

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 05/2021/DS-ST

Ngày: 24-3-2021

V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ, yêu cầu hủy
GCNQSDĐ.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Kim Rết.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Chiến.

2. Bà Nguyễn Thị Chi.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thị Út - Thư ký Tòa án tỉnh Đồng Nai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*
Bà Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2021 tại Phòng xét xử số 3, trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 117/2017/TLST-DS Ngày 23 tháng 5 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2021/QĐXX-ST Ngày 12 tháng 01 năm 2021, các Quyết định hoãn phiên tòa số 80/2021/QĐST-DS Ngày 05/02/2021, số 128/2021/QĐST-DS Ngày 05/3/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị Hồng Ng, sinh năm 1976,

Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Cao Sơn H, sinh năm 1963,

Địa chỉ 33/1, khu phố 5, phường T, TP B, tỉnh Đồng Nai.

(Văn bản ủy quyền Ngày 06/6/2017)

- *Bị đơn:* Vợ chồng Anh Nguyễn Hữu T, sinh năm 1987 và chị Phạm Thị Thùy Tr, sinh năm 1994,

Địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Tr, sinh năm 1962,

Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

(Văn bản ủy quyền Ngày 06/01/2017)

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1. Chị Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1970,

Địa chỉ: 8189 Calle Nueva, San Diego, CA 92126, H Kỳ.

2. Chị Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1971,

Địa chỉ: 11159 Westons Hill Dr San Diego, CA 92126, H Kỳ.

3. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1981,

Địa chỉ: 11159 Westons Hill Dr San Diego, CA 92126, H Kỳ.

Do anh Trịnh Minh T, sinh năm 1988 là người đại diện theo ủy quyền
(Văn bản ủy quyền Ngày 02/4/2018)

Địa chỉ: phường H, quận Th, THnh phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Ng, chị H, chị Nh : Anh
Ngô Th, sinh năm 1982 – Luật sư Công ty Luật TNHH S, thuộc đoàn luật sư
THnh phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: phường Ng, Quận 1, THnh phố Hồ Chí Minh

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

+ Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai,

Địa chỉ: ,phường T, tHnh phố B .

Người đại diện theo ủy quyền của Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Đồng
Nai: Ông Nguyễn Văn Th – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng
Nai, Chi nhánh Tr .

+ Bà Cao Thị Bạch T, sinh năm 1966.

Địa chỉ: xã T, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1963.

Địa chỉ: ấp L, xã T, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

(Ông H, anh T, ông Tr, anh T, Luật sư Th có mặt; những người khác
vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của chị Nguyễn Thị Hồng Ng và người
đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Cao Sơn H trình bày:

Tháng 12/2015, chị Nguyễn Thị Hồng Ng chuyển nhượng thửa đất số 716,
tờ bản đồ số 11, xã T, huyện Tr (sau đây viết tắt là thửa đất số 716) cho vợ
chồng Anh Nguyễn Hữu T và chị Phạm Thị Thùy Tr (viết tắt là vợ chồng anh

T); hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 235.000.000đ; vợ chồng anh T đã đặt cọc cho chị Ng 50.000.000đ. Ngày 08/12/2015, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T, huyện Tr.

Sau đó anh T đã làm thủ tục và liên hệ với ông Ch (cán bộ địa chính xã T) để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) nhưng chưa thanh toán số tiền còn lại cho chị Ng, hiện vợ chồng anh T còn nợ chị Ng số tiền 185.000.000đồng.

Ngoài ra chị Ng thừa nhận thửa đất số 716 nói trên chị được UBND huyện Tr cấp GCNQSD đất số CS 05593 Ngày 27/10/2015 nhưng thực chất T không phải đất của chị, chị Ng chỉ là người quản lý dùm (đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho các chị ruột T tên Ng, Nh và H.

Nay chị Ng yêu cầu Tòa án giải quyết T các vấn đề sau:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký Ngày 08/12/2015 giữa chị Nguyễn Thị Hồng Ng với vợ chồng Anh Nguyễn Hữu T và chị Phạm Thị Thùy Tr đối với thửa đất số 716, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã T, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

+ Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05593 Ngày 27/10/2015 của Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đối với phần chỉnh lý biến động trang 4 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Tr sang tên Anh Nguyễn Hữu T và chị Phạm Thị Thùy Tr Ngày 18/12/2015.

