

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG ĐIỀN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 08/2023/DS-ST
Ngày 28-03-2023
“V/v 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 LONG ĐIỀN, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Công Hiếu.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Hồng Sơn.

2. Bà Nguyễn Thị Di.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 03 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 168/2020/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2023/QĐST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2023/QĐST-DS ngày 09 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1- Ông Lê Văn P, sinh năm: 1984 và bà Nguyễn Thị Ánh L, sinh năm: 1986 (ông P, bà L vắng mặt có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện); Địa chỉ: Tổ 6/16, Ô1, khu phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2- Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm: 1980 và bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm: 1985 (bà A có mặt, ông T vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 19/51, Ô1, khu phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3- Ông Vương Văn M, sinh năm: 1976 và bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1987 (ông M có mặt; bà V vắng mặt).

Địa chỉ: 893/4, đường A, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

4- Ông Trương Văn T1, sinh năm: 1988 và bà Hồ Thị L1, sinh năm: 1992 (ông T1 vắng mặt, bà L1 có mặt).

Địa chỉ: Tổ 10/56, Ô1, khu phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5- Ông Trương Thanh S, sinh năm: 1984 và bà Võ Thị T2, sinh năm: 1985 (ông S có mặt, bà T2 vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 10/56, Ô1, khu phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6- Bà Lưu Thị T3 sinh năm: 1960 (bà T3 có mặt).

Địa chỉ: Tổ 13, khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

7- Bà Dương Thị C, sinh năm: 1975 (bà C có mặt)

Địa chỉ: Tổ 17, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

8- Ông Huỳnh Tấn K, sinh năm: 1991 và bà Nguyễn Thị T4, sinh năm: 1992 (ông K, bà T4 vắng mặt, có đơn rút yêu cầu).

Địa chỉ: Tổ 18/41, Ô2, khu phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

9- Bà Võ Thị Kim Q, sinh năm: 1992 (bà Q có mặt).

Địa chỉ: Tổ 19/91, Ô1, khu phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

10- Ông Trần Tấn Khánh N, sinh năm: 1997 (ông N có mặt); Địa chỉ: Tổ 19/48, Ô1, khu phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

11- Ông Nguyễn T5, sinh năm: 1992 (ông T5 vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 35/47, Ô3, khu phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

12- Ông Đặng Minh T6, sinh năm: 2001 (ông T6 có mặt).

Địa chỉ: Tổ 6/40, Ô1, khu phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

13- Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1972 và bà Khương Thị Đ, sinh năm: 1974 (ông B vắng mặt, bà Đ có mặt).

Địa chỉ: Tổ 28/9, Ô2, khu phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

14- Ông Nguyễn Văn G, sinh năm: 1991 và bà Dương Thị Quỳnh H, sinh năm: 1995 (ông G vắng mặt, bà H có mặt).

Địa chỉ: Tổ 808/B2, đường A, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

15- Ông Nguyễn Văn T7, sinh năm: 1963 và bà Lê Thị A1 sinh năm: 1967 (ông T7 vắng mặt bà A1 có mặt).

Địa chỉ: Tổ 19/51, Ô1, khu phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

16- Ông Nguyễn Hoàng H1, sinh năm: 1987 và bà Trần Thị H2, sinh năm: 1989 (bà H2 có mặt, ông H1 vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 19/48, Ô1, khu phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

17- Ông Trần L2, sinh năm: 1982 và bà Lê Thị Kiều T8, sinh năm: 1982 (bà T8 có mặt, Ông L2 vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 19/148, Ô1, khu phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn: Bà Hồ Thị L1, sinh năm: 1992 là người đại diện theo ủy quyền “Văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 01 năm 2021”, (có mặt).

Địa chỉ: 10/56, ô 1, khu phố V, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp các nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc Hoàng- Văn Phòng Luật sư Huỳnh Ngọc Hoàng, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

Bị đơn:

1- Ông Nguyễn Thế H3, sinh năm: 1973 và bà Bùi Thị D, sinh năm: 1977 (Bà D có mặt, ông H3 vắng mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2- Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm: 1981 (có mặt).

Địa chỉ: T39, tổ 5, ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Long Điền: Ông Lâm Văn Hồng; Ủy quyền cho ông Mạch Văn Lai - Phó phòng Tài nguyên và môi trường huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Vắng mặt).

2- Ông Nguyễn Đình N1, sinh năm: 1978 và bà Phan Thị C1, sinh năm: 1979 (ông N1, bà C1 vắng mặt).

Địa chỉ: 59, tổ 12, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3- Ông Phạm Ngọc T9, sinh năm: 1980 và bà Lê Thị C2, sinh năm: 1982 (ông T9 và bà C2 vắng mặt).

