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

Bản án số: 55/2023/DS-ST
Ngày 21 tháng 7 năm2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, tranh chấp QSD đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Khưu Để Dành;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lâm Thông Lợi, ông Lý Thanh Tú.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Phan Yến Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên toà: Bà Lương Thị Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 21 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 46/2018/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 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 14/2023/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2023/QĐST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 34/2023/QĐXST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 576/2023/TB-TA ngày 07 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Từ Thanh N, sinh năm 1962 (vắng mặt) và bà Từ Thị Thu N, sinh năm 1964 (có mặt); cùng nơi cư trú: Số 35/2C khóm Đ, phường M, thành phố L tỉnh A.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Từ Thanh N: Bà Từ Thị Thu N (Giấy ủy quyền ngày 22 tháng 6 năm 2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Hồng Nam là Luật sư, Văn phòng Luật sư Yến Nam thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang; địa chỉ: Số 247 đường Trường Chinh, phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Lâm Thị Kim H, sinh năm 1983; nơi cư trú: Số 46/2 khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh A (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang; địa chỉ: Số 99 đường Nguyễn Thái Học nối dài, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (có văn bản đề N xét xử vắng mặt).

2. Ông Lâm Thành Đ, sinh năm 1957 (vắng mặt);

3. Ông Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1980 (vắng mặt).

4. Anh Nguyễn Trường K, sinh năm 2001 (vắng mặt);

5. Cháu Nguyễn Lâm N, sinh năm 2005 (vắng mặt);

6. Cháu Nguyễn Khả Hân, sinh năm 2012 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Số 46/2 khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh A.

7. Ông Lâm Thành T, sinh năm 1957 (có mặt);

8. Bà Đàng Thị M, sinh năm 1952 (vắng mặt);

9. Chị Lâm Kim T, sinh năm 1990 (vắng mặt);

10. Anh Lâm Thành P, sinh năm 1987 (vắng mặt);

11. Chị Lâm Kim H, sinh năm 1983 (vắng mặt);

12. Chị Lâm Kim L, sinh năm 1984 (vắng mặt);

13. Bà Lâm Kim L, sinh năm 1977 (vắng mặt);

14. Cháu Lâm Gia G, sinh năm 2004 (vắng mặt);

15. Cháu Lâm Thị Thùy D, sinh năm 2007 (vắng mặt);

16. Cháu Lâm Kim T, sinh năm 2011 (vắng mặt);

17. Cháu Lâm Chí V, sinh năm 2016 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Số 46/3 khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh A.

18. Anh Lâm Thành L, sinh năm 1973 (có mặt);

19. Chị Lê Thị Tuyết N, sinh năm 1976 (vắng mặt);

20. Cháu Lâm Thanh B, sinh năm 1995 (vắng mặt);

21. Cháu Lâm Kim N, sinh năm 1997 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Số 46/17 khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Từ Thanh N và bà Từ Thị Thu N trình bày: Vào năm 2015, do bàLâm Thị Kim H gặp khó khăn về tài chính nên bàLâm Thị Kim H có kêu vợ chồng ông N, bà N bán nhà và đất có diện tích 207,4m^2 với giá 500.000.000 đồng. Ông N, bà N có xuống nhà xem thì thấy có 01 căn nhà của gia đình bàLâm Thị Kim H đang ở và 01 căn nhà phía sau nên có hỏi nhà phía sau của ai thì bàLâm Thị Kim H trả lời cho người ta cất tạm ở nhờ, đã có thỏa thuận khi nào bàLâm Thị Kim

H bán đất thì sẽ dọn đi. Do ông N, bà N với bàLâm Thị Kim H trước đây có quen biết nhau qua công việc làm ăn nên tin lời bàLâm Thị Kim H nói mà không đi tìm hiểu kỹ cũng không đi xác minh nguồn gốc đất. Mặt khác, khi xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đúng là đất chỉ do một mình bàLâm Thị Kim H đứng tên nên đồng ý mua nhà và đất của bàLâm Thị Kim H.

Ngày 17/7/2015 ông N, bà N và bàLâm Thị Kim H đến Phòng Công chứng Hoàng Gia ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, chỉ ghi nhận việc chuyển nhượng diện tích đất 207,4m^2 với giá 300.000.000 đồng còn nhà thì không ghi vào do nhà chưa hợp thức hóa. Vì nghĩ tình nghĩa nên ông N, bà N thỏa thuận miệng cho gia đình bàLâm Thị Kim H được tiếp tục ở lại nhà, đất này trong thời gian một năm và nếu trong thời gian một năm này bàLâm Thị Kim H có tiền thì cho chuộc lại nhà, đất. Thế nhưng, bàLâm Thị Kim H đã lợi dụng lòng tin của vợ chồng ông N, bà N nên dù đã nhận đủ 500.000.000 đồng tiền bán nhà, đất nhưng không thực hiện nghĩa vụ giao nhà, đất. Khi ông N, bà N liên lạc với bàLâm Thị Kim H để bàn hướng giải quyết thì bàLâm Thị Kim H đều tránh mặt.

Nay ông N, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như sau:

- Yêu cầu bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H phải thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2015 cụ thể là thực hiện nghĩa vụ giao phần đất có diện tích 207,4m^2 thuộc thửa 190, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh A cho ông N, bà N quản lý, sử dụng.

