

Bản án số: 04/2022/DS-ST

Ngày 28 - 7 - 2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Xuân Long

*Các hội thẩm nhân dân:* Bà Đoàn Mỹ Lệ

Ông Mã Hồng Trung

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Thị Hồng Hạnh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Kiều Oanh, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 04/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2020, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2022/QĐXXST-DS ngày 13-6-2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2022/QĐST-DS ngày 30-6-2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Chạc Bắc K, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Tổ X, ấp L, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Lê Quang V; Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Một thành viên C, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Đào Thị Thanh T1, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Khu phố H, phường P, thị xã P, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Thôn H, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt);

*Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Hữu Hạnh:* Ông Trần T, sinh năm 1970; địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; là đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 27-9-2019 (có mặt).

3.3. Các ông, bà: Sú Quang V, sinh năm 1977 (có mặt); Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1986 (vắng mặt); Sú Quang V1, sinh năm 1981 (có mặt); Nguyễn Thị Cẩm V2, sinh năm 1990 (vắng mặt); Sú Năm K1, sinh năm 1984 (vắng mặt); Sú Thị Hồng P, sinh năm 1979 (vắng mặt) và bà Sú Thị Hồng P1, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ X, ấp L, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.4. Ủy ban nhân dân huyện C;

Người đại diện hợp pháp của UBND huyện C: Ông Lê Văn D - Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C; là đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 13-12-2016 (vắng mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 01-8-2013, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01-7-2016 và tại các bản khai, nguyên đơn - bà Chạc Bắc K, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Tháng 9 năm 2011, bà K vay tiền nhiều lần của bà Đào Thị Thanh T1 tổng cộng là 350.000.000 đồng với lãi suất là 6%/ tháng. Các bên không lập giấy tờ vay mượn mà lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 21.089m<sup>2</sup> tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 418641 do UBND huyện Châu Đức cấp ngày 30-11-2009 và 6.050m<sup>2</sup> tại giấy chứng nhận QSD đất số AO 418640 do UBND huyện Châu Đức cấp ngày 30-11-2009 tại Văn phòng công chứng Vì Dân ngày 26-9-2011 để đảm bảo việc trả tiền. Đến ngày 29-12-2011, Bà T1 nói là cần tiền mặt nên yêu cầu bà K hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 26/9/2011 và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T theo hợp đồng được lập tại Văn phòng công chứng Bà Rịa ngày 29/12/2011. Giá trị quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng là 430.000.000 đồng. Sau khi lập hợp đồng, ông T đưa cho bà T1 350.000.000 đồng. Lãi cho bà T1 2 tháng là 42.000.000 đồng, ông T lấy trước 1 tháng: 21.000.000 đồng, ông T lấy chi phí công chứng dịch vụ: 15.000.000 đồng, còn 2.000.000 đồng đưa cho bà K. ông T giữ hợp đồng và sổ đỏ của bà K.

Khi lập hợp đồng với ông T, thì bà T1 nói mục đích để vay tiền ông T trả cho bà T1 chứ không chuyển nhượng đất. Thực tế bà K chỉ gặp ông T lúc ký kết hợp đồng, không có thỏa thuận gì về việc vay tiền hay thỏa thuận về số tiền chuyển nhượng đất. Bà T1 nói giúp bà K thế chấp được quyền sử dụng đất 21.089 m<sup>2</sup> và 6.050 m<sup>2</sup> cho Ngân hàng để vay tiền trả cho ông T thì sẽ hủy hợp

đồng chuyển nhượng trên. Sau đó, bà T1 đề nghị cho bà K vay tiền tiếp để trả cho ông T để hủy hai hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông T và chuộc lại giấy chứng nhận QSD đất nhưng bà K không đồng ý. Do bà K không tiếp tục vay tiền bà T1 để trả cho ông T nên ngày 10/5/2012 ông T làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSD đất; ngày 13/8/2012, ông T chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Nguyễn Hữu H. Hiện nay, toàn bộ diện tích nhà đất mà gia đình bà K đang sử dụng đã được sang tên cho ông H.

