TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ QUỐC
TỈNH KIÊN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **11**/2020/DS-ST
Ngày 27/5/2020
V/v: "Yêu cầu hủy văn bản công chứng và Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ QUỐC, TỈNH KIÊN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

- Các Hội thẩm nhân dân:

Ông **Dương Tấn Đấu**

Bà **Phạm Thị Kiếm**

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà **Cao Thị Nhung** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27/5/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 111/2019/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2019, về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2020/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Phan Văn T**, sinh năm 1980. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 8, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

1.2. Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1973. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp Suối Đá, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Lê Thị N, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp Suối Đá, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn Quý H**, sinh năm 1955. (Đồng thời là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L - Có mặt)

Địa chỉ: Ấp Lê Bát, xã Cửa Cạn, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

2.2. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1955 (Chết).

3. Người có nghĩa vụ quyền lợi liên quan:

3.1. Bà **Nguyễn Thị Kim T1,** sinh năm 1977. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp Lê Bát, xã Cửa Cạn, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

3.2. **Văn phòng công chứng Phú Quốc**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L - Trưởng văn phòng. (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Đường 30/4, khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

3.3. Chị **Nguyễn Quý Thùy D**, sinh năm 1985. (Đồng thời là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Loan, có mặt)

Địa chỉ: Ấp Lê Bát, xã Cửa Cạn, huyện Phú Quốc;

3.4. Anh **Nguyễn Quý T2**, sinh năm 1987. (Đồng thời là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Loan, có mặt)

Địa chỉ: Ấp 4, xã Cửa Cạn, huyện Phú Quốc.

3.5. Chị **Nguyễn Quý Giang T3**, sinh năm 1990. (Đồng thời là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Loan, có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 4, xã Cửa Cạn, huyện Phú Quốc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị N trình bày: Ngày 07/11/2016, vợ chồng ông Nguyễn Quý H và bà Nguyễn Thị L ký Hợp đồng chuyển nhượng đất cho chúng tôi Phan Văn T và Lê Thị N diện tích 1.000m^2 (giấy tay). Đây là phần đất nằm trong tổng diện tích đất 2.668,7m^2 thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận QSDĐ số CB 114199 mà ông H bà L đã được UBND huyện Phú Quốc cấp giấy chứng nhận ngày 16/5/2016 với giá tiền 300.000.000đồng. Hợp đồng này không có công chứng nhưng có xác nhận của Ban nhân dân ấp Lê Bát và chỉ có Phan Văn T đứng tên bên nhận chuyển nhượng.

Ngay sau khi ký hợp đồng, chúng tôi đã giao cho vợ chồng ông H bà L 200.000.000đồng. Đến ngày 04/02/2017 giao tiếp 70.000.000đồng.

Do trong hợp đồng không thỏa thuận 1.000m^2 đất mà vợ chồng ông H chuyển nhượng cho chúng tôi ở vị trí nào nên ngày 07/02/2018 vợ chồng ông H ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho chúng tôi (Hợp đồng này cũng chỉ có tôi Phan Văn T ký tên bên đặt cọc). Tại Hợp đồng đặt cọc này diện tích đất chuyển nhượng cũng là 1.000m^2 nằm trong phần đất 2.668,7m^2 thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 6 theo giấy chứng nhận QSDĐ số CB 114199 nêu trên với giá chuyển nhượng 1.000m^2 = 430.000.000đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc chúng tôi đưa thêm cho vợ chồng ông H 10.000.000đồng, cộng với 270.000.000đồng đã đưa của Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/11/2016 tổng cộng là 280.000.000đồng.

Ngày 03/3/2018, vợ chồng ông H bà L cùng chúng tôi Phan Văn T và Lê

Thị N ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất đối với 1.000m^2 nêu trên. Lý do ký hợp đồng này để hoàn thiện việc công chứng tách thửa sang tên cho chúng tôi. Ngay sau khi ký hợp đồng chúng tôi đã giao cho vợ chồng ông H số tiền 150.000.000 đồng còn lại. Như vậy, tổng cộng chúng tôi đã giao cho vợ chồng ông H 430.000.000đồng.