- Yêu cầu bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H cùng những người liên quan là ông Lâm Thành Đ, ông Nguyễn Ngọc N, cháu Nguyễn Trường K, cháu Nguyễn Lâm N (con bàLâm Thị Kim H), cháu Nguyễn Khả Hân (con bàLâm Thị Kim H) phải thực hiện nghĩa vụ giao căn nhà có diện tích xây dựng 58,5m^2 có kết cấu móng, khung cột BTCT, nền lót gạch, tường xây, vách xây, trần bê tông, mái tole cửa ra vào bằng sắt kính với diện tích sử dụng 97m^2 gắn liền với diện tích đất 207,4m^2 thuộc thửa 190, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh A cho ông N, bà N quản lý, sử dụng.

- Yêu cầu những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Lâm Thành T, Đàng Thị M, Lâm Thành L, Lê Thị Tuyết N, Lâm Kim N, Lâm Thanh B, Lâm Thành P, Lâm Kim T, Lâm Kim H, Lâm Kim L, Lâm Kim L, Lâm Gia G, Lâm Thị Thùy D, Lâm Kim T, Lâm Chí V phải di dời nhà trả lại đất cho ông N, bà N quản lý, sử dụng, đất thuộc thửa 190, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh A.

Bị đơn bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H, trình bày: Trước đây vào năm 2014, qua môi giới của bà N, bà có vay của ông Trường ngụ thị trấn Núi Sập, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang (theo bà N nói) số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, sau đó có thỏa thuận thế chấp tài sản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04340 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 22/4/2014. Sau khi vay bàLâm Thị Kim H có đóng lãi cho ông Trường mỗi tháng 7.500.000 đồng được 12 lần cho đến tháng 7/2015 thì ông Trường, bà N điện thoại cho bàLâm Thị

Kim H đến Phòng công chứng Hoàng Gia yêu cầu bàLâm Thị Kim H hủy hợp đồng vay với bên ông Trường, sau đó bà N yêu cầu bàLâm Thị Kim H đến Phòng công chứng Hoàng Gia để ký hợp đồng vay thế chấp qua tên bà N đồng thời bà N có đưa thêm cho bà 50.000.000 đồng, cộng với số tiền nợ ông Trường là 300.000.000 đồng (hợp đồng xác lập tại Phòng công chứng Hoàng Gia ngày 17/7/2015).

Sau khi ký nhận hợp đồng vay bà đã đóng lãi cho bà N 9.000.000đ/tháng và đóng đến tháng 9 năm 2016 số tiền 126.000.000 đồng (14 lần x 9.000.000 đồng). Khi đóng lãi là đưa cho con bà N tên Tâm, Bé Hai là người làm cho bà N, Hiếu là con rễ của bà N. Tháng 9 năm 2016 bà N chủ động yêu cầu bà ngưng đóng lãi, đến tháng 12/2016 bà N khởi kiện bàLâm Thị Kim H. Nay bàLâm Thị Kim H yêu cầu như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2015 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05595 do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông Từ Thanh N, bà Từ Thị Thu N và chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà. Bà đồng ý trả cho bà N số tiền 300.000.000 đồng tiền đã vay của bà N.

- Công nhận quyền sở hữu diện tích 207,4m^2, thửa số 190, tờ bản đồ số 45 thuộc quyền sử dụng của bàLâm Thị Kim H.

- Đối với yêu cầu gia đình ông Lâm Thành T di dời nhà trả lại diện tích đất 31,1m^2 và gia đình ông Lâm Thành L di dời nhà trả lại diện tích đất 24,6m^2 nhưng nay bà Lâm Thị Kim H xác định không yêu cầu ông Thu, ông Lợi trong vụ án này mà sau này sẽ khởi kiện ông Thu, ông Lợi bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lâm Thành T, bà Đàng Thị M và chị Lâm Kim T, trình bày:

Cha ruột ông Thu là cụ Lâm Văn Tiếu, sinh năm 1901 (chết ngày 27/6/1991) và mẹ cụ Trần Thị Tiếp, sinh năm 1917 (chết ngày 13/4/2000), sinh được 03 người con gồm: Lâm Kim Xuân, sinh năm 1952; Lâm Thành T, sinh năm 1954 và Lâm Thành Đ, sinh năm 1957. Cha mẹ tạo lập được diện tích 207,4m^2 đất thổ cư thửa số 190, tờ bản đồ 45, tọa lạc tại khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh A đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất do cha đứng tên trong sổ mục kê địa chính phường. Tài sản liền kề trên đất là căn nhà cây của cha mẹ xây dựng nằm phía trước mặt tiền. Sau khi ông Đ lấy vợ ra ngoài ở riêng, ông ở chung cùng cha mẹ cho đến khi cha mẹ qua đời. Năm 1995 con ông tên Lâm Thành L lấy vợ (lúc này cha ông đã chết), mẹ ông là cụ Tiếp cho Lợi một nền đất, để vợ chồng Lợi cất nhà ra riêng. Năm 2004, ông Đ về xin cất nhà làm phủ thờ nên ông đồng ý dỡ nhà cũ của cha mẹ cất ra phía sau để vợ chồng ông ở, còn nền nhà cũ cha mẹ ở trước đây (mặt tiền đất) thì nhường cho ông Đ cất nhà. Sau khi cất xong Đ đưa vợ là Nguyễn Thị Kim Hoa và con Lâm Thị KimLâm Thị Kim H về ở.