Bà K khẳng định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà K và ông T là hợp đồng giả tạo, không có việc chuyển nhượng đất mà mục đích để đảm bảo cho hợp đồng vay 430.000.000 đồng giữa bà K và ông T. Thời điểm chuyển nhượng, giá đất thực tế khoảng 2.500.000.000 đồng, nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng thì giá là 430.000.000 đồng là không đúng. Bà T1 và ông T là vợ chồng nhưng bà K không hề biết, ban đầu thì lập hợp đồng chuyển nhượng với bà T1, sau đó lại hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà T1 và chuyển nhượng cho ông T. Đây là hành vi gian dối của ông T bà T1 để chiếm tài sản của bà K. Bà K đồng ý trả cho ông Nguyễn Đức T số tiền 430.000.000 đồng tiền nợ gốc và tiền lãi theo pháp luật hoặc sang nhượng lại một phần diện tích đất theo thỏa thuận để trừ nợ.

Nay, bà K khởi kiện, yêu cầu:

- + Tuyên hủy 2 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Bà Chạc Bắc K và ông Nguyễn Đức T số 1557, 1558 lập ngày 29/12/2011 tại Văn phòng công chứng Bà Rịa đối với diện tích 21.089 m<sup>2</sup> và 6.050 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 31, 32 tờ bản đồ 53 tọa lạc tại xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh BR-VT được UBND huyện Châu Đức cấp giấy chứng nhận QSD đất số AO 418640 và số AO 418641 ngày 30/11/2009 cho bà Chạc Bắc K vì hợp đồng vô hiệu;

- + Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 497 ngày 18/6/2012, diện tích đất 27.139 m<sup>2</sup> thửa 31, 32 tờ bản đồ 53 tại Văn phòng công chứng số 2, giữa ông Nguyễn Hữu H với ông Nguyễn Đức T, bà Đào Thị Thanh T1.

- + Hủy 2 Giấy chứng nhận QSD đất số BI 786227 và số BI 786228 do UBND huyện Châu Đức cấp ngày 10/5/2012 cho ông Nguyễn Đức T (sang tên cho ông Nguyễn Hữu H ngày 13/8/2012).

*Tại bản tự khai bị đơn ông Nguyễn Đức T trình bày:*

Ông T là chồng bà Đào Thị Thanh T1. Việc ông bà Thảo, bà T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 21.089 m<sup>2</sup> thửa số 32 tờ bản đồ số 53 và 6.050 m<sup>2</sup> thửa số 31 tờ bản đồ số 53 tại xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu của bà Chạc Bắc K là hợp pháp. Ông T bà T1 đã được UBND huyện Châu Đức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Vì không có nhu cầu sử dụng nên ông T bà T1 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hữu H. Việc chuyển nhượng là hợp pháp và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận. Ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Chạc Bắc K. Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông T đến tòa làm việc nhưng ông T không hợp tác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*Bà Đào Thị Thanh T trình bày:*

Bà T1 và bị đơn ông Nguyễn Đức T là vợ chồng. Bà thống nhất với lời khai của ông T, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà K. Tòa án đã nhiều lần triệu tập bà T1 đến tòa làm việc nhưng bà T1 không đến.

*Ông Nguyễn Hữu H và đại diện hợp pháp của ông H trình bày:*

Ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 21.089 m<sup>2</sup> thửa số 32 tờ bản đồ số 53 và 6.050 m<sup>2</sup> thửa số 31 tờ bản đồ số 53 tại xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu của ông Nguyễn Đức T, bà Đào Thị Thanh T1 với giá 950.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được công chứng tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu vào ngày 18/6/2012. Khi nhận chuyển nhượng thì toàn bộ diện tích 6.050 m<sup>2</sup> và 21.089 m<sup>2</sup> đã được UBND huyện Châu Đức cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Đức T, trên đất có nhà cấp 4 nền xi măng, mái tôn, tường gạch xây tô diện tích khoảng 100 m<sup>2</sup> và một số cây trồng trên đất như cà phê, sầu riêng, bưởi, chôm chôm, tiêu. Ông H chỉ nhận chuyển nhượng đất, không nhận chuyển nhượng tài sản trên đất. Thời điểm trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T1 có dẫn ông H đến xem đất, không đo đạc thực tế, cắm mốc giáp ranh. Ông H có thấy căn nhà và tài sản trên đất nhưng không biết của gia đình bà K. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H đã nhiều lần đến yêu cầu gia đình bà K trả đất nhưng bà K không thực hiện.