Để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng, ông H đã đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Quốc đăng ký đo đạc để tách thửa diện tích đất 1.000m^2 cho chúng tôi. Ngày 29/5/2018, chúng tôi đã đưa cho ông H 1.059.000đồng để nộp tiền đo vẽ và nhận Tờ trích đo địa chính số: TĐ 131-2018 (601, 602, 603 - 6), địa điểm ấp Lê Bát ký duyệt ngày 29/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Quốc. Nhưng do nhà nước tạm ngưng việc tách thửa nên cho đến nay 1.000m^2 đất mà ông H đã đăng ký đo vẽ để tách thửa sang tên cho chúng tôi vẫn chưa thực hiện được.

Trong quá trình chờ đợi nhà nước tiếp tục cho tách thửa đất thì ngày 22/4/2019, ông H bà L lại ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 2.668,7m^2 thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 6 theo giấy chứng nhận QSDĐ số CB 114199 cho bà Nguyễn Thị Kim T1. Hợp đồng này đã được Văn phòng Công chứng Phú Quốc công chứng số 3332, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2019.

Trong diện tích đất 2.668,7m^2 mà ông H bà L ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng cho bà T1 có 1.000m^2 mà ông H, bà L đã chuyển nhượng cho chúng tôi từ ngày 07/11/2016, giữa hai bên đã giao đủ tiền và giao đất cho nhau nhưng do nhà nước tạm ngưng việc tách thửa nên vợ chồng ông H chưa tách thửa 1.000m^2 cho chúng tôi được. Nay ông H, bà L lại ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 2.668,7m^2 này cho bà T1 đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chúng tôi. Do đó, tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quý H và bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị Kim T1 đã được Văn phòng Công chứng Phú Quốc công chứng số 3332, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2019;

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/11/2016, Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 07/02/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 03/3/2018 cho chúng tôi Phan Văn T và Lê Thị N;

Công nhận diện tích 1.000m^2 đất nằm trong tổng diện tích đất 2.668,7m^2 thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 6 theo giấy chứng nhận QSDĐ số CB 114199 mà ông H bà L đã được UBND huyện Phú Quốc cấp giấy chứng nhận ngày 16/5/2016 cho chúng tôi Phan Văn T và Lê Thị N;

Trường hợp ông H, bà L không thực hiện đúng hợp đồng đã ký thì yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà L phải bồi thường cho chúng tôi theo quy định pháp luật.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Quý H trình bày: Ngày 07/11/2016 vợ chồng tôi có làm giấy tay chuyển nhượng cho ông Phan Văn T và bà Lê Thị N 1.000m^2 đất với giá tiền là 300.000.000đồng. Đây là phần đất nằm trong tổng diện tích đất 2.668,7m^2 thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 6 theo giấy chứng nhận QSDĐ số CB 114199 mà vợ chồng tôi đã được UBND huyện Phú Quốc cấp giấy chứng nhận ngày 16/5/2016. Hiện ông T, bà N đã giao đủ tiền và tôi cũng đã giao đất trên thực địa cho ông T, bà N.

Tôi đã yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Quốc trích đo để tách thửa cho ông T, bà N 1.000m^2, ra bản vẽ số 19316 ngày 29/5/2018. Sau khi chuyển nhượng cho ông T, bà N thì còn lại 1.668,7m^2 tôi có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T1, hợp đồng được Văn phòng Công chứng Phú Quốc công chứng ngày 22/4/2019 nhưng do tôi không hiểu rõ nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 2.668,7m^2 mà tôi được cấp giấy cho bà T1.

Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì tôi đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi với bà T1 vì việc chuyển nhượng giữa vợ chồng tôi với ông T, bà N mặc dù hợp đồng chưa được công chứng nhưng vợ chồng tôi không có thay đổi, vẫn chuyển nhượng cho ông T, bà N 1.000m^2 nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ mà tôi đã được cấp. Tôi cũng đồng ý giao cho ông T, bà N đúng vị trí đất đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Quốc đo vẽ. Phần đất còn lại sau khi tách thửa cho ông T, bà N tôi sẽ ký lại hợp đồng chuyển nhượng cho bà T1 vì tôi đã giao đất này cho bà T1. Hiện nay vợ tôi (bà L) đã chết.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T1 trình bày:

Do nhà nước tạm ngưng tách thửa nên Văn phòng công chứng Phú Quốc không công chứng nếu giữa tôi và vợ chồng ông H chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng 1.668,7m^2. Do đó phải làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 2.668,7m^2 thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 6 theo giấy chứng nhận QSDĐ số CB 114199 mà ông H, bà L đã được UBND huyện Phú Quốc cấp giấy chứng nhận ngày 16/5/2016.