Sau đó, năm 2006 vợ chồng ông Đ, bà Hoa đã lén lút tự ý kê khai xin cấp quyền sử dụng đất toàn bộ thửa 190, tờ bản đồ 45, diện tích 207,4m^2 chiếm quyền thừa kế tài sản của ông. Ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

H02189 ngày 27/10/2006. Đến năm 2014, ông Đ chuyển lại cho con là Lâm Thị KimLâm Thị Kim H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/04/2014. Đến năm 2015 bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H chuyển nhượng cho ông Từ Thanh N và bà Từ Thị Thu N đứng tên. Đến khi ông N, bà N khởi kiện đến Tòa án, Tòa án xuống đo đạc thẩm định đất tranh chấp thì gia đình ông mới hay đất chung của cha mẹ chết để lại đã bị cha con Đ kê khai xin cấp quyền sử dụng đất. Gia đình ông Thu đã cất nhà ở trên đất mấy chục năm khi còn cha mẹ, đất đai ổn định không tranh chấp, hàng năm đều có làm nghĩa vụ thuế cho Nhà nước.

Nay ông Thu, bà Đàng và chị Thi có yêu cầu độc lập là công nhận cho ông Thu, bà Đàng và chị Thi sử dụng diện tích đất 58m^2 có căn nhà trên đất, lối đi vào và mồ mã ông bà và đồng thời yêu cầu hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02189hA do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 27/10/2006 cho ông Lâm Thành Đ, bà Nguyễn Thị Kim Hoa; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04340 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 24/4/2014 cho bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05595 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 07/8/2015 cho ông Từ Thanh N, bà Từ Thị Thu N.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2015 giữa ông N, bà N với bàLâm Thị Kim H, ông Thu không có ý kiến.

2. Anh Lâm Thành L, chị Lê Thị Tuyết N và cháu Lâm Thanh B, Lâm Kim N, trình bày: Anh Lợi là con của ông Thu, trình bày nguồn gốc QSD đất tranh chấp giống lời trình bày của ông Thu. Anh Lợi, chị Nga và cháu Bình, Ngân có yêu cầu độc lập là công nhận được sử dụng diện tích đất 60m^2 có căn nhà trên đất, lối đi vào và mồ mã ông bà và đồng thời yêu cầu hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể như sau yêu cầu hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lâm Thành Đ, bà Nguyễn Thị Kim Hoa; bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H và ông Từ Thanh N, bà Từ Thị Thu N.

3. Ông Nguyễn Ngọc N, trình bày: Ông là chồng của bàLâm Thị Kim H, ông yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N, bà N vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữaLâm Thị Kim H với ông Nghi, bà N không có sự đồng ý ký tên và điểm chỉ của cả gia đình ông.

4. Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên trình bày: Nguồn gốc đất của ông N, bà N nhận chuyển nhượng từ bàLâm Thị Kim H. Việc lập thủ tục chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà N là đảm bảo trình tự theo quy định của pháp luật.

Phát biểu tranh luận tại phiên tòa ông Phạm Hồng Nam là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên như nội dung yêu cầu khởi kiện. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu bàLâm Thị Kim H tuyên vô hiệu hợp đồng thì yêu cầu bàLâm Thị Kim H phải trả lại số tiền 300.000.000 đồng ghi trong hợp đồng và yêu cầu bàLâm Thị Kim H bồi thường toàn bộ hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bà Từ Thị Thu N thống nhất với phát biểu tranh luận của ông Nam, không bổ sung gì thêm.

Ông Lâm Thành T và anh Lâm Thành L phát biểu tranh luận yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02189hA do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 27/10/2006 cho ông Lâm Thành Đ và bà Nguyễn Thị Kim Hoa; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04340 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 24/4/2014 cho bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05595 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 07/8/2015 cho ông Từ Thanh N và bà Từ Thị Thu N.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án, đề N Hội đồng xét xử**:**

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Từ Thanh N, bà Từ Thị Thu N đối với bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H. Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2015 giữa ông Từ Thanh N, bà Từ Thị Thu N với bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H bị vô hiệu. Bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận cho ông Từ Thanh N, bà Từ Thị Thu N 300.000.000 đồng và tiền bồi thường chênh lệch cho ông Từ Thanh N, bà Từ Thị Thu N 612.784.600 đồng (tổng cộng là 912.784.600 đồng).

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lâm Thành T, bà Đàng Thị M, chị Lâm Kim T, anh Lâm Thành L, chị Lê Thị Tuyết N và cháu Lâm Thanh B, Lâm Kim N về việc hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02189hA do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 27/10/2006 cho ông Lâm Thành Đ và bà Nguyễn Thị Kim Hoa; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04340 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 24/4/2014 cho bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05595 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 07/8/2015 cho ông Từ Thanh N và bà Từ Thị Thu N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 23/12/2016, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đã thụ lý vụ án dân sự số 429/2016/TLST-DS về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Từ Thanh N và bà Từ Thị Thu N. Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 29/8/2017, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên ban hành Quyết định số 37/2017/QĐST-

DS chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 25/01/2018, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý vụ án dân sự số 62A/2 018/TLST-DS theo Quyết định chuyển vụ án số 37/2017/QĐST-DS ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

Ngày 23 và 24/4/2019, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Thành T, bà Đàng Thị M, bà Lâm Kim T, ông Lâm Thành L, bà Lê Thị Tuyết N, ông Lâm Thanh B và bà Lâm Kim N có đơn yêu cầu độc lập tranh chấp QSD đất và yêu cầu hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02189hA do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 27/10/2006 cho ông Lâm Thành Đ, bà Nguyễn Thị Kim Hoa; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04340 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 24/4/2014 cho bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05595 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 07/8/2015 cho ông Từ Thanh N, bà Từ Thị Thu N. Ngày 26/6/2019, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý yêu cầu độc lập theo Thông báo thụ lý số 91a/2019/TB-TLVA.