Đối với việc bà D khai nhận 84.000.000đ, bà T khai nhận 81.000.000đ từ Anh Nguyễn Hữu T tại Ủy ban nhân dân xã T chị Ng không biết; chị Ng không đồng ý với lời khai của Bà Nguyễn Thị D, Bà Cao Thị Bạch T.

- Theo các lời khai của Anh Nguyễn Hữu T và người đại diện theo ủy quyền cho anh T, chị Trang Ông Phạm Tr trình bày:

Ngày 08/12/2015, anh T và chị Ng đến Ủy ban nhân dân xã T, huyện Tr ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 716, tờ bản đồ số 11 xã T như chị Ng đã trình bày.

Sau khi Ủy ban nhân dân xã T chứng thực hợp đồng, anh T đã giao cho chị Ng số tiền đặt cọc 50.000.000đ; còn lại 165.000.000đ anh T đã giao cho chị Nguyễn Thị D 84.000.000đ và chị Cao Thị Bạch T 81.000.000đ (là những người mà chị Ng đã nợ tiền hui) tại UBND xã T, có sự chứng kiến của ông Trần Hon Q (Phó chủ tịch UBND xã T) và bà Nguyễn Thị Hồng V (Cán bộ tư pháp xã). Mặc dù anh T không quen biết bà D và bà T nhưng vẫn giao tiền cho hai người này là vì tin tưởng vào cán bộ xã T. Do đó việc chị Ng cho rằng anh T chưa thanh toán tiền cho chị Ng là không đúng. Vợ chồng anh T cũng không biết việc chị Ng chỉ là người quản lý (đứng tên dùm) thửa đất số 716 cho chị Ng, chị Nh, chị H.

Nay anh T, chị Tr không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất

số 716 nói trên thì vợ chồng anh T yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cụ thể là buộc chị Ng phải thanh toán cho vợ chồng anh T giá trị thửa đất số 716 theo Chứng thư thẩm định giá số 438 Ngày 06/3/2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai với số tiền là 1.761.530.000đ.

- Theo đơn yêu cầu độc lập Chị Nguyễn Vân Ng, Chị Nguyễn Thị Nh, Chị Nguyễn Thị H do người đại diện theo ủy quyền anh Trịnh Minh T trình bày:

Chị Nguyễn Thị Hồng Ng là em ruột của các Chị Nguyễn Vân Ng, Nguyễn Thị Nh và Nguyễn Thị H. Thửa đất mà chị Ng chuyển nhượng cho vợ chồng anh T nằm trong diện tích đất do cha mẹ của các chị cho, cụ thể như sau:

Ngày 14/5/2008, cha mẹ chị Ng, Nh, H và Ng là ông Nguyễn Niên Th và bà Nguyễn Thị X lập “Giấy cho đất có điều” với nội dung tặng cho chị Ng, Nh, H diện tích 5.585m² thuộc thửa đất 211, tờ bản đồ số 2 xã T, huyện Tr. Tuy nhiên do chị Ng, Nh, H là người có quốc tịch Hoa Kỳ nên không thể trực tiếp quản lý, sử dụng do vậy các chị có nhờ chị Ng quản lý dùm (đứng tên trên giấy CNQSD đất). Cũng trong Ngày 14/5/2008, chị Nguyễn Thị Hồng Ng lập và ký vào “Bản cam kết” xác nhận đứng tên dùm ba chị em phần đất nêu trên, Bản cam kết có xác nhận của UBND xã T.

Sau đó, 5.585m² đất nói trên (thửa đất 211, tờ bản đồ số 2) được UBND huyện Trảng Bom cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Hồng Ng (số AM 657278 Ngày 05/8/2008).

Đến năm 2015, chị Nguyễn Thị Hồng Ng bị vỡ hụi nên tự ý tách 5.585m² đất nêu trên thành nhiều thửa nhỏ (trong đó có thửa số 716, diện tích 271m²) để chuyển nhượng cho người khác. Sự việc này mãi đến năm 2016 các chị mới biết. Trong số các thửa đất mà chị Ng đã chuyển nhượng có thửa đất số 716, diện tích 271m² chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký Ngày 08/12/2015 được UBND xã T chứng thực.