Ông H có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án buộc bà K trả lại:

+ Diện tích 21.089 m<sup>2</sup> đất thửa số 32 tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh BR- VT;

+ Diện tích 6.050 m<sup>2</sup> thửa số 31 tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh BR- VT.

Đồng ý hỗ trợ cho bà K 100.000.000 đồng di dời nhà, mồ mả. Ông H không có yêu cầu gì đối với ông Nguyễn Đức T, bà Đào Thị Thanh T1.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Sú Quang V1 trình bày:*

Cha mẹ ông V1 là ông Sú A C và bà Chạc Bắc K. Diện tích đất tranh chấp do cha mẹ ông V1 quản lý, sử dụng từ năm 1982 đến năm 1986 thì xây dựng một căn nhà cấp 4 trên đất. Năm 1991, ông C chết không để lại di chúc đến năm 1995 thì được UBND huyện Châu Đức cấp GCNQSD đất số E 0519538 ngày 29/12/1995 với tổng diện tích 27.235 m<sup>2</sup> thuộc các thửa 31, 32 tờ bản đồ số 53. Năm 2009, do bà K làm mất GCNQSD đất nên được cấp GCNQSD đất mới. Do gia đình có nợ ngân hàng nên bà K có đứng ra vay tiền bà T1, Ông T để trả nợ ngân hàng; ông V1 hoàn toàn không biết bà K đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc lý kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và ông T đã vi phạm quy định có hiệu lực của hợp đồng do đất chuyển nhượng là tài sản chung của ông C, bà K. Ông C đã chết nên các anh em ông V1 được hưởng thừa kế một phần diện tích đất nhưng việc chuyển nhượng đất nêu

trên không được sự đồng ý của ông V1 và các anh em ông V1. Vì vậy, sau khi Tòa án tỉnh thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm năm 2020 thì ngày 27/7/2020 ông Sú Quang V1 có yêu cầu độc lập như sau:

- Hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1557, 1558 ngày 29/12/2011 tại Văn phòng công chứng Bà Rịa giữa bà Chạc Bắc K và ông Nguyễn Đức T là vô hiệu do vi phạm điều kiện về chủ thể có quyền giao kết;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 497 giữa ông Nguyễn Đức T, bà Đào Thị Thanh T1 với ông Nguyễn Hữu H ngày 18/6/2012 tại Văn phòng công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Hủy 02 GCNQSD đất số BI 786227 và BI 786228 do UBND huyện Châu Đức cấp cho ông Nguyễn Đức T ngày 10/5/2012, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hữu H ngày 13/8/2012.

- Chia thừa kế phần di sản của ông Sú A C để lại là quyền sử dụng diện tích đất 6.050 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 31 và diện tích 21.089 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 32 tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại xã Xà Bang, huyện Châu Đức. Ông V1 yêu cầu được hưởng 01 suất thừa kế bằng hiện vật.

*Các ông (bà) Sú Quang V, Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Thị Cẩm V2, Sú Năm K, Sú Thị Hồng P và bà Sú Thị Hồng P1 trình bày:*

Các ông (bà) là con ruột và dâu của bà K và đồng ý với toàn bộ lời trình bày của bà Chạc Bắc K, ông Sú Quang V1 và đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Chạc Bắc K trả lại đất cho gia đình các ông (bà).

*Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:*

Việc UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 21.089 m<sup>2</sup> thửa số 32 tờ bản đồ số 53 và 6.050 m<sup>2</sup> thửa số 31 tờ bản đồ số 53 tại xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cho ông Nguyễn Đức T, sau đó sang tên cho ông Nguyễn Hữu H là hợp pháp, đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Do đó, UBND huyện C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chạc Bắc K về việc yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận QSD đất số BI 786227 do UBND huyện Châu Đức cấp ngày 10/5/2012 cho ông Nguyễn Đức T (sang tên cho ông Nguyễn Hữu H ngày 13/8/2012) và Giấy chứng nhận QSD đất số BI 786228 cấp ngày 10/5/2012 cho ông Nguyễn Đức T (sang tên cho ông Nguyễn Hữu H ngày 13/8/2012). Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 29-3-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:*