Trước khi tôi và vợ chồng ông H lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng thì tôi biết rõ việc vợ chồng ông H đã chuyển nhượng cho ông T, bà N 1.000m^2, ba bên đã gặp nhau nói rõ vợ chồng ông H sẽ làm hợp đồng thể hiện chuyển nhượng cho tôi toàn bộ diện tích đất theo giấy, còn thực tế tôi chỉ nhận chuyển nhượng 1.668,7m^2. Ngày 28/4/2019, tôi đã làm tờ cam kết sau khi tôi được chỉnh lý sang tên và nhà nước cho cho phép thì tôi sẽ tách thửa cho ông T, bà N 1.000m^2. Vì vậy, tôi chỉ đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được công chứng, tôi không có yêu cầu công nhận diện tích đất 1.668,7m^2 cho tôi cũng không có yêu cầu bồi thường nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Quý Thùy D trình bày:

Tôi là con ruột của ông H, bà L. Mẹ tôi đã chết ngày 14/3/2020 vì bệnh. Trước khi làm hợp đồng chuyển nhượng công chứng cho bà T1 thì cha mẹ tôi có chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông T, bà N 1.000m^2, hai bên đã giao tiền và giao đất cho nhau. Đây là phần đất nằm trong tổng diện tích đất 2.668,7m^2 thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 6 theo giấy chứng nhận QSDĐ số CB 114199 mà cha mẹ tôi đã được UBND huyện Phú Quốc cấp giấy chứng nhận ngày 16/5/2016.

Còn lại 1.668,7m^2 cha mẹ tôi có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T1, hợp đồng được Văn phòng Công chứng Phú Quốc công chứng số số 3332, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2019. Khi làm hợp đồng công chứng thì thể hiện cha mẹ tôi chuyển nhượng cả phần đất 2.668,7m^2 cho bà T1 mà không có trừ 1.000m^2 đã chuyển nhượng cho ông T, bà N vì bà T1 đã có giấy cam kết khi sang tên xong bà T1 sẽ tách thửa cho ông T, bà N.

Tôi không có tranh chấp hay có yêu cầu gì đối với yêu cầu của ông T, bà N vì tôi vẫn thống nhất với ý kiến của cha mẹ tôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Quý Giang T3 đã trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/3/2020 như sau:

Trước khi chuyển nhượng làm hợp đồng công chứng cho bà T1 thì cha mẹ tôi có chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông T1, bà N1 1.000m^2, hai bên đã giao tiền và giao đất cho nhau. Đây là phần đất nằm trong tổng diện tích đất 2.668,7m^2 thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 6 theo giấy chứng nhận QSDĐ số CB 114199 mà cha mẹ tôi đã được UBND huyện Phú Quốc cấp giấy chứng nhận ngày 16/5/2016.

Còn lại 1.668,7m^2 cha mẹ tôi có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T1, hợp đồng được Văn phòng Công chứng Phú Quốc công chứng số số 3332, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2019. Khi làm hợp đồng công chứng thì thể hiện cha mẹ tôi chuyển nhượng cả phần đất 2.668,7m^2 cho bà T1 mà không có trừ 1.000m^2 đã chuyển nhượng cho ông T, bà N vì bà T1 đã có giấy cam kết khi sang tên xong bà T1 sẽ tách thửa cho ông T, bà N.

Hiện nay mẹ tôi (bà L) đã chết. Tôi không có tranh chấp hay có yêu cầu gì đối với yêu cầu của ông T, bà N vì tôi vẫn thống nhất với ý kiến của cha mẹ tôi. Riêng phần đất cha mẹ tôi chuyển nhượng cho bà T1 thì sau khi giải quyết xong vụ án tôi yêu cầu bà T1 trả đủ số tiền còn lại cho gia đình tôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quý T2 trình bày: Tôi thống nhất với phần trình bày của cha tôi (ông H), không có bổ sung gì thêm.

Các đương sự thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện theo bản trích đo địa chính thửa đất tranh chấp của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Quốc số 01/2020, ngày 06/01/2020 và kết luận định giá theo chứng

thư định giá số Vc 20/01/04/CT-TVAP ngày 20/01/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng. Không yêu cầu đo đạc và định giá lại.

Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Phú Quốc - Trưởng văn phòng: Ông Nguyễn Văn L trình bày tại Công văn số 52/CV-CPCC ngày 08/5/2019 như sau:

Việc tranh chấp giữa nguyên đơn ông Phan Văn T và bà Lê Thị N với bị đơn ông Nguyễn Quý H và bà Nguyễn Thị L, Văn phòng Công chứng Phú Quốc không có liên quan. Ngày 22/4/2019, Văn phòng Công chứng Phú Quốc tiếp nhận hồ sơ của vợ chồng ông H, bà L với bà Nguyễn Thị Kim T1 yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.668,7m^2 ở ấp Lê Bát, xã Cửa Cạn, huyện Phú Quốc. Qua tiếp nhận kiểm tra hồ sơ xuất trình, công chứng viên Văn phòng công chứng Phú Quốc thấy đầy đủ và hợp lệ nên đã thụ lý, tiến hành công chứng theo quy định của pháp luật.

Vậy Văn phòng công chứng Phú Quốc đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

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

Tại phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử có sự thay đổi Hội thẩm nhân dân nhưng Thẩm phán đã giải thích và các đương sự đều thống nhất nên cần chấp nhận để Hội đồng tiếp tục xét xử vụ án. Thẩm phán vi phạm thời hạn thụ lý vụ án, vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử nhưng không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án.

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

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 246 BLTTDS năm 2015, ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa. Sự thỏa thuận cụ thể như sau:

Các bên thống nhất hủy một phần HĐCNQSDĐ ngày 22/4/2019 đối với toàn bộ diện tích đất 2.668,7m^2, thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận QSDĐ số CB 114199 tọa lạc tại ấp Lê Bát, xã Cửa Cạn, huyện Phú Quốc (đã được VPCC Phú Quốc công chứng số 3332, quyển số 04 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 22/4/2019) giữa vợ chồng ông Nguyễn Quý H, bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị Kim T1 đối với phần diện tích đất 1.000m^2 đã chuyển nhượng cho bà N, ông T.

Ông Nguyễn Quý H và các con là Nguyễn Quý Thùy D, Nguyễn Quý T2 và Nguyễn Quý Giang T3 thống nhất đồng ý tách thửa sang tên cho bà N, ông T theo Hợp đồng CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 03/3/2018 giữa ông H, bà L và bà N, ông T diện tích chuyển nhượng 1.000m^2, có vị trí cụ thể là diện tích thuộc hình vẽ 1,2, 9, 10, 11, 12 theo Tờ trích đo địa chính thửa đất tranh chấp số 01/2020/TĐ ngày 06/01/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Quốc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

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

Xét đơn khởi kiện của ông Phan Văn T và bà Lê Thị N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quý H và bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị Kim T1 đã được Văn phòng Công chứng Phú Quốc công chứng số 3332, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2019. Đồng thời, yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Nguyễn Quý H và bà Nguyễn Thị L nên đây là vụ án về Yêu cầu hủy Văn bản công chứng và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn có nơi cư trú và đất tranh chấp tại huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang nên theo qui định tại khoản 3, 11 Điều 26; Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Phan Văn T ủy quyền cho bà Lê Thị N đồng thời là nguyên đơn trong vụ án; Bị đơn bà Nguyễn Thị L chết nên người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L là chị Nguyễn Quý Giang T3, Nguyễn Quý T2 và Nguyễn Quý Thùy D. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phú Quốc đại diện là ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Quý Giang T3 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận bà N làm đại diện cho ông T và tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại.

[3] Về nội dung:

Ngày 07/11/2016, vợ chồng ông Nguyễn Quý H và bà Nguyễn Thị L ký Hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Phan Văn T và bà Lê Thị N diện tích 1.000m^2 với giá tiền 300.000.000 đồng. Đây là phần đất nằm trong tổng diện tích đất 2.668,7m^2 thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận QSDĐ số CB 114199 mà ông H bà L đã được UBND huyện Phú Quốc cấp giấy chứng nhận ngày 16/5/2016.

Do trong hợp đồng không thỏa thuận 1.000m^2 đất chuyển nhượng ở vị trí nào nên ngày 07/02/2018 vợ chồng ông H ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho ông T xác định vị trí đất chuyển nhượng và thỏa thuận lại giá tiền là 430.000.000 đồng/1.000m^2. Để hoàn thiện việc công chứng tách thửa sang tên nên ngày 03/3/2018 vợ chồng ông H bà L cùng ông T, bà N ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất. Cho đến nay ông T, bà N đã giao đủ số tiền 430.000.000 đồng cho vợ chồng ông H.