Như vậy, theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 và khoản 1 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

[2] Bị đơn bà Lâm Thị Kim H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Thành Đ, ông Nguyễn Ngọc N có đơn xin hoãn phiên tòa đề ngày 14/7/2023, nêu lý do (bàLâm Thị Kim H bị viêm họng, ông Đ và ông Nguyễn bị nóng sốt) nhưng không cung cấp được bệnh án cũng như chỉ định của Bác sĩ điều trị, không cung cấp được tài liệu chứng minh do trở ngại khách quan hoặc sự kiện bất khả kháng nên không có lý do chính đáng; do đó không có căn cứ để chấp nhận; ngoài ra, còn có những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt (nêu ở phần đầu bản án). Xét thấy, những người này đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do (có trường hợp có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt), việc vắng mặt của họ không trở ngại cho việc xét xử. Do đó tiến hành xét xử theo quy định.

[3] Tại phiên tòa ngày 08/5/2023, nguyên đơn bà N, bị đơn bàLâm Thị Kim H và ông Lâm Thành T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt thống nhất QSD đất tranh chấp có diện tích là 207,4m^2 (theo Bản đồ hiện trạng khu đất ngày 23 tháng 12 năm 2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang - Bút lục 233), đồng thời thống nhất Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/12/2022 (Bút lục 252 đến 254), không yêu cầu Tòa án đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ lại.

Nguyên đơn bà N thống nhất QSD đất tranh chấp diện tích là 207,4m^2 có

giá là 1.525.569.200 đồng, Nhà ở (Nhà 1) do ông Lâm Thành Đ quản lý sử dụng, có diện tích xây dựng 58,5m^2, tổng diện tích sử dụng 97m^2 có giá là 357.455.000 đồng) theo Chứng thư thẩm định giá số CT125/22/TĐ của Công ty Cổ phần Thẩm định-Giám định Cửu Long ngày 18/4/2022 (Bút lục 248) không yêu cầu định giá tài sản lại; các đương sự khác thống nhất không yêu cầu định giá lại.

Tuy nhiên, bị đơn bàLâm Thị Kim H có yêu cầu định giá lại, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bàLâm Thị Kim H, Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa ra Giấy giới thiệu số 40/TA-DS và Thông báo số 402/TB-TA ngày 10/5/2023, giới thiệu cho bàLâm Thị Kim H hợp đồng định giá lại tài sản đang tranh chấp nhưng bàLâm Thị Kim H không thực hiện.

Xét thấy, bàLâm Thị Kim H đã được giới thiệu hợp đồng định giá lại tài sản tranh chấp nhưng không thực hiện là tự từ bỏ quyền của mình. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá số CT125/22/TĐ của Công ty Cổ phần Thẩm định-Giám định Cửu Long ngày 18/4/2022 (Bút lục 248) mà các đương sự khác đã thống nhất để làm cơ sở cho việc xét xử.

[4] Xét yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lâm Thành T, bà Đàng Thị M, chị Lâm Kim T, anh Lâm Thành L, chị Lê Thị Tuyết N, anh Lâm Thanh B và chị Lâm Kim N, căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[4.1] Nguồn gốc QSD đất đang tranh chấp diện tích 207,4m^2 thửa số 190, tờ bản đồ 45, tọa lạc tại khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh A do cụ Lâm Văn Tiếu, sinh năm 1901 (chết 27/6/1991) và cụ Trần Thị Tiếp, sinh năm 1917 (chết 13/4/2000) để lại, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Lâm Thành T, sinh năm 1954 và ông Lâm Thành Đ, sinh năm 1957 là con của cụ Tiếu và cụ Tiếp.

Lúc còn sống cụ Tiếu và cụ Tiếp ở căn nhà cây xây dựng phía trước mặt tiền trên phần đất này. Sau khi ông Đ lấy vợ ra ngoài ở riêng, ông Thu ở chung với cha mẹ cho đến khi cha mẹ qua đời. Năm 1995 con ông Thu là anh Lâm Thành L lấy vợ (lúc này ông Tiếu đã chết), cụ Tiếp cho anh Lợi một nền đất, để vợ chồng Lợi cất nhà ra riêng. Năm 2004, ông Đ về xin cất nhà làm phủ thờ nên ông Thu đồng ý dỡ nhà cũ của cha mẹ cất ra phía sau để vợ chồng ông Thu ở, còn nền nhà cũ của cha mẹ ở mặt tiền thì nhường cho ông Đ cất nhà ở như hiện nay.