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Chạc Bắc K và bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu H;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Chạc Bắc K và ông Nguyễn Đức T số 1557, 1558 lập ngày 29-12-2011 tại Văn phòng Công chứng Bà Rịa đối với diện tích 6.050 m<sup>2</sup> và diện tích đất 21.089 m<sup>2</sup> thửa số 31, 32 tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng

Tàu được UBND huyện Châu Đức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 418640 và AO 418641 ngày 30-11-2009 cho bà Chạc Bắc K;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 497 ngày 18-6-2012 diện tích 6.050 m<sup>2</sup> và diện tích đất 21.089 m<sup>2</sup> thửa số 31, 32 tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại xã Xà Bang tại Văn phòng Công chứng số 2 giữa ông Nguyễn Hữu H với ông Nguyễn Đức T, bà Đào Thị Thanh T1;

- Hủy Giấy chứng nhận QSD đất số BI 786227 và BI 786228 của UBND huyện Châu Đức cấp ngày 10/5/2012 cho ông Nguyễn Đức T (sang tên cho ông Nguyễn Hữu H ngày 13/8/2012)

- Bà Chạc Bắc K có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Đức T, bà Đào Thị Thanh T1 số tiền 697.675.000 đồng; trong đó tiền gốc 430.000.000 đồng và tiền lãi 267.675.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Chạc Bắc K, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

*Tại bản án dân sự phúc thẩm số 497/2019/DS-PT ngày 18-10-2019 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

- Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 29-3-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

- Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự phúc thẩm.

*Tại phiên tòa sơ thẩm:*

- Ông Sú Quang V1 rút yêu cầu độc lập về việc tranh chấp di sản thừa kế của ông Sú A C chết để lại là diện tích 6.050 m<sup>2</sup> và diện tích đất 21.089 m<sup>2</sup> thửa số 31, 32 tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Các ông (bà) Chạc Bắc K, Sú Quang V, Sú Quang V1 và ông Nguyễn Hữu H cùng thống nhất về diện tích thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính ngày 12-7-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Đức và đã thỏa thuận như sau:

+ Diện tích đất 468 m<sup>2</sup> ký hiệu là Lô A được sử dụng làm lối đi chung cho hai thửa đất được ký hiệu là Lô B và Lô C.

+ Công nhận cho bà Chạc Bắc K được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 9.200 m<sup>2</sup> (trong đó có 300 m<sup>2</sup> đất ở) ký hiệu là Lô B và được quyền sở hữu tài sản, cây trồng có trên đất.

+ Công nhận cho ông Nguyễn Hữu H được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 15.845 m<sup>2</sup> ký hiệu là Lô C và được sở hữu cây trồng có trên đất.

+ Diện tích đất 105 m<sup>2</sup> ký hiệu là Lô D làm lối đi chung ra thửa đất phía sau.

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hữu H tự nguyện chịu chi phí tố tụng; do bà K đã nộp tạm ứng nên ông H có nghĩa vụ giao trả lại cho bà K.

Về án phí: Bà Chạc Bắc Kiu và ông Nguyễn Hữu H được miễn toàn bộ án phí do là người cao tuổi.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Xét thấy, sự thỏa thuận của ông (bà) Chạc Bắc K, Sú Quang V, Sú Quang V1 và ông Nguyễn Hữu H (là nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) tại phiên tòa là tự nguyện, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội và cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Xét thấy việc xin rút đơn yêu cầu độc lập của ông V1 là tự nguyện nên căn cứ vào Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của V1 và hoàn trả tạm ứng án phí cho ông Vũ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của đương sự, của kiểm sát viên; Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:

Căn cứ vào đơn khởi kiện của bà Chạc Bắc K, đơn yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đức H và ông Sú Quang V1, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế”; các đương sự có nơi cư trú ở tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có yêu cầu hủy quyết định cá biệt của UBND huyện C; căn cứ Điều 37, Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa Dân sự - Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[1.2] Xét xử trong trường hợp vắng mặt đương sự:

Tại phiên tòa các đương sự là các ông (bà): Nguyễn Đức T, Đào Thị Thanh T1 đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai tại phiên tòa nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; các ông (bà):

Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Thị Cẩm V2, Sú Nàm K, Sú Thị Hồng P, Sú Thị Hồng P1 và đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện C vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xem xét việc rút yêu cầu:

Xét việc ông Sú Quang V1 rút yêu cầu độc lập về việc tranh chấp di sản thừa kế của ông Sú A C chết để lại là diện tích đất 6.050 m<sup>2</sup> và diện tích đất 21.089 m<sup>2</sup> thửa số 31, 32 tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của ông V1 đã rút theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2.2] Xét sự thỏa thuận của các đương sự:

Theo xác nhận của bị đơn ông Nguyễn Đức T và bà Đào Thị Thanh T1 thì ông T, bà T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu H là hợp pháp; ông H đã được sang tên thửa đất theo quy định của pháp luật; ông T, bà T1 và ông H không tranh chấp về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 6.050 m<sup>2</sup> và diện tích 21.089 m<sup>2</sup> thửa số 31, 32 tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tại phiên tòa, các ông (bà) Chạc Bắc K, Sú Quang V, Sú Quang V1 và ông Nguyễn Hữu H (là nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) cùng thống nhất về diện tích thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính ngày 12-7-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Đức và đã thỏa thuận với nhau về giải quyết vụ án.

Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 246 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Hữu H tự nguyện chịu chi phí tố tụng; do bà Chạc Bắc K đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên ông H có nghĩa vụ giao trả lại cho bà K số tiền: 14.650.000 (Mười bốn triệu sáu trăm năm mươi ngàn) đồng.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hữu H, bà Chạc Bắc K phải nộp 300.000 đồng; tuy nhiên do ông H và bà K đều là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 37, 38, 157, 227, 228, 244, 246 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông Sú Quang V1 về việc tranh chấp di sản thừa kế của ông Sú A C chết để lại là diện tích đất 6.050 m<sup>2</sup> và diện tích đất 21.089 m<sup>2</sup> thửa số 31, 32 tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại xã Xà Bang, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án như sau: Căn cứ Mạnh trích đo địa chính ngày 12-7-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Đức thì:

+ Diện tích đất 468 m<sup>2</sup> ký hiệu là Lô A được sử dụng làm lối đi chung cho hai thửa đất được ký hiệu là Lô B và Lô C.

+ Công nhận cho bà Chạc Bắc K được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 9.200 m<sup>2</sup> (trong đó có 300 m<sup>2</sup> đất ở) ký hiệu là Lô B và được quyền sở hữu tài sản, cây trồng có trên đất.

+ Công nhận cho ông Nguyễn Hữu H được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 15.845 m<sup>2</sup> ký hiệu là Lô C và được sở hữu cây trồng có trên đất.

+ Diện tích đất 105 m<sup>2</sup> ký hiệu là Lô D làm lối đi chung ra thửa đất phía sau.

3. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hữu H phải có nghĩa vụ giao lại cho bà Chạc Bắc K số tiền 14.650.000 (Mười bốn triệu sáu trăm năm mươi ngàn) đồng.

4. Kể từ ngày người được thi hành án, có đơn yêu cầu thi hành nếu bên phải thi hành án chưa thanh toán hết số tiền trên, thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Các đương sự được quyền liên hệ tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung của Bản án (sau khi bản án có hiệu lực pháp luật).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn nộp tiền án phí cho bà Chạc Bắc K và ông Nguyễn Hữu H.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Hữu H số tiền đã nộp 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005739 ngày 28-7-2017 và 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006956 ngày 16-6-2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà Chạc Bắc K số tiền đã 5.375.000 (Năm triệu, ba trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án

phí số 020072 ngày 09/10/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Sú Quang V1 số tiền đã nộp 10.000.000 (Mười triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006994 ngày 10-8-2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

7. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Đối với đương sự vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án) để yêu cầu Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

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 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.

*(Kèm theo là Bản trích đo địa chính ngày 12-7-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Đức).*

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- THADS huyện Châu Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Tòa Dân sự.

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

**Cao Xuân Long**