Các chị Ng, Nh, H khẳng định chị Ng chỉ là người quản lý (đứng tên dùm) quyền sử dụng thửa đất số 716, tờ bản đồ số 11 xã T chứ không có quyền định đoạt. Vì vậy, việc chị Ng tự ý chuyển nhượng cho người khác là xâm phạm quyền lợi của các chị Ng, Nh và H.

Do đó chị Ng, Nh, H yêu cầu Tòa án Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký Ngày 08/12/2015 giữa chị Nguyễn Thị Hồng Ng với Anh Nguyễn Hữu T và chị Phạm Thị Thùy Tr đối với thửa đất số 716, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã T, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05593 do Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Ngày 27/10/2015 đối với phần đăng ký biến động Ngày 18/12/2015 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, Chi nhánh Tr cấp cho Anh Nguyễn Hữu T và chị Phạm Thị Thùy Tr.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn Th trình bày:

Thửa đất số 716, tờ bản đồ số 11 bản đồ địa chính xã T, huyện Tr có diện tích 271,0m² được Sở tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số CB 948336, Ngày 27/10/2015 đứng tên chị Nguyễn Thị Hồng Ng.

Ngày 08/12/2015, chị Nguyễn Thị Hồng Ng lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Anh Nguyễn Hữu T và chị Phạm Thị Thùy Tr, được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực hợp đồng số 378, quyền số 01/2015/SCT/HĐGD.

Căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP Ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Ngày 18/12/2015, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai Chi nhánh Tr chỉnh lý biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 948336 cho Anh Nguyễn Hữu T và chị Phạm Thị Thùy Tr.

Như vậy trình tự thủ tục cập nhật chỉnh lý biên động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà Tr là đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị D trình bày:

Vào đầu năm 2010, do quen biết chị Ng nên bà có tham gia chơi hụi do chị Ng làm chủ, đến sáng Ngày 20/11/2015 thì hay tin chị Ng vỡ hụi và đã bỏ đi. Đầu năm 2016, bà liên lạc được với chị Ng bằng điện thoại và năn nỉ chị Ng trả tiền hụi cho bà. Theo lời của chị Ng thì bà đến Ủy ban nhân dân xã T, lúc đó có khoảng 04 nữ và một nam trong đó có cô T cùng hoàn cảnh (tức chơi hụi) với bà. Một người đàn ông đưa cho bà số tiền 84.000.000đ, bà nghĩ người này là người nhà của bà bà Ngọc nhưng sau này mới biết đó là T (người mua đất), như vậy bà có nhận số tiền 84.000.000 đồng do anh T đưa.

Vì lý do bận công việc làm ăn nên bà xin vắng mặt tại các buổi làm buổi làm việc, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Cao Thị Bạch T trình bày:

Vào khoảng năm 2017 chị Ng có gọi điện cho bà nói là bán đất cho anh T và bảo bà lấy một phần tiền để trừ vào tiền hụi chị Ng còn thiếu nợ bà là 80.000.000đ từ anh T. Bà có lên Ủy ban nhân dân xã T gặp để nhận số tiền trên. Ngoài ra bà không biết gì về vấn đề mua bán đất đai giữa chị Ng với anh T.

- *Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho các chị Ng, Nh, H:* Nguồn gốc thửa đất 716 là của cha mẹ chị Ng, chị Nh, chị H tặng cho ba chị, chị Ng chỉ là người quản lý dùm chứ không có quyền chuyển nhượng thửa đất 716. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa chị Nguyễn Thị Hồng Ng với Anh Nguyễn Hữu T và chị Phạm Thị Thùy Tr đối với thửa đất 716 là vô hiệu, đề nghị Tòa án Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký Ngày 08/12/2015 giữa chị Ng với vợ chồng anh T đối với thửa đất số 716, tờ bản đồ số 11, xã T, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05593 do Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Ngày 27/10/2015.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu tại phiên tòa:*

+ Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; tại phiên tòa các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình được pháp luật quy định.

+ Về tố tụng: Tòa án xác định đúng và đầy đủ quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng của đương sự theo quy định của pháp luật.