Địa chỉ: G56, tổ 01, ấp P, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4- Ông Đặng Văn Đ1, sinh năm: 1977 và bà Hà Thị Ca L3, sinh năm: 1983 (ông Đ1 và bà L3 vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố V, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5- Ông Đỗ Hoàng V1, sinh năm: 1983 và bà Võ Thị H4, sinh năm: 1987 (bà H4 có mặt, ông V1 vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6- Ông Trương Thái H5, sinh năm: 1971 và bà Nguyễn Thị V2, sinh năm: 1974 (ông H5, bà V2 có mặt).

Địa chỉ: 13A, H, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

7- Ông Nguyễn Thanh T10, sinh năm: 1989 và bà Lê Thị Bé H6, sinh năm: 1990 (ông T10, bà H6 vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

8- Ông Đỗ Văn A2, sinh năm: 1984 và bà Nguyễn Thị H7, sinh năm: 1986 (Ông A2, bà H7 vắng mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

9- Ông Nguyễn D1, sinh năm: 1987 (ông D1 vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

10- Ông Nguyễn Út H8, sinh năm: 1988 và bà Đặng Thị Ngọc P1, sinh năm: 1990 (ông H8, bà P1 vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

11- Ông Đỗ Mạnh Đ2, sinh năm: 1984 và bà Nguyễn Thị Mỹ L4, sinh năm: 1986 (ông Đ2, bà L4 vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

12- Ông Nguyễn Thành V3, sinh năm: 1978, Ấp P, xã T, huyện L và bà Cao Thị Kim O, sinh năm: 1987 (bà O có mặt, ông V3 vắng mặt).

Địa chỉ: xã S, huyện T, tỉnh Quảng Bình

13- Ông Phạm Văn K1, sinh năm: 1975 và bà Đỗ Thị L4, sinh năm: 1981 (anh K1 có mặt, chị L4 vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

14- Ông Nguyễn C3, sinh năm: 1957 và bà Hồ Thị M2, sinh năm: 1962 (ông C3, bà M2 vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

15- Ông Nguyễn Anh V4, sinh năm: 1984 và bà Nguyễn Thị M3, sinh năm: 1982 (Ông V4, bà M3 vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

16- Ông Nguyễn Văn C4, sinh năm: 1961 và bà Nguyễn Thị T11, sinh năm: 1967 (ông C4 có mặt, bà T11 vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình tố tụng nguyên đơn do người đại diện theo ủy quyền là bà Hồ Thị L1 thống nhất trình bày:

Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa 32 hộ dân và bà Nguyễn Thị M1 số công chứng 1924 quyền số 01/Tp/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/08/2019(chuyển nhượng 3.335,5m², đất rừng sản xuất, thửa 193, tờ bản đồ 20 - xã Tam Phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và số 1938 quyền số 01/TP/CC- SCC/HĐGD, ngày 06/08/2020 (chuyển nhượng 2.850 m², đất rừng sản xuất, thửa 103, tờ bản đồ 20 - xã Tam Phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu) do các nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giao dịch trực tiếp với bà Nguyễn Thị M1, theo đó các nguyên đơn và người liên quan đã thanh toán đủ tiền.

Bà M1 hện 50 ngày kể từ ngày ký hợp đồng công chứng sẽ hoàn thành giấy chứng nhận đồng sở hữu cho các nguyên đơn. Tuy nhiên đã quá thời hạn nhưng bà M1 đã không thực hiện đúng cam kết. Ngày 14/9/2020 chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền có công văn số 1288, v/v trả hồ sơ chuyển nhượng do thửa 193 và 103 là đất rừng phòng hộ.

Do đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, các nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã làm đơn khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1924 quyền số 01/Tp/CC- SCC/HĐGD, ngày 05/08/2019 (chuyển nhượng 3.335, 5 m², đất rừng sản xuất, thửa 193, tờ bản đồ 20 - xã Tam Phước, huyện Long Điền , tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu).

2- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1938 quyền số 01/Tp/CC- SCC/HĐGD, ngày 06/08/2020 (chuyển nhượng 2.850 m², đất rừng sản xuất, thửa 103, tờ bản đồ 20 - xã Tam Phước, huyện Long Điền , tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu).

3- Buộc bà Nguyễn Thị M1 hoàn trả cho từng người như sau:

3.1 Ông Trần Tấn Khánh N: 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng).

3.2 Bà Võ Thị Kim Q 165.000.000đ (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

3.3 Ông Đặng Minh T6 165.000.000đ (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

3.4 Ông Nguyễn Văn B, Khương Thị Đ 165.000.000đ (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

3.5 Nguyễn Văn G và Dương Thị Quỳnh H 155.000.000đ (một trăm năm mươi lăm triệu đồng).

3.6 Cao Thị L 210.000.000đ. (hai trăm mười triệu đồng).

3.7 Ông Nguyễn Hoàng H1 và Trần Thị H 380.000.000đ (Ba trăm tám mươi triệu đồng).