Sau khi cất xong ông Đ đưa vợ là Nguyễn Thị Kim Hoa và con Lâm Thị KimLâm Thị Kim H về ở. Năm 2006 vợ chồng ông Đ, bà Hoa đã lén lút tự ý kê khai xin cấp quyền sử dụng đất toàn bộ thửa 190, tờ bản đồ 45, diện tích 207,4m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02189 ngày 27/10/2006. Đến năm 2014, ông Đ chuyển lại cho con là Lâm Thị KimLâm Thị Kim H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/04/2014.

[4.2] Theo các tài liệu, chứng cứ do ông Lâm Thành T cung cấp như: Thông báo về việc nộp thuế sử dụng đất và Biên lai thu thuế nhà đất (Bút lục từ 187 đến

194) cho thấy ông Thu, có nộp thuế sử dụng QSD đất diện tích 22,7m^2 và có đăng ký Sổ hộ khẩu gia đình (Bút lục 39) các thành viên trong sổ gồm: Ông Lâm Thành T, bà Đàng Thị M (vợ ông Thu), chị Lâm Kim T, anh Lâm Thành P, chị Lâm Kim H, chị Lâm Kim L, chị Lâm Kim L, cháu Lâm Gia G, cháu Lâm Thị Thùy D, cháu Lâm Kim T, cháu Lâm Chí V là các con và cháu ông Thu, thường trú tại số 46/3 khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh A là vị trí nằm trên diện tích QSD đất đang tranh chấp.

[4.3] Theo các tài liệu, chứng cứ do anh Lâm Thành L (con ông Thu) cung cấp như: Thông báo về việc nộp thuế sử dụng đất và Biên lai thu thuế nhà đất (Bút lục từ 175 đến 182) cho thấy anh Lợi có nộp thuế sử dụng QSD đất diện tích 45,0m^2 và có đăng ký Sổ hộ khẩu gia đình (Bút lục 40, từ 171 đến 174) các thành viên trong sổ gồm: Anh Lâm Thành L, chị Lê Thị Tuyết N (vợ anh Lợi), cháu Lâm Thanh B, cháu Lâm Kim N là các con anh Lợi, thường trú tại số 46/17 khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh A là vị trí diện tích QSD đất tranh chấp.

[4.4] Theo Bản đồ hiện trạng khu đất ngày 23 tháng 12 năm 2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang (Bút lục 233) thì QSD đất tranh chấp có diện tích là 207,4m^2 (trong đó ODT = 200,0m^2 , CLN = 7,4m^2) giới hạn bởi các điểm 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 thuộc tờ bản đồ số 45, thửa đất số 190 đã được UBND thành phố Long Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số H02189hA ngày 27/10/2006 cho ông Lâm Thành Đ, bà Nguyễn Thị Kim Hoa; Số CH04340 ngày 24/4/2014 cho bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H; Số CH05595 ngày 07/8/2015 cho ông Từ Thanh N, bà Từ Thị Thu N.

Trên thửa đất có các căn nhà và vật kiến trúc như sau:

- Nhà 1 do ông Lâm Thành Đ quản lý sử dụng, có diện tích xây dựng 58,5m^2, tổng diện tích sử dụng 97m^2;

- Nhà 2 do ông Lâm Thành T và bà Đàng Thị M quản lý sử dụng, có diện tích xây dựng 31,1m^2;

- Nhà 3 do ông Lâm Thành L quản lý sử dụng, có diện tích xây dựng 24,6m^2;

- Một nền mộ có diện tích 8,0m^2 (mộ cụ Lâm Văn Tiếu, sinh năm 1901 (chết ngày 27/6/1991) và cụ Trần Thị Tiếp, sinh năm 1917 (chết ngày 13/4/2000), là cha, mẹ của ông Lâm Thành T, và ông Lâm Thành Đ).

[4.5] Theo Điều 50. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất của Luật Đất đai năm 2003, quy định: " 1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất: a) ...;b)...;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất;

d)...;....;

2...; 3....;

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất". Việc sử dụng đất ổn định được hướng dẫn tại Điều 3 N định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ: Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.

Theo các tài liệu do Tòa án thu thập (Bút lục từ 523 đến 547) do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên cung cấp, cho thấy hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Lâm Thành Đ và bà Nguyễn Thị Kim Hoa, thể hiện: Tại đơn xin cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 21/12/2004 do ông Lâm Thành Đ và bà Nguyễn Thị Kim Hoa (vợ ông Đ) kê khai: "Thửa đất số 190, tờ bản đồ 45, tọa lạc tại Trung Hưng, Mỹ Thới, Long Xuyên, diện tích 207,4m^2, nguồn gốc sử dụng đất cha Lâm Văn Tiếu cho năm 1980 đến nay". Tuy nhiên, ông Lâm Thành Đ và bà Nguyễn Thị Kim Hoa không cung cấp được chứng cứ chứng minh được cha là cụ Lâm Văn Tiếu (chết 27/6/1991) cho QSD đất và cũng không chứng minh được đã sử dụng đất ổn định theo quy định tại điểm c khoản 1 và khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

Như vậy, hồ sơ ông Lâm Thành Đ và bà Nguyễn Thị Kim Hoa đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02189hA ngày 27 tháng 10 năm 2006 là không đúng thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4.6] Từ những tài liệu, chứng cứ như nhận định trên cho thấy nguồn gốc QSD đất đang tranh chấp diện tích 207,4m^2 thửa số 190, tờ bản đồ 45, tọa lạc tại khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh A do cụ Lâm Văn Tiếu, sinh năm 1901 (chết 27/6/1991) và cụ Trần Thị Tiếp, sinh năm 1917 (chết 13/4/2000) để lại, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chứng minh cho điều này là trên đất có mộ cụ Lâm Văn Tiếu, cụ Trần Thị Tiếp và nhà của ông Lâm Thành T, nhà của anh Lâm Thành L và các thành viên trong gia đình đang ở. Như vậy, UBND thành phố Long Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02189hA ngày 27/10/2006 cho ông Lâm Thành Đ và bà Nguyễn Thị Kim Hoa là không đúng đối tượng.