Sau đó ông H đã yêu cầu đo đạc để tách thửa diện tích đất 1.000m^2 cho ông T, bà N và nhận Tờ trích đo địa chính số: TĐ 131-2018 (601, 602, 603 - 6), địa điểm ấp Lê Bát ký duyệt ngày 29/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Quốc. Ngày 28/4/2019, vợ chồng ông H đã giao đất cho ông T, bà N theo đúng vị trí trích của Tờ trích đo. Do nhà nước tạm ngưng việc tách thửa nên cho đến nay vẫn chưa tách thửa được.

Trong quá trình chờ đợi nhà nước tiếp tục cho tách thửa đất thì ngày 22/4/2019, ông H bà L lại ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 2.668,7m^2 thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 6 theo giấy chứng nhận QSDĐ số CB 114199 cho bà Nguyễn Thị Kim T1. Hợp đồng này đã được Văn phòng Công chứng Phú Quốc công chứng số 3332, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2019. Do đó, ông T, bà N khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông H với bà T1 được Văn phòng công chứng Phú Quốc công chứng ngày 22/4/2019, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và công nhận 1.000m^2 cho ông, bà.

Tại phiên tòa bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông H cho rằng vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho ông T, bà N 1.000m^2, chuyển nhượng cho bà T1 1.668,7m^2 đất còn lại, đã giao đất cho hai người mua này xong nay không có tranh chấp gì về việc mua bán này, đồng ý hủy hợp đồng công chứng nhưng hủy như thế nào đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật. Còn bà T1 chỉ đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 22/4/2019.

Xét thấy: Việc ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/11/2016, hợp đồng đặt cọc ngày 07/02/2018 sau đó chuyển hợp thành Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 03/3/2018 đối với diện tích đất 1.000m^2 trong phần đất 2.668,7m^2 thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận QSDĐ số CB 114199 mà ông H bà L đã được UBND huyện Phú Quốc cấp giấy chứng nhận ngày 16/5/2016 là những hợp đồng không có công chứng hay chứng thực theo quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 là vi phạm điều kiện về hình thức có hiệu lực của hợp đồng.

Tuy nhiên, khi ký hợp đồng đặc cọc, sau đó là hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/3/2018 ông H, bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên nhận

chuyển nhượng đã giao đủ tiền còn bên chuyển nhượng đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Quốc trích đo đạc để bàn giao đất cho nên nhận chuyển nhượng rào đất, sử dụng. Việc chưa tách thửa 1.000m^2 cho ông T, bà N là do nhà nước đang tạm ngưng việc tách thửa đất trên địa bàn huyện Phú Quốc. Như vậy, các bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của nhau theo hợp đồng nay ông H và các con của ông H, bà L vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và yêu cầu công nhận 1.000m^2 đất của ông T, bà N.

Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H, bà L với bà Nguyễn Thị Kim T1. Tại thời điểm chuyển nhượng các bên đã tuân thủ quy định về hình thức công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Phú Quốc ngày 22/4/2019. Nhưng khi thực hiện giao dịch này bà T1 biết rõ trong diện tích đất 2.668,7m^2 mà ông H, bà L đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ đã chuyển nhượng cho ông T, bà N 1.000m^2 trước đó cho nên ngày 28/4/2019 bà T1 có Tờ cam kết sẽ tách thửa cho ông T, bà N sau khi được chỉnh lý sang tên. Khi yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bà T1 và vợ chồng ông H lại không nói rõ với Văn phòng công chứng Phú Quốc có 1.000m^2 đã chuyển nhượng cho ông T, bà N nên Văn phòng công chứng Phú Quốc đã công chứng toàn bộ diện tích đất 2.668,7m^2. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 3, Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ công chứng này bị vô hiệu do xâm phạm đến quyền và lợi ích của ông T, bà N và có một phần đối tượng không thể thực hiện là diện tích đất 1.000m^2 ông H, bà L đã chuyển nhượng cho ông T, bà N trước đó.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông H và các con của ông H cho rằng việc chuyển nhượng cho bà N và ông T 1.000m^2, chuyển nhượng cho bà T1 1.668,7m^2 không có gì thay đổi. Như vậy, mặc dù đã có sự thống nhất về diện tích đất cũng như giá tiền chuyển nhượng của mỗi bên nhưng không thống nhất về phạm vi hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ công chứng ngày 22/4/2019, trong khi hợp đồng công chứng thể hiện giá tiền chuyển nhượng là 600.000.000 đồng cho cả diện tích đất 2.668,7m^2 và không xác định phần đất 1.668,7m^2 vợ chồng ông H chuyển nhượng cho bà T1 ở vị trí nào. Nay bà T1 cũng không có yêu cầu độc lập công nhận phần đất 1.668,7m^2 cho bà. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 22/4/2019 vô hiệu. Việc tuyên vô hiệu này Văn phòng công chứng Phú Quốc không có lỗi.

