 80,3m². Sau khi có bản vẽ và chứng thư thì phía nguyên đơn cũng thống nhất với bản vẽ và kết quả chứng thư nên ở đây không có sự mâu thuẫn.

- Tại giấy mua bán đất 89,67m² giữa ông Nguyễn C L và bà Lê Thị hai bên thỏa thuận là mua bán đất có nền nhà cũ của bị đơn, bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 207m² trong đó có 103m² đất ở nông thôn nhưng Biên bản xác minh ngày 17/6/2021 là đất nông nghiệp không được chuyển nhượng, việc mua bán diện tích đất 89,67m² có nền nhà cũ, trên đó có phải là đất thổ cư không vì diện tích đất 207m² có 103m² đất ở tại nông thôn, trong hợp đồng tay không ghi rõ là chuyển nhượng là loại đất nào nên cần phải làm rõ vì nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất. Theo biên bản xác minh ngày 19/11/2021 tại phòng tài nguyên và môi trường huyện Nhơn Trạch đã thể hiện nội dung diện tích đất ông P bà H đang tranh chấp hiện nay không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định tại quyết định số 22 ngày 8/6/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai. Thời điểm ngày 23/12/2013 vợ chồng ông P bà H với vợ chồng ông L bà Phượng ký thủ tục mua bán diện tích đất 89,67m² thì cũng không đủ điều kiện tách thửa theo qui định tại Quyết định số 68 ngày 28/9/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai vì thửa đất trên nằm ngoài qui hoạch các điểm khu dân cư nông thôn tại xã Phước Khánh theo Quyết định số 782/QĐ-UBND ngày 12/3/2013 của UBND huyện Nhơn Trạch. Hơn nữa tại phiên Tòa ông Đ đại diện theo ủy quyền của ông P bà H cũng đã rút yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 89,7m². Do đó ý kiến của Viện kiểm sát cần làm rõ là không cần thiết.

- Nguyên đơn khởi kiện ông Nguyễn C L và vợ là bà Võ Thị P, tuy nhiên từ khi thụ lý đến nay, Tòa án chưa tiến hành làm việc với bà Phượng để làm rõ nội dung vụ việc bà và ông L kết hôn năm bao nhiêu và ý kiến của bà Phượng về yêu cầu của nguyên đơn hay không. Bà Phượng đã có văn bản ý kiến xin vắng mặt tại Tòa và xác định là vợ của ông L, thống nhất ý kiến của ông L, do ông L quyết định, ý kiến của ông L cũng là ý kiến của bà.

- Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và ghi nhận việc thẩm định giá tài sản vào ngày 27/12/2019 tại vị trí đất tranh chấp thuộc ấp b, xã PK, huyện Nhơn Trạch; Hiện trạng trên đất có 03 căn nhà: 01 căn nhà tạm nằm giữa; 01 căn nhà cấp 4 cũ là nhà của chị H; 01 căn nhà cấp 4 là của gia đình anh P chị H. Do đó cần làm rõ 01 căn nhà tạm và 01 căn nhà cấp 1 cũ là nhà của chị H có ảnh hưởng đến công việc công nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn hay không. Tại phiên tòa các đương sự cũng xác định căn nhà tạm

(đã tháo dỡ) và căn nhà cũ cấp 1 của chị H không nằm trong phần đất ông P bà H đang tranh chấp.

[5].Về án phí: Ông Nguyễn C L, bà Võ Thị P, bà Bùi Thị H phải chịu 300.000đ tiền án phí DSST.Trả lại cho Ông Lê V P bà Hồ Thị H số 600.000đ tiền tạm ứng án nộp tại biên lai thu số 0009618 ngày 30/8/2019 của chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

*Về chi phí tố tụng:

- Ông Lê V P bà Hồ Thị H phải chịu 18.625.841đ (đã nộp xong).

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 217, 220, 227, 228, 266, 267 BLTTDS 2015

Áp dụng các Điều 129, 137, 697 của Bộ luật dân sự 2005; Luật đất đai 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê V P bà Hồ Thị H về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 89,7m², thuộc thửa 19, tờ bản đồ 06, xã Phước Khánh.

2. chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về “ Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ” của nguyên đơn ông Lê V P bà Hồ Thị H với bị đơn ông Nguyễn C L, bà Võ Thị P, bà Bùi Thị H.

Xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2018 giữa ông Nguyễn C L, bà Võ Thị P với bà Bùi Thị H.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

3. Về án phí:

- Ông Lê V P bà Hồ Thị H phải chịu 300.000đ án phí DSST. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0009618 ngày 30/8/2019 của chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch. Trả lại cho ông P bà H số tiền 300.000đ tiền tạm ứng phí.

- Ông Nguyễn C L, bà Võ Thị P, bà Bùi Thị H phải chịu 300.000đ tiền án phí DSST.

*Về chi phí tố tụng:

- Ông Lê V P bà Hồ Thị H phải chịu - Ông Lê V P bà Hồ Thị H phải chịu 18.625.841đ (đã nộp xong).

Báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;

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

- VKSND cùng cấp;
- TAT, THA,
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

Đặng Đình Hiền