+ Về đường lối giải quyết vụ án:

Qua các T liệu có trong hồ sơ vụ án đã có đủ cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 176 tờ bản đồ số 11, xã T, huyện Trảng Bom ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu; vì chị Nguyễn Thị Hồng Ng tự ý chuyển nhượng thửa đất số 176 nói trên cho anh T và chị Tr khi chưa được sự đồng ý của các chủ sử dụng hợp pháp là các Chị Nguyễn Văn Ng, Nguyễn Thị Nh, Nguyễn Thị H. Căn cứ Điều 131 BLDS quy định về giao dịch dân sự vô hiệu thì chị Ng phải trả lại cho anh T và chị Tr số tiền 50.000.000đ; còn vợ chồng anh T giao trả cho chị Ng thửa đất 176.

Về xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn thuộc về chị Ng, nên chị phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho vợ chồng anh T theo chênh lệch giá trị T sản thanh toán với số tiền là 324.686.550đ.

Dành quyền khởi kiện cho anh T đối với bà D, bà T bằng một vụ kiện khác đối với số tiền anh T đã giao cho Bà D, bà T.

Về yêu cầu Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Theo hướng dẫn tại mục 2 phần II Công văn số 64 Ngày 03/4/2019 của TANDTC thì việc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; vì vậy yêu cầu này của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh đồng Nai đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Hồng Ng và những người liên quan có yêu cầu độc lập là Chị Nguyễn Văn Ng, Nguyễn Thị Nh, Nguyễn Thị H; tuyên bố hợp đồng CNDSDĐ ký kết giữa nguyên đơn chị Ng và bị đơn là vợ chồng anh T, chị Tr là hợp đồng vô hiệu; buộc chị Ng trả cho anh T, chị Tr số tiền 50.000.000đ và bồi thường thiệt hại số tiền 324.686.550đ. Buộc anh T, chị Tr giao trả lại thửa đất số 176 tờ bản đồ số 11 xã T, huyện Trảng Bom cho chị Ng.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Thị Hồng Ng; người liên quan có yêu cầu độc lập là các Chị Nguyễn Văn Ng, Nguyễn Thị Nh, Nguyễn Thị H về yêu cầu hủy phần đăng ký biến động Ngày 18/12/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Tr đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 948335 Ngày 27/10/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho chị Ng. Các bên tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy CNQSD đất.

- Về án phí, chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tư cách tố tụng của đương sự:

Chị Nguyễn Thị Hồng Ng khởi kiện vợ chồng Anh Nguyễn Hữu T, chị Phạm Thị Thùy Tr nên xác định chị Ng là nguyên đơn, anh T, chị Trang là bị đơn.

Chị Nguyễn Vân Ng, Chị Nguyễn Thị Nh, Chị Nguyễn Thị H được xác định là người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập, do anh T là người đại diện theo ủy quyền.

Bà Cao Thị Bạch T; Bà Nguyễn Thị D ; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn và những người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với bị đơn Ngày 08/12/2015; yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động trang 4 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Tr trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 948335 Ngày 27/10/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho chị Ng. Do vậy xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; “yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

[3] Về áp dụng pháp luật: Các bên xác lập giao dịch trước Ngày 01/01/2017, do vậy áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005; Luật Đất đai năm 2013, Luật tố tụng hành chính năm 2014, Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để giải quyết vụ án.

[4] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Ông TH là đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường; bà D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

Bà T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa, căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà T.

[5] Về nội dung vụ án:

Thửa đất số 716, tờ bản đồ số 11 xã T, huyện Tr (viết tắt là thửa 716) được tách từ thửa đất 211 (diện tích 5.585 m²), tờ bản đồ số 2, xã T, có nguồn gốc là của ông Nguyễn Niên Th và bà Nguyễn Thị X (là cha mẹ của các chị Ng, Nh, H và Ng) viết giấy tặng cho các Chị Nguyễn Vân Ng, Nguyễn Thị Nh và Chị Nguyễn Thị H. Lúc đó chị Ng, chị Nh, chị H có quốc tịch Hoa Kỳ nên nhờ chị Nguyễn Thị Hồng Ng quản lý dùm (chị Ng lập thủ tục và được Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM

657278 Ngày05/8/2008). Ngày08/12/2015, chị Ng, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 716 cho vợ chồng anh T, được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực. Chị Ng cho rằng vợ chồng anh T chỉ thanh toán cho chị số tiền 50.000.000đ, số còn lại 165.000.000 đồng chưa thanh toán, do vậy chị Ng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với vợ chồng anh T; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phân đăng ký biến động sang tên cho anh T và chị Tr.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chị Nguyễn Vân Ng, Chị Nguyễn Thị Nh và Chị Nguyễn Thị H có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ng với anh T, chị Trang; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phân đăng ký biến động sang tên cho anh T, chị Tr. Lý do thửa đất số 716 là của ba chị em Ng, Nh và H, các chị chỉ nhờ chị Ng quản lý dùm.