Do QSD đất nêu trên cấp cho ông Lâm Thành Đ và bà Nguyễn Thị Kim Hoa không đứng. cho nên việc ông Đ và bà Hoa tặng cho QSD lại cho bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H rồi bàLâm Thị Kim H lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Từ Thanh N và bà Từ Thị Thu N là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì vậy, có căn cứ áp dụng điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lâm Thành T, bà Đàng Thị M, chị Lâm Kim T, anh Lâm Thành L, chị Lê Thị Tuyết N, anh Lâm Thanh B và chị Lâm Kim N cũng như đề N của đại diện Viện kiểm sát; hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02189hA do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 27/10/2006 cho ông Lâm Thành Đ, bà Nguyễn Thị Kim Hoa;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04340 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 24/4/2014 cho bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05595 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 07/8/2015 cho ông Từ Thanh N, bà Từ Thị Thu N.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện, căn cứ các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn ông Từ Thanh N và bà Từ Thị Thu N cung cấp đã được thẩm tra và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[5.1] Tại đơn khởi kiện ngày 13/6/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/11/2016 (Bút lục 01, 02), ông N và bà N trình bày… " Trên đất có căn nhà cấp 4, kết cấu nền gạch, khung gỗ, mái tol do chưa có giấy chứng nhận quyền sỡ hữu nhà nên không ghi vào hợp đồng. Sau đó, chúng tôi đã lập thủ tục chuyển QSD đất và đã được UBND thành phố Long Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05595 ngày 07/8/2015…"

Ông N và bà N yêu cầu bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H cùng những người liên quan là ông Lâm Thành Đ, ông Nguyễn Ngọc N, cháu Nguyễn Trường K, cháu Nguyễn Lâm N, cháu Nguyễn Khả Hân phải thực hiện nghĩa vụ giao căn nhà có diện tích xây dựng 58,5m^2 có kết cấu móng, khung cột BTCT, nền lót gạch, tường xây, vách xây, trần bê tông, mái tole cửa ra vào bằng sắt kính với diện tích sử dụng 97m^2 gắn liền với diện tích đất 207,4m^2 thuộc thửa 190, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh A cho ông N, bà N quản lý, sử dụng

[5.2] Tại Điều 1 và Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 17/7/2015 (Bút lục 130, 131) được Văn phòng Công chứng Hoàng Gia chứng nhận lúc 09 giờ 00 phút, ngày 17/7/2015, giữa bên chuyển nhượng là bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H với bên nhận chuyển nhượng ông Từ Thanh N và bà Từ Thị Thu N, thỏa thuận: BàLâm Thị Kim H chuyển nhượng QSD đất diện tích là 207,4m^2 (trong đó ODT = 200,0m^2 , CLN = 7,4m^2) thuộc tờ bản đồ số 45, thửa đất số 190, tạo lạc tại phường Mỹ Thới, thành phố Long Xuyên, An Giang cho ông N và bà N với giá 300.000.000 đồng. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông N và bà N khai thỏa thuận chuyển nhượng với giá 500.000.000 đồng.

Ông N và bà N còn cung cấp cho Tòa án Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (Bút lục 135, 136) được Văn phòng Công chứng Hoàng Gia chứng nhận lúc 09 giờ 30 phút, ngày 17/7/2015, thể hiện nội dung hủy bỏ hợp

đồng chuyển nhượng QSD giữa bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H với ông Phạn Nhật Trường và bà Ngô Thị Cẩm Tú. Theo đó thì bàLâm Thị Kim H chuyển nhượng QSD đất diện tích là 207,4m^2 (trong đó ODT = 200,0m^2 , CLN = 7,4m^2) thuộc tờ bản đồ số 45, thửa đất số 190, tạo lạc tại phường Mỹ Thới, thành phố Long Xuyên, An Giang cho ông Trường và bà Tú với giá 250.000.000 đồng.

Điều này cho thấy bị đơn bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H trình bày bà không có chuyển nhượng QSD, do bà vay tiền của ông Trường bà Tú 250.000.000 đồng, nhưng không có tiền trả nên mới vay của ông N và bà N số tiền 300.000.000 đồng, tại thời điểm làm hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nói trên ông N và bà N đưa cho ông Trường 200.000.000 đồng trả thay cho bà và đưa thêm cho bà số tiền 50.000.000 đồng là có căn cứ.