3.8 Ông Trần L2 và Lê Thị Kiều T8 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng).

3.9 Ông Vương Văn M và Nguyễn Thị V 165.000.000đ (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

3.10 Ông Trương Văn T1 và Hồ Thị L1 360.000.000đ (Ba trăm sáu mươi triệu đồng).

3.11 Ông Trương Thanh S và Võ Thị T2 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng).

3.12 Bà Lưu Thị T3 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

3.13 Bà Dương Thị C 165.000.000đ (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

3.14 Ông Nguyễn Văn T7, Lê Thị A1 190.000.000 (Một trăm chín mươi triệu đồng).

3.15 Ông Huỳnh Tấn K, bà Nguyễn Thị T4 175.000.000 (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

3.16 Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Kim A: 180.000.000 (Một trăm tám mươi triệu đồng).

3.17 Trương Thái H5 và bà Nguyễn Thị V 290.000.000đ (Hai trăm chín mươi triệu đồng).

Theo bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị M1 trình bày:

Bà M1 xác nhận các thửa 193, 103 là của ông Nguyễn Thế H3 và bà Bùi Thị D đứng tên quyền sử dụng đất. Bà M1 đã mua lại của ông H3 và bà D dưới hình thức là ký hợp đồng ủy quyền. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền bà M1 có chuyển nhượng cho các nguyên đơn và người liên quan các thửa 193, 103. Bà M1 là người trực tiếp giao dịch, chuyển nhượng cho các nguyên đơn và người liên quan dưới hình thức đứng tên đồng sở hữu, các

bên đã ký hợp đồng công chứng các thửa 193, 103 như các nguyên đơn trình bày.

Việc chuyển nhượng hợp pháp công khai, tự nguyện và hợp đồng đã được công chứng.

Bà M1 đã nhận đủ tiền của các nguyên đơn và những người có tên trong các hợp đồng từ 50.000.000 đến 100.000.000đ, số tiền này ghi thấp hơn so với tiền thực tế giao dịch do 02 bên thỏa thuận. Số tiền thực tế thì bà M1 nhận từng người bà M1 đã nhận đủ nhưng không nhớ, đã nhận cụ thể là bao nhiêu tiền.

Bà M1 là người hỗ trợ đăng ký quyền sở hữu. Bà M1 cam kết khoảng 50 ngày kể từ ngày hợp đồng công chứng thì sẽ có sổ đồng sở hữu cho các bên nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên trong quá trình đăng ký thì cơ quan có thẩm quyền cho biết đất trên dính ranh đất rừng phòng hộ mà bà M1 không biết trước đó. Bà M1 xin mọi người cùng bà M1 chia sẻ tình huống này. Bà M1 hẹn mọi người đàm phán, tiếp tục sang tên đất của bà M1 đã có sổ đỏ, có ranh giới, cột mốc.

Về yêu cầu của nguyên đơn bà M1 không đồng ý hủy hợp đồng, tuyên bố hợp đồng vô hiệu để trả lại tiền do bà ký chuyển nhượng hợp pháp, các bên hoàn toàn tự nguyện. Bà M1 giao tòa bộ hồ sơ giấy chứng nhận cho các bên để tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy theo quy định.

Quá trình thụ lý giải quyết bà M1 đồng ý trả lại cho các nguyên đơn và người liên quan số tiền đã nhận bắt đầu vào tháng 3/2023 và chia làm 04 lần theo đó thì nguyên đơn chịu phí dịch vụ để các bên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà. Tuy nhiên, các bên không đồng ý theo phương án mà bà M1 đưa ra nên bà M1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Theo Bản tường trình người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Đình N1, và bà Phan Thị C1; Ông Phạm Ngọc T1 và bà Lê Thị C2; Ông Đặng Văn Đ1 và bà Hà Thị Ca L; Ông Đỗ Hoàng V1, và bà Võ Thị H4; Ông Trương Thái H5, và bà Nguyễn Thị V; Ông Nguyễn Thanh T10 và bà Lê Thị Bé H6; Ông Đỗ Văn A2; Ông Nguyễn D1, Ông Nguyễn Út H6 và bà Đặng Thị Ngọc P1; Ông Đỗ Mạnh Đ2 và bà Nguyễn Thị Mỹ L4; Ông Nguyễn Thành V3; Ông Phạm Văn K1 và bà Đỗ Thị L4; Ông Nguyễn C3, và bà Hồ Thị M2; Ông Nguyễn Anh V4, và bà Nguyễn Thị M3; Ông Nguyễn Văn C4 và bà Nguyễn Thị T11, trình bày:

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có nhận quyền sử dụng đất của bà M1, tuy nhiên không nhớ được từng người mua, số tiền mỗi

người đã thanh toán. Mọi vấn đề liên quan đến tranh chấp giữa các nguyên đơn với bà M1, ông H3 và bà D nếu có yêu cầu độc lập thì làm đơn nếu không yêu cầu thì không làm đơn, hiện nay các đương sự không có đơn yêu cầu chỉ có ông H5 và bà V có đơn yêu cầu độc lập; Vấn đề gì khác thì không liên quan và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa: Một số nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có người đại diện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự tham gia phiên tòa là luật sư Huỳnh Ngọc Hoàng yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn và bị đơn, theo đó đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà M1 có nghĩa vụ trả lại tiền đã nhận cho các nguyên đơn, đề nghị xét xử vắng mặt các nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Các Nguyên đơn ông P và bà L; ông K và bà T4 rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông H5 và bà V có yêu cầu độc lập đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo yêu cầu; Các đương sự còn lại không có yêu cầu độc lập đề nghị giành quyền khởi kiện cho họ trong vụ án khác. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:

+ Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người gia tố tụng: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1924 quyền số 01/Tp/CC- SCC/HĐGD, ngày 05/08/2020 (chuyển nhượng 3.335,5 m², đất rừng sản xuất, thửa 193, tờ bản đồ 20 - xã Tam Phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1938 quyền số 01/Tp/CC- SCC/HĐGD, ngày 06/08/2020 (chuyển nhượng 2.850 m², đất rừng sản xuất, thửa 103, tờ bản đồ 20 - xã Tam Phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 502216 ngày 03/05/2007 và số Đ 017049 ngày 17/3/2004 của UBND huyện Long Điền. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa các nguyên đơn cũng như người đại diện theo ủy quyền xác định yêu cầu khởi kiện: Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1924 quyền số 01/Tp/CC- SCC/HĐGD, ngày 05/08/2020 (chuyển nhượng 3.335,5 m², đất rừng sản xuất thuộc thửa 193, tờ bản đồ 20 - xã Tam Phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu -Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1938 quyền số 01/Tp/CC- SCC/HĐGD, ngày 06/08/2020 (chuyển nhượng 2.850m², đất rừng sản xuất thuộc thửa 103, tờ bản đồ 20 - xã Tam Phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Với lý do đất nằm trong ranh giới rừng phòng hộ không chuyển nhượng được.

Buộc bà Nguyễn Thị M1 có trách nhiệm thanh toán lại tiền đã nhận cho các nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Bà Nguyễn Thị M1 không đồng ý vì cho rằng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên tự nguyện thỏa thuận có hợp đồng công chứng và tự nguyện giao tiền nên yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà M1 cũng không đồng ý với công văn của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền về diện tích đất thuộc ranh giới rừng phòng hộ. Bà Nguyễn Thị M1 chỉ đồng ý một phần theo kết quả định giá tài sản, chỉ đồng ý với giá đất tranh chấp theo giá nhà nước quy định và không đồng ý với giá đất theo giá trị trường do Hội đồng định giá đưa ra vì giá quá cao, nhưng không yêu cầu định giá lại. Các bên đều thừa nhận khi chuyển nhượng có thỏa thuận cam kết đảm bảo về mặt pháp lý.

+ Theo đơn khởi kiện và Trong quá trình tố tụng, các nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng diện tích đất của bà D ông H3 ủy quyền cho bà M1 chuyển nhượng diện tích đất nêu trên có 01 phần là đất thuộc ranh giới rừng phòng hộ nên không thực hiện việc chuyển nhượng để các nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng sở hữu,

Tuy nhiên, theo Công văn số 661/CNVP-TTLLT ngày 29-3-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện Long Điền về việc cung cấp thông tin, tài liệu thì không hợp thửa được do không phù hợp quy hoạch. Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 3 và khoản 4 Điều 3 Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 20-8-2021 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì không đủ điều kiện tách thửa, vi phạm điều cấm của luật. Hợp đồng Công chứng được công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai. Do hợp đồng vi phạm điều cấm nên bị vô hiệu theo quy định tại điểm c, Điều 117, Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở chấp nhận, nên yêu cầu tòa án tuyên hợp đồng này bị vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu nên căn cứ khoản 1,2 Điều 131 Bộ luật dân sự các bên khôi phục tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ. Bị đơn và các nguyên đơn đều thừa nhận số tiền chuyển nhượng thực tế là hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay giữa các nguyên đơn. Do đó buộc bà Nguyễn Thị M1 hoàn trả cho từng người như sau: Trần Tấn Khánh N: 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng); Võ Thị Kim Q 165.000.000đ (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng); Đặng Minh T6 165.000.000đ (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng); Nguyễn Văn B, Khương Thị Đ 165.000.000đ (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng); Nguyễn Văn G và Dương Thị Quỳnh H 155.000.000đ (một trăm năm mươi lăm triệu đồng); Cao Thị Lương 210.000.000đ (hai trăm mười triệu đồng); Nguyễn Hoàng H1 và Trần Thị H 380.000.000đ (Ba trăm tám mươi triệu đồng); Trần L2 và Lê Thị Kiều T 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng); Vương Văn M và Nguyễn Thị V 165.000.000đ (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng); Trương Văn T1 và Hồ Thị L1 360.000.000đ (Ba trăm sáu mươi triệu đồng); Trương Thanh S và Võ Thị T2 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng); Lưu Thị T3 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng); Dương Thị C 165.000.000đ (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng); Trương Thái H5 và bà Nguyễn Thị V 290.000.000đ (Hai trăm chín mươi triệu đồng); Nguyễn Văn T7 và Lê Thị A1 190.000.000đ (Một trăm chín mươi triệu đồng); Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Kim A 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng).

+ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị M1 trả cho ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị Ánh L số tiền 180.000.000 (Một trăm tám mươi triệu đồng); ông Huỳnh Tấn K và bà Nguyễn Thị T4 số tiền 175.000.000đ (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

+ Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, Tòa án đã giải thích về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

nhưng các đương sự không yêu cầu nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

- Áp dụng Điều 117, Khoản 1, 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1924 quyền số 01/Tp/CC- SCC/HĐGD, ngày 05/08/2020 (chuyển nhượng 3.335,5m², đất rừng sản xuất thuộc thửa 193, tờ bản đồ 20 - xã Tam Phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1938 quyền số 01/Tp/CC- SCC/HĐGD, ngày 06/08/2020 (chuyển nhượng 2.850 m², đất rừng sản xuất thuộc thửa 103, tờ bản đồ 20 - xã Tam Phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu là vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng các nguyên đơn do bà Hồ Thị L1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là ông Huỳnh Ngọc Hoàng xác định yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1.1 Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1924, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/08/2020 (chuyển nhượng 3.335,5 m² đất rừng sản xuất, thửa 193, tờ bản đồ số 20, xã Tam phước, huyện Long Điền, tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu.

1.2 Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1938, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/08/2020 (chuyển nhượng 2.850m², đất rừng sản xuất thuộc thửa 103, tờ bản đồ số 20, xã Tam phước, huyện Long Điền, tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu).

Theo đó các nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị M1 trả lại tiền đã nhận của các nguyên đơn, được xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Trong quá trình tố tụng các nguyên đơn ông Lê Văn P và bà L; ông K và bà T4 rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị M1 phải trả lại tiền là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này, theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Các nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng xin xét xử vắng mặt, người đại diện tham gia phiên tòa chỉ L1 và ông Huỳnh Ngọc Hoàng đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và buộc bị đơn là bà Nguyễn Thị M1 trả lại tiền đã thực hiện giao dịch, thì thấy:

[5] Ngày 05/8/2020 và 06-08-2020, các nguyên đơn thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M1 diện tích 3.335,5m² đất rừng sản xuất, thuộc thửa 193, tờ bản đồ số 20, xã Tam phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho 18 hộ gia đình (08 hộ khởi kiện) và 2.850m², đất rừng sản xuất, thửa 103, tờ bản đồ số 20, xã Tam phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho 15 hộ (có 09 hộ khởi kiện) bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Thế H3 và bà Bùi Thị D đứng tên, và người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị M1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 502216 và Đ 017049 do UBND huyện Long Điền cấp ngày 03/5/2007 và ngày 17/3/2004, đứng tên ông Nguyễn Thế H3 và bà Bùi Thị D với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đến 100.000.000đ, trên thực tế nhận tiền nhiều hơn có thỏa thuận bằng giấy tay hai bên đã tiến hành giao nhận đất và tiền, nhưng chưa làm thủ tục tách thửa sang tên đồng sở hữu. Ngày 14/9/2020 chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền có công văn số 1288, v/v trả hồ sơ chuyển nhượng do thửa 193 và 103 là đất rừng phòng hộ. Hợp đồng công chứng chứng thực các bên đã thực hiện xong nhưng chưa hoàn thành việc tách thửa hay sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Công văn số 485/CNVPĐK –TTLT, ngày 01/3/2022 Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền trả lời, Ngày 14/9/2020 chi nhánh đã có công văn số 1288/CNVPĐK – về việc chuyển trả hồ sơ gửi bà Bùi Thị D. Lý do Ngày 08/9/2020. Ban Quản lý rừng phòng hộ tỉnh có công văn số 418/BQL- QLBR về việc xác định thửa đất số 103, 65-193 tờ bản đồ số 20 tại xã Tam Phước nằm T2 hay ngoài ranh giới rừng phòng hộ thì có