Về phía bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu của Chị Nguyễn Vân Ng, Chị Nguyễn Thị Nh và Chị Nguyễn Thị H.

Như vậy trong vụ kiện này, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Hồng Ng và những người có yêu cầu độc lập là các Chị Nguyễn Vân Ng, Nguyễn Thị Nh , Nguyễn Thị H đều có chung yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Hồng Ng và những người có yêu cầu độc lập là Chị Nguyễn Vân Ng, Chị Nguyễn Thị Nh và Chị Nguyễn Thị H.

[6.1] Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký Ngày08/12/2015 giữa bà Nguyễn Thị Hồng Ng với vợ chồng Anh Nguyễn Hữu T, chị Phạm Thị Thùy Tr đối với thửa đất 716, tờ bản đồ số 11 xã T , huyện Trảng Bom

Qua tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và tranh tụng tại phiên tòa thể hiện:

Thửa đất 211 (diện tích 5.585 m²), tờ bản đồ số 2, xã T , huyện Tr (viết tắt là thửa số 211) có nguồn gốc là của ông Nguyễn Niên Th và bà Nguyễn Thị X là cha mẹ ruột của chị Ng.

Mặc dù Ngày05/8/2008, ông Nguyễn Niên Th và bà Nguyễn Thị X có ký hợp đồng tặng cho chị Ng thửa đất số 211 (trong đó có thửa 716 đang tranh chấp), sau đó chị Ng được UBND huyện Trảng Bom cấp GCNQSD đất đối với thửa đất trên. Tuy nhiên thực chất chị Ng chỉ là người được giao quản lý thửa đất số 211. Chứng cứ là “Giấy cho đất có điều” lập Ngày14/5/2008 (BL 113) được UBND xã T xác nhận với nội dung ông N và bà X cho 3 người con là Ng, Nh và H thửa đất số 211. Cũng trong Ngày14/5/2008, các chị Ng, Nh và H (hiện đang ở H kỳ) và chị Ng cùng ký vào “Bản cam kết” (BL 114) với nội dung chị Ng xác nhận thửa đất trên là của ba người chị tên Ng, Nh , H và giao cho chị Ng đứng tên dùm, bản cam kết này cũng được UBND xã T xác nhận. Năm 2015 chị Ng làm thủ tục tách thửa đất số 211 ra làm nhiều thửa trong đó có thửa

716 với diện tích 271m², được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận số CB 948336 Ngày 27/10/2015 cho chị Nguyễn Thị Hồng Ng (viết tắt là giấy CNQSD đất số CB 948336).

Như vậy đã có đủ cơ sở khẳng định thửa đất số 716 là một phần diện tích đất (thuộc thửa 211 cũ) mà chị Ng được các chị Ng, Nh và H giao quản lý (đứng tên dùm). Việc chị Ng tự ý ký chuyển nhượng thửa đất 716 cho vợ chồng anh T vào Ngày 08/12/2015 mà không thông báo và không được sự đồng ý của các chị Ng, Nh, H là trái pháp luật. Căn cứ Điều 128 Bộ luật dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết Ngày 08/12/2015 giữa chị Nguyễn Thị Hồng Ng với vợ chồng Anh Nguyễn Hữu T, chị Phạm Thị Thùy Tr đối với thửa đất 716, tờ bản đồ số 11 xã T là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do đó yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Hồng Ng và yêu cầu độc lập của các Chị Nguyễn Vân Ng, Nguyễn Thị Nh, Nguyễn Thị H là có căn cứ nên chấp nhận.