[5.3] Theo tài liệu do bị đơn bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H cung cấp (Bút lục 142 đến 163) thì trên QSD đất diện tích là 207,4m^2 (trong đó ODT = 200,0m^2 , CLN = 7,4m^2) thuộc tờ bản đồ số 45, thửa đất số 190 có căn nhà (Nhà 1) do ông Lâm Thành Đ quản lý sử dụng, có diện tích xây dựng 58,5m^2, tổng diện tích sử dụng 97m^2; ông Đ có đăng ký Sổ hộ khẩu gia đình, các thành viên trong gia hộ đình bao gồm: ông Đ, bàLâm Thị Kim H, ông Nguyễn Ngọc N, cháu Nguyễn Trường K, Nguyễn Lâm N, Nguyễn Khả Hân.

[5.4] Trong quá trình gải quyết vụ án bà N thừa nhận lúc ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì bà thấy có nhà của ông Đ, ông Thu, anh Lợi, mộ của cụ Tiếu, cụ Tiếp và kể từ khi ký kết hợp đồng cho đến nay bàLâm Thị Kim H chưa giao QSD đất cho vợ chồng bà.

Tại phiên tòa, bà N yêu cầu bàLâm Thị Kim H thực hiện hợp đồng, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu bàLâm Thị Kim H tuyên vô hiệu hợp đồng thì bà yêu cầu bàLâm Thị Kim H phải trả lại số tiền 300.000.000 đồng ghi trong hợp đồng và yêu cầu bàLâm Thị Kim H bồi thường toàn bộ hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[5.5] Từ những nhận định trên cho thấy xuất phát từ việc bàLâm Thị Kim H nợ tiền ông Trường và bà Tú rồi vay tiền của ông N bà N để trả; từ đó các bên lập các hợp đồng giả tạo (Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 17/7/2015 (Bút lục 130, 131) được Văn phòng Công chứng Hoàng Gia chứng nhận lúc 09 giờ 00 phút, ngày 17/7/2015, giữa bàLâm Thị Kim H với ông N và bà N) và (Hợp đồng hủy bỏ hợp đ.ồng chuyển nhượng QSD đất (Bút lục 135, 136) được Văn phòng Công chứng Hoàng Gia chứng nhận lúc 09 giờ 30 phút, ngày 17/7/2015, giữa bàLâm Thị Kim H với ông Trường và bà Tú).

Hơn nữa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04340 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 24/4/2014 cho bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05595 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 07/8/2015 cho ông Từ Thanh N, bà Từ Thị Thu N, không đúng theo quy định của pháp luật đất đai bị hủy như nhận định tại đoạn [4].

Do đó, có căn cứ áp dụng Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 17/7/2015 giữa bàLâm Thị Kim H với ông N và bà N là vô hiệu.

[5.6] Ông N và bà N đã giao cho bàLâm Thị Kim H số tiền 300.000.000 đồng, bàLâm Thị Kim H chưa giao QSD đất cho ông N và bà N.

Giá chuyển nhượng QSD đất các bên ghi nhận trong hợp đồng là 300.000.000 đồn, theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định-Giám định Cửu Long ngày 18/4/2022 thì giá QSD đất là 1.525.569.200 đồng, chênh lệnh giá là 1.225.569.200 đồng. Ông N, bà N và bàLâm Thị Kim H đều có lỗi như nhau dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 17/7/2015 bị vô hiệu cho nên mỗi bên chịu 50% hậu quả do lỗi của mình gây ra.

Vì vậy, căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, buộc bàLâm Thị Kim H trả lại cho ông N và bà N số tiền 300.000.000 đồng. Chấp nhận ½ yêu cầu của ông N và bà N yêu cầu bồi thường chênh lệch giá, buộc bàLâm Thị Kim H bồi thường cho ông N và bà N số tiền là 612.784.600 đồng. Không chấp nhận ½ yêu cầu của ông N và bà N yêu cầu bàLâm Thị Kim H bồi thường chênh lệch giá.

[6] Bị đơn bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H khai sau khi ký hợp đồng vay với bà N, bàLâm Thị Kim H đã đóng lãi cho bà N 9.000.000đ/tháng và đóng đến tháng 9 năm 2016 với số tiền 126.000.000 đồng (14 lần x 9.000.000 đồng). Khi đóng lãi bà N đưa tiền cho con bà N tên Tâm, Bé Hai là người làm cho bà N, Hiếu là con rễ của bà N. Tuy nhiên, bàLâm Thị Kim H không cung cấp được chứng cứ chứng minh có trả tiền lãi cho bà N; hơn nữa, ông N và bà N không thừa nhận. Do đó, lời khai của bàLâm Thị Kim H không có căn cứ nên không chấp nhận.

BàLâm Thị Kim H yêu cầu công nhận diện tích đất 207,4m^2, thửa số 190, tờ bản đồ số 45 thuộc quyền sử dụng của bà và yêu cầu ông Thu, bà Đàng, chị Thi, anh Lợi, chị Nga, cháu Bình, cháu Ngân di dời các căn nhà trên đất để trả QSD đất cho bà. Xét thấy, yêu cầu này của bàLâm Thị Kim H là tranh chấp QSD đất, Tòa án có thông báo số 1199/TB-TA ngày 07/11/2023 cho bàLâm Thị Kim H làm đơn khởi kiện nêu rõ nội dung tranh chấp với ông Thu, bà Đàng, chị Thi, anh Lợi, chị Nga, cháu Bình, cháu Ngân nhưng bàLâm Thị Kim H không làm đơn khởi kiện theo yêu cầu của Tòa án. Hơn nữa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04340 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 24/4/2014 cho bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H không đúng theo quy định của pháp luật đất đai bị hủy như nhận định tại đoạn [4]. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bàLâm Thị Kim H.