diện tích khoảng 5.734,5 m² nằm trong ranh giới rừng phòng hộ (trong đó thửa 103 có 3.025,5m² và thửa 193 có 2709m² nằm trong ranh giới rừng phòng hộ) Chi nhánh văn phòng đề nghị bà D bổ sung sơ đồ vị trí tại thửa 193 tờ 20 sau khi trừ diện tích nằm trong ranh giới rừng phòng hộ và ý kiến của bà D đối với phần diện tích đó nhưng không được các bên có ý kiến bằng văn bản. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 017049 được UBND huyện Long Điền ký ngày 17/3/2004 đối với thửa 103, tờ bản đồ 20 xã tam phước thì diện tích 2.850m². Tuy nhiên theo trích lục bản đồ địa chính ngày 06/5/2021 thì thửa đất này có diện tích là 3.025,5 m². Do các bên chưa cung cấp được các thông tin đến yêu cầu nêu trên nên Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Long điền chưa thực hiện việc cấp sổ theo quy định.

[7] Xét thấy, “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất” số công chứng 1924, quyền số 01/TP?CC-SCC/HĐGD ngày 05/08/2020 (chuyển nhượng 3.335,5 m² đất rừng sản xuất, thuộc thửa 193, tờ bản đồ số 20, xã Tam phước, huyện Long Điền, tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu và số công chứng 1938, quyền số 01/TP?CC-SCC/HĐGD ngày 06/08/2020 (chuyển nhượng 2.850m², đất rừng sản xuất, thửa 103, tờ bản đồ số 20, xã Tam phước, huyện Long Điền, tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu) được ký kết giữa các bên được thực hiện việc công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là đã tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, trên thực tế thì khi các nguyên đơn và bị đơn đến liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đồng sở hữu thì được biết đất nằm trong ranh giới đất rừng phòng hộ nên không được xem xét giải quyết cấp giấy cũng như đứng tên đồng sở hữu đúng như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án. Trong quá trình tố tụng các nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên ký kết là vô hiệu để trả lại tiền cho nguyên đơn, nhưng bị đơn là bà M1 không đồng ý và yêu cầu các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng.

[8] Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự thì “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Tuy nhiên tại Điều 192 Luật đất đai năm 2013, trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa

có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó.

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó.

Tại Công văn số 485/CNVPĐK- TTLT, ngày 01/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký, cũng như ý kiến trình bày của Ủy Bn nhân dân huyện Long Điền chuyển trả hồ sơ vì lý do tờ số 20 diện tích đất thửa 103 có 3.025,5 m² và thửa 193 có 2.709m² đất nằm trong ranh giới rừng phòng hộ do ban quản lý rừng phòng hộ quản lý. Các trường hợp không được nhận chuyển nhượng QSD đất được quy định tại Điều 103, Nghị định 181/2004/NĐ-CP như sau: Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng QSD đất ở, đất nông nghiệp trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng; trong khu vực rừng phòng hộ nếu không sinh sống trong khu vực rừng đặc dụng, rừng phòng hộ đó.

[9] Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự nên công nhận “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất” Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất” số công chứng 1924, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/08/2020 (chuyển nhượng 3.335,5 m² đất rừng sản xuất, thửa 193, tờ bản đồ số 20, xã Tam phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và hợp đồng công chứng 1938, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/08/2020 (chuyển nhượng 2.850m², đất rừng sản xuất, thửa 103, tờ bản đồ số 20, xã Tam phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) là có hiệu lực và buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do diện tích đất chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa đất, nhập thửa đất theo quy định tại Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 20-9-2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và thửa đất thuộc ranh giới rừng phòng hộ nên không đủ điều kiện tách thửa chuyển nhượng đồng sở hữu theo Công văn số 485/CNVP-TTLT ngày 01-3-2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký Đất đai huyện Long Điền về việc cung cấp thông tin, tài liệu, cũng theo đại diện UBND huyện Long Điền ngày 03/3/2023 cho biết tại công văn số 418BQL- QLBVR ngày 08/9/2020 thì thửa đất trên nằm trong ranh giới rừng phòng hộ theo bản đồ và theo bản đồ ranh giới và

mốc bằng các loại rừng trên địa bàn tỉnh tại quyết định 2670/QĐ- UBND ngày 11/4/2002 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt công trình đầu tư xác định ranh giới cấm mốc các loại rừng trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vì vậy, cần tuyên bố Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất” Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất” số công chứng 1924, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/08/2020 (chuyển nhượng 3.335,5 m² đất rừng sản xuất, thửa 193, tờ bản đồ số 20, xã Tam Phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; số công chứng 1938, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/08/2020 (chuyển nhượng 2.850m², đất rừng sản xuất, thửa 103, tờ bản đồ số 20, xã Tam Phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) là vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 122, 123, 407, 408 của Bộ luật Dân sự.