[6.2] Về yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết Ngày 08/12/2015 giữa chị Nguyễn Thị Hồng Ng với vợ chồng Anh Nguyễn Hữu T, chị Phạm Thị Thùy Tr đối với thửa đất 716; Ngày 18/12/2015 Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Tr đã chỉnh lý biên động trang 4 của giấy CNQSD đất số CB 948336 sang tên Anh Nguyễn Hữu T và chị Phạm Thị Thùy Tr. Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa hôm nay, chị Nguyễn Thị Hồng Ng và người có yêu cầu độc lập là Chị Nguyễn Vân Ng, Nguyễn Thị Nh, Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án hủy phần cập nhật chỉnh lý biên động trang 4 sang tên Anh Nguyễn Hữu T và chị Phạm Thị Thùy Tr đối với giấy CNQSD đất số CB 948336.

Căn cứ hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC Ngày 03/4/2019 của TAND tối cao thì *“việc xác nhận nội dung biến động trong GCNQSD đất là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính; khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động phù hợp với kết quả của Tòa án”*.

Như vậy, Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Tr chỉnh lý biên động trang 4 sang tên Anh Nguyễn Hữu T và chị Phạm Thị Thùy Tr đối với giấy CNQSD đất số CB 948336 chỉ là thủ tục Hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định Hành chính. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn chị Ng và những người có quyền lợi liên quan là chị Ng, Nh và H về việc tuyên hủy phần cập nhật chỉnh lý biên động trang 4 đối với giấy CNQSD đất số CB 948336 là không có cơ sở chấp nhận.

Chị Ng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án của Tòa án để điều chỉnh biến động giấy CNQSD đất số CB 948336 cho phù hợp.

[7] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

[7.1] Về việc anh T, chị Trang yêu cầu chị Ng phải trả lại số tiền tương ứng với giá trị đất tại thời điểm tranh chấp (theo chứng thư thẩm định giá là 1.761.500.000đ) nhận thấy

Tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình Tr ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Như vậy do hợp đồng vô hiệu nên xác định lỗi để xem xét trách nhiệm, việc anh T yêu cầu chị Ng phải thanh toán giá trị đất tại thời điểm định giá với số tiền 1.761.500.000đ là không có căn cứ chấp nhận.

[7.2] Về số tiền các bên đã giao dịch

- Cả Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất giá chuyển nhượng thực tế là 235.000.000đ; chị Ng đã nhận của vợ chồng anh T số tiền 50.000.000đ nên chị Ng phải trả lại cho vợ chồng anh T số tiền 50.000.000đ.

- Về số tiền mà anh T đã giao cho chị Nguyễn Thị D 84.000.000đ, giao cho chị Cao Thị Bạch T 81.000.000đ; chị Ng không thừa nhận có yêu cầu anh T giao cho chị Nguyễn Thị D 84.000.000đ, giao cho chị Cao Thị Bạch T 81.000.000đ; anh T không có chứng cứ chứng minh việc chị Ng yêu cầu anh giao số tiền trên, do vậy không có căn cứ cho rằng chị T và chị D thay mặt. chị Ng nhận số tiền do anh T giao để cản trừ nợ. Do đó dành quyền khởi kiện cho anh T và chị Trang đối với chị Dân, chị Tuyết để yêu cầu đòi lại số tiền trên.

[7.3] Về bồi thường thiệt hại

Xét thấy lỗi dẫn đến giao dịch chuyển nhượng thửa đất 716 vô hiệu là do chị Ng, vì chị Ng chỉ là người được ủy quyền quản lý cho các chị Ng, Nh, H. Việc chị Ng chuyển nhượng thửa đất 716 cho vợ chồng anh T nhưng không nói cho anh T biết chị là người đứng tên dùm nên chị Ng là người có lỗi hoàn toàn, do đó phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng anh T. Theo Chứng thư thẩm định giá số 438/TĐG-CT Ngày 06/3/2019 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai, giá trị thửa đất trên là 1.761.500.000đ (cả hai bên đều thống nhất và không yêu cầu thẩm định giá lại).

Do giá trị đất tại thời điểm giao dịch và giá trị đất tại thời điểm tranh chấp tăng cao, do vậy để đảm bảo quyền lợi cho người ngay tình khi thực hiện giao dịch là anh T và chị Tr, nguyên đơn phải thanh toán cho vợ chồng anh T tỷ lệ phần trăm theo giá trị T sản đã thanh toán, cụ thể như sau:

- Chênh lệch giữa giá hiện nay và giá giao dịch là: $1.761.500.000đ - 235.000.000đ = 1.526.500.000đ$.