[7] Ông Thu, bà Đàng, chị Thi yêu cầu được công nhận được sử dụng diện tích đất 58m^2 có căn nhà trên đất và anh Lợi, chị Nga, cháu Bình, cháu Ngân yêu cầu công nhận được sử dụng diện tích đất 60m^2 có căn nhà trên đất.

Xét thấy, nguồn gốc QSD đất là di sản do cụ Lâm Văn Tiếu (chết ngày 27/6/1991) và cụ Trần Thị Tiếp (chết ngày 13/4/2000) để lại, các bên tranh chấp đều không có yêu cầu chia thừa kế nên chưa có cơ sở giải quyết trong vụ án này.

Trường hợp ông Thu, bà Đàng, chị Thi, anh Lợi, chị Nga, cháu Bình, cháu Ngân có tranh chấp về thừa kế thì có quyền khởi kiện yêu cầu chia thừa kế tài sản bằng một vụ kiện khác.

[8] Nguyên đơn ông N và bà N đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng (đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản) tổng cộng 14.024.000 đồng. Các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên ông N và bà N chịu ½ số tiền là 7.012.000 đồng, bàLâm Thị Kim H chịu ½ số tiền là 7.012.000 đồng.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Từ Thanh N và bà Từ Thị Thu N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất không được chấp nhận nên phải chịu án phí không giá ngạch.

- Ông Từ Thanh N và bà Từ Thị Thu N không được chấp nhận toàn bộ yêu cầu đối với yêu cầu bồi thường chênh lệch giá (bị bác ½ yêu cầu) nên phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần không được chấp nhận.

- Bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H bị buộc phải trả lại cho ông N và bà N tổng số tiền 912.784.600 đồng nên phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền này.

- Ông Lâm Thành T, bà Đàng Thị M, chị Lâm Kim T, anh Lâm Thành L, chị Lê Thị Tuyết N và cháu Lâm Kim N, Lâm Thanh B, không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 2003; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và N quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lâm Thành T, bà Đàng Thị M, chị Lâm Kim T, anh Lâm Thành L, chị Lê Thị Tuyết N và cháu Lâm Thanh B, Lâm Kim N. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02189hA do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 27/10/2006 cho ông Lâm Thành Đ và bà Nguyễn Thị Kim Hoa;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04340 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 24/4/2014 cho bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05595 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 07/8/2015 cho ông Từ Thanh N và bà Từ Thị Thu N.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Từ Thanh N và bà Từ Thị Thu N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 17/7/2015, giữa ông Từ Thanh N và bà Từ Thị Thu N với bị đơn bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2015, giữa ông Từ Thanh N và bà Từ Thị Thu N với bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H là vô hiệu.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Từ Thanh N và bà Từ Thị Thu N đối với bị đơn bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H. Buộc bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Từ Thanh N và bà Từ Thị Thu N số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và bồi thường ½ hậu quả do hợp đồng vô hiệu (chênh lệch giá) cho ông Từ Thanh N và bà Từ Thị Thu N số tiền là 612.784.600 đồng (sáu trăm mười hai triệu bảy trăm tám mươi bốn ngàn sáu trăm đồng).

- Không chấp nhận ½ yêu cầu của ông N và bà N yêu cầu bàLâm Thị Kim H bồi thường chênh lệch giá số tiền là 612.784.600 đồng (sáu trăm mười hai triệu bảy trăm tám mươi bốn ngàn sáu trăm đồng).

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Từ Thanh N và bà Từ Thị Thu N chịu 7.012.000 đồng (đã nộp).

Bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H chịu 7.012.000 đồng, bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H có nghĩa vụ trả lại cho ông Từ Thanh N và bà Từ Thị Thu N số tiền 7.012.000 đồng (bảy triệu không trăm mười hai ngàn).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Từ Thanh N và bà Từ Thị Thu N phải chịu 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng), được trừ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010574 ngày 22/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Ông Từ Thanh N và bà Từ Thị Thu N phải chịu 28.511.384 đồng (hai mươi tám triệu năm trăm mười một ngàn ba trăm tám mươi bốn đồng).

Bà Lâm Thị KimLâm Thị Kim H phải chịu 43.511.384 đồng (bốn mươi ba triệu năm trăm mười một ngàn ba trăm tám mươi bốn đồng).

Ông Lâm Thành T, bà Đàng Thị M, chị Lâm Kim T, anh Lâm Thành L, chị Lê Thị Tuyết N và cháu Lâm Thanh B, Lâm Kim N, không phải chịu án phí nên mỗi người được nhận lại số tiền 300.000 đồng (đã nộp tạm ứng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án các số 0004226, 0004227, 0004228, 0004222, 0004223, 0004224, 0004225, ngày 24/6/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn

yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Nguyên đơn ông Từ Thanh N, bà Từ Thị Thu N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Thành T, ông Lâm Thành L có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án theo quy định của pháp luật để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

7. 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh AG;
- Cục THADS tỉnh AG;
- Đương sự;
- Phòng KTNV-THA;
- Văn phòng và lưu.

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

Khưu Để Dành