[10] Theo “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất” đề ngày 05 và 06-8-2020, thì bà Nguyễn Thị M1 chuyển nhượng cho các nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan diện tích (3.335,5 m² và 2.850m²) với giá 50.000.000 đến 100.000.000đ, trên thực tế các nguyên đơn và người liên quan đã giao nhận nhiều hơn, bà M1 cũng thừa nhận nhưng không nhớ chính xác, theo đó các nguyên đơn đã cung cấp số tiền thực tế và cụ thể bà M1 đã nhận bằng giấy viết tay.

Xét thấy, số tiền thực tế bà M1 nhận nhiều hơn so với số tiền ghi trong hợp đồng. Để không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các nguyên đơn và người liên quan buộc bà Nguyễn Thị M1 hoàn trả lại số tiền đã nhận cho các nguyên đơn và người liên quan, theo đó giành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị M1 yêu cầu tuyên hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà D và ông H3 để trả lại tiền cho bà M1 theo giá mà bà M1 đã giao cho ông H3 và bà D là phù hợp và vẫn đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, buộc bà Nguyễn Thị M1 phải hoàn trả số tiền đã nhận cho các nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan hiện nay không có yêu cầu độc lập, Hội đồng xét xử giành quyền khởi kiện với bà M1 trong vụ án khác. Hợp đồng ủy quyền của bà D và ông H3 cho bà M1 đối với diện tích 02 quyền sử dụng đất nêu trên thì giành quyền khởi kiện cho bà M1 đối với bà D và ông H3 trong vụ án khác.

[11] Trong quá trình tố tụng, các nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có lỗi trong việc giao kết hợp đồng, theo

đó các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[12] Từ những nhận định và phân tích nêu trên cần tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên hủy Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất số công chứng 1924, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/08/2020 (chuyển nhượng 3.335,5 m² đất rừng sản xuất, thửa 193, tờ bản đồ số 20, xã Tam phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) và số công chứng 1938, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/08/2020 (chuyển nhượng 2.850m², đất rừng sản xuất, thửa 103, tờ bản đồ số 20, xã Tam phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) là vô hiệu và buộc bà Nguyễn Thị M1 phải trả lại toàn bộ số tiền đã nhận của Nguyên đơn.

[13] Về chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu, chứng cứ: 2.000.000đ (hai triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định và 3.000.000 (Ba triệu đồng) chi phí định giá. Tổng cộng hết 5.000.000đ (năm triệu đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bà Nguyễn Thị M1 phải chịu toàn bộ chi phí. Các nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bà Nguyễn Thị M1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Hồ Thị L1 là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn đã tạm ứng.

[14] Án phí sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bà Nguyễn Thị M1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch (đối với nghĩa vụ hoàn trả tiền cho các nguyên đơn) là 102.600.000đ (Một trăm lẻ hai triệu, sáu trăm nghìn đồng).

[15] Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 228, 244, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 119, 122, 123, 128, 131, 407, 408 và 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, 188 và 192 của Luật Đất đai; Nghị định 181/NĐCP của Chính phủ và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 Trần Tấn Khánh N; Võ Thị Kim Q; Đặng Minh T6 ; Nguyễn Văn B, Khương Thị Đ ; Nguyễn Văn G và Dương Thị Quỳnh H ; Cao Thị Lương ; Nguyễn Hoàng H1 và Trần Thị H; Trần L2 và Lê Thị Kiều T8; Vương Văn M và Nguyễn Thị V ;Trương Văn T1 và Hồ Thị L1 ;Trương Thanh S và Võ Thị T2 ;Lưu Thị T3 ; Dương Thị C ; Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Kim A; Nguyễn Văn T7 và Lê Thị Ảnh; Trương Thái H5 và bà Nguyễn Thị V về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị M1.

1.1. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1924, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/08/2020 (chuyển nhượng 3.335,5 m², đất rừng sản xuất, thửa 193, tờ bản đồ số 20, xã Tam phước, huyện Long Điền, tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu.

1.2. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1938, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/08/2020(chuyển nhượng 2.850m², đất rừng sản xuất, thửa 103, tờ bản đồ số 20, xã Tam phước, huyện Long Điền, tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu).