- Tỷ lệ phần trăm số tiền đã trả so với số tiền giao dịch là: $21,27\%$ ($50.000.000đ : 235.000.000đ$) x 100%

Thiệt hại được xác định là: $1.526.500.000đ \times 21,27\% = 324.687.000đ$.

Như vậy số tiền chị Ng phải bồi thường thiệt hại cho anh T và chị Tr là 324.687.000đ.

[8] Về án phí, chi phí tố tụng

[8.1] Về án phí

Do yêu cầu khởi kiện của chị Ng được chấp nhận một phần nên anh T, chị Tr phải chịu án phí không có giá ngạch 200.000đ.

Chị Ng phải chịu án phí có giá ngạch là 5% đối với số tiền phải hoàn trả và bồi thường thiệt hại là $374.687.000đ \times 5\% = 18.734.000đ$.

Chị Nguyễn Văn Ng, Nguyễn Thị Nh và Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí.

[8.2] Về chi phí tố tụng: Chị Nguyễn Thị Hồng Ng phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 20.958.000 đồng (đã nộp xong).

[9] Quan điểm và đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Ng, Nh, H là có cơ sở nên chấp nhận.

[10]. Quan điểm và đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Áp dụng Điều 122, 127, 128, 129, 137, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án năm 2009; Nghị quyết số 326 Ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Hồng Ng và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi liên quan là Chị Nguyễn Văn Ng, Chị Nguyễn Thị Nh và Chị Nguyễn Thị H, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 08/12/2015 giữa chị Nguyễn Thị Hồng Ng với Anh Nguyễn Hữu T và chị Phạm Thị Thùy Tr đối với thửa đất số 716, tờ bản đồ số 11, xã T, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai là hợp đồng vô hiệu.

2. Buộc chị Nguyễn Thị Hồng Ng phải hoàn trả cho Anh Nguyễn Hữu T và chị Phạm Thị Thùy Tr số tiền 50.000.000đ và bồi thường thiệt hại số tiền

324.687.000đ, tổng cộng là 374.687.000đ (Ba trăm bảy mươi tư triệu, sáu trăm tám mươi bảy nghìn đồng).

3. Anh Nguyễn Hữu T và chị Phạm Thị Thùy Tr phải giao trả cho chị Nguyễn Thị Hồng Ng thửa đất số 716, tờ bản đồ số 11, xã T, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

4. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Hồng Ng, người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập là Chị Nguyễn Vân Ng, Chị Nguyễn Thị Nh và Chị Nguyễn Thị H về việc hủy phần chính lý biên động trang 4 của giấy CNQSD đất số CB 948336 Ngày 27/10/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho chị Nguyễn Thị Hồng Ng.

Chị Nguyễn Thị Hồng Ng có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biên động của Giấy CNQSD đất số CB 948336 Ngày 27/10/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho chị Nguyễn Thị Hồng Ng theo quyết định của bản án đã tuyên.

5. Về án phí; chi phí tố tụng:

5.1. Về án phí

- Chị Nguyễn Thị Hồng Ng phải chịu 18.734.000đ (Mười tám triệu bảy trăm ba mươi bốn nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 200.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 007062 Ngày 14/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, chị Ng phải nộp tiếp số tiền là 18.534.000đ (Mười tám triệu, năm trăm ba mươi bốn nghìn đồng).

- Anh Nguyễn Hữu T và chị Phạm Thị Thùy Tr phải chịu 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Nguyễn Vân Ng, Chị Nguyễn Thị Nh và Chị Nguyễn Thị H không phải chịu án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 001370 Ngày 07/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

5.2. Về chi phí tố tụng: chị Nguyễn Thị Hồng Ng phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 20.958.000đ (đã nộp và quyết toán xong).

6. Nghĩa vụ chậm thi hành án

- 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 thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- 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 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.

7. Về quyền kháng cáo

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 Ngày kể từ ngày tuyên án; bà T, bà D, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai được quyền kháng cáo trong hạn 15 Ngày tính từ Ngày nhận được bản án, được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Bùi Kim Rết