Do ông H, bà L cũng như bà T1 biết rõ sự việc và thực tế bà T1 cũng thừa nhận chỉ nhận chuyển nhượng 1.668,7m^2, không phải 2.668,7m^2, không có tranh chấp gì đối với phần đất ông H, bà L đã chuyển nhượng cho ông T, bà N, giấy chứng nhận

QSDĐ chưa điều chỉnh biến động sang tên nên không có thiệt hại xảy ra, không làm phát sinh nghĩa vụ bồi thường nên không xem xét.

Cần tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2019/QĐ-BPKCTT ngày 09/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc để đảm bảo cho việc thi hành án.

Từ những nhận định nêu trên, sau khi thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Quốc.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí:

Chi phí bản vẽ 662.000 đồng và chi phí định giá 6.708.240 đồng ông T, bà N tự nguyện chịu.

Về án phí: Ông T, bà N không phải chịu án phí.

Ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 900.000 đồng. Ông T, bà N tự nguyện chịu thay cho ông H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 3, 129, 408, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[**1**]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T, bà Lê Thị N đối với ông Nguyễn Quý H, bà Nguyễn Thị L.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quý H và bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị Kim T1 được Văn phòng Công chứng Phú Quốc công chứng số 3332, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2019 vô hiệu;

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 03/3/2018 giữa ông Phan Văn T, Lê Thị N với ông Nguyễn Quý H, bà Nguyễn Thị L.

Công nhận cho ông T, bà N diện tích đất 1.000m^2 trong tổng diện tích đất 2.668,7m^2 thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp Lê Bát, xã Cửa Cạn, huyện Phú Quốc, giấy chứng nhận QSDĐ số CB 114199 do UBND huyện Phú Quốc cấp ngày 16/5/2016 cho ông Nguyễn Quý H, bà Nguyễn Thị L. Diện tích đất 1.000m^2 qua đo đạc thực tế thể hiện theo bản trích đo địa chính thửa đất tranh chấp của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Quốc số 01/2020, ngày 06/01/2020 (Bút lục 123-124), có hình 1-2-9-10-11-12, tứ cạnh như sau:

Cạnh 1-2 = 44,52m và cạnh 2-9 = 22,18m giáp đất ông Nguyễn Quý H, bà Nguyễn Thị L;

Cạnh 9-10 = 4,41m giáp đất ông Trang Cảnh D1;

Cạnh 10-11 = 35m giáp đất bà Nguyễn Thị L1;

Cạnh 11-12 = 4,85m giáp đất bà Phạm Thị Ánh T4;

Cạnh 12-1 = 25m giáp đất ông Trương Tấn H.

Ông T, bà N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tách thửa đối với diện tích đất 1.000m^2 được công nhận.

[**2**]. Về chi phí tố tụng: Chi phí bản vẽ 662.000 đồng và chi phí định giá 6.708.240 đồng ông T, bà N tự nguyện chịu. Đã nộp xong.

[**3**]. Về án phí:

Ông Phan Văn T, bà Lê Thị N không phải chịu án phí.

Ông Nguyễn Quý H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 900.000 đồng. Ông T và bà N tự nguyện nộp thay cho ông H. Khấu trừ 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí ông T, bà N đã nộp theo biên lai thu số 0002536 ngày 06/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang nên ông T, bà N được hoàn trả 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

[**4**]. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2019/QĐ-BPKCTT ngày 09/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc để đảm bảo cho việc thi hành án.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận, quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Phú Quốc;
- T.H.A DS huyện Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Kim Trang