2. Buộc bà Nguyễn Thị M1 hoàn trả cho từng người như sau:

2.1 Ông Trần Tấn Khánh N: 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng);

2.2 Bà Võ Thị Kim Q 165.000.000đ (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng);

2.3 Ông Đặng Minh T6 165.000.000đ (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng);

2.4 Ông Nguyễn Văn B, bà Khương Thị Đ 165.000.000đ (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng);

2.5 Ông Nguyễn Văn G và bà Dương Thị Quỳnh H 155.000.000đ (một trăm năm mươi lăm triệu đồng);

2.6 Bà Cao Thị L 210.000.000đ (hai trăm mười triệu đồng);

2.7 Ông Nguyễn Hoàng H1 và Trần Thị H 380.000.000đ (Ba trăm tám mươi triệu đồng);

2.8 Ông Trần L2 và Lê Thị Kiều T8 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng);

2.9 Ông Vương Văn M và Nguyễn Thị V 165.000.000đ (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng);

2.10 Ông Trương Văn T1 và Hồ Thị L1 360.000.000đ. (Ba trăm sáu mươi triệu đồng);

2.11 Ông Trương Thanh S và bà Võ Thị T2 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng);

2.12 Ông Lưu thị T3 350.000.000đ. (Ba trăm năm mươi triệu đồng);

2.13 Bà Dương Thị C 165.000.000đ (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng)

2.14 Ông Trương Thái H5 và bà Nguyễn Thị V 290.000.000đ (Hai trăm chín mươi triệu đồng).

2.15 Ông Nguyễn Văn T7 và bà Lê Thị A1 190.000.000đ (Một trăm chín mươi triệu đồng);

2.16 Ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Kim A 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng).

3. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Nguyễn Thị M1 trả cho ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị Ánh L số tiền 180.000.000 (Một trăm tám mươi triệu đồng); ông Huỳnh Tấn K và bà Nguyễn Thị T4 số tiền 175.000.000đ (một trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

4. Quyền khởi kiện:

4.1 Giành quyền khởi kiện cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa có yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu bà Nguyễn Thị M1 trả lại số tiền đã nhận.

4.2 Giành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị M1 đối với yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Thế H3 và bà Bùi Thị D đối với hợp đồng ủy quyền 02 quyền sử dụng đất nêu trên.

5. Về chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu, chứng cứ: Buộc bà Nguyễn Thị M1 hoàn trả cho bà Hồ Thị L1 số tiền 5.000.000 (năm triệu đồng).

Trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số AĐ 502216 Ủy Ban nhân dân huyện Long Điền cấp ngày 03/5/2007 và số Đ 017049, Ủy Ban nhân dân huyện Long Điền cấp ngày 17/3/2004) cho bà Nguyễn Thị M1.

6. Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

7. Án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo:

7.1 Án phí sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị M1 phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 102.600.000 (Một trăm lẻ hai triệu, sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; Hoàn trả cho ông Trần Tấn Khánh N: 4.000.000đ (bốn triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004346 ngày 07/12/2020; Bà Võ Thị Kim Q 4.125.000đ (bốn triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004347 ngày 07/12/2020; Ông Đặng Minh T6 4.125.000đ. (Bốn triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng). theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004355 ngày 08/12/2020; Ông Nguyễn Văn B, Khương Thị Đ 4.125.000đ. (Bốn triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004357 ngày 08/12/2020; Ông Nguyễn Văn G và Dương Thị Quỳnh H 3.875.000đ (Ba triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004352 ngày 08/12/2020; Ông Nguyễn T5 5.250.000đ. (Năm triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004363 ngày 09/12/2020; Ông Nguyễn Hoàng H1 và Trần Thị H 9.500.000đ (Chín triệu năm trăm nghìn đồng). theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004345 ngày 07/12/2020; Ông Trần L2 và Lê Thị Kiều T8 6.250.000.000đ (Sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004356 ngày 08/12/2020; Ông Vương Văn M và Nguyễn Thị V 4.125.000đ (bốn triệu, một trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004353 ngày 01/12/2020; Nguyễn Văn T7 và bà Lê Thị A1 4.750.000đ (Bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004359 ngày 08/12/2020; Ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị Ánh L 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004358 ngày 08/12/2020; Ông Trương Văn T1 và Hồ Thị L1 9.000.000đ. (chín triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004343 ngày 07/12/2020; Ông Trương Thanh S và Võ Thị T2 4.500.000đ. (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004342 ngày 07/12/2020; Ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Kim A 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004354 ngày 08/12/2020; Bà Lưu thị T3 miễn án phí trên 60 tuổi; Bà Dương Thị C 4.125.000đ. (Bốn triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004344 ngày 07/12/2020; Ông Huỳnh Tấn K bà Nguyễn Thị T4 4.375.000đ (Bốn triệu B trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004364 ngày 09/12/2020; Ông Trương Thái H5 và bà Nguyễn Thị V 7.250.000 (bảy triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009826 ngày 28/06/2021, của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

7.2 Quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

8. “Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Long Điền;
- CCTHA dân sự huyện Long Điền;
- Sở Tư pháp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- CN. VPĐK Đất đai huyện Long Điền;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Dương Công Hiếu