TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN XUYÊN MỘC** **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 69/2024/DS-ST
Ngày: 06-6-2024
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 XUYÊN MỘC, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo Sương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hà Danh Vượng.

2. Bà La Thị Thu Nga.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kim Thùy – Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Trần T - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 292/2022/TLST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về "Tranh chấp hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2024/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2024/QĐST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 07/2024/QĐST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2024/QĐST-DS ngày 03 tháng 05 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Văn C, sinh năm 1973. Trú tại: Ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; (Có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1976. Trú tại: Ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1) Ông Phan L, sinh năm 1964; Trú tại: Ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; (Có đơn xin vắng mặt).

2) Ông Cao Công H, sinh năm 1972; Trú tại: Ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; (Có đơn xin vắng mặt).

3) Bà Phan Thị H1, sinh năm 1970; Trú tại: Số D Q, phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh; (Vắng mặt).

4) Ông Phan Văn B, sinh năm 1976; Trú tại: Ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

5) Ông Phan Hoài A, sinh năm 1981; Trú tại: Ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

6) Bà Trần Phan Diễm L1, sinh năm 1994; Trú tại: Số F ấp F, xã V, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh; (Vắng mặt).

7) Ông Trần Đức H2, sinh năm 1963; Trú tại: Số F ấp F, xã V, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh; (Vắng mặt).

8) Ông Trần Đức H3, sinh năm 1986; Trú tại: Số F ấp F, xã V, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh; (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/12/2022 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Phan Văn C trình bày:

Vào khoảng năm 2016, ông có cho bà N thuê và trồng chanh trên một phần diện tích thuộc thửa đất 126, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp T, xã B (khoảng 400m^2), thửa đất này trước ngày 12/9/2022 do cha của ông là ông Phan C1 (đã mất) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông C1 chết thì ông và anh ruột của ông là ông Phan L được nhận đồng thừa kế vào ngày 12/9/2022.

Trước đây bà N có thuê đất của gia đình ông, khi thuê không làm giấy tờ gì, bà N canh tác trên đất coi như công trông giữ đất cho ông. Đến năm 2017, ông có mượn bà N nhiều lần với số tiền tổng cộng thành 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), khi vay mượn không làm giấy tờ, chỉ nói miệng với nhau.

Sau đó, bà N liên tục hỏi ý ông để sang nhượng lại phần đất mà bà N đang trồng chanh cho bà N, nhưng ông không đồng ý. Do đất đó cha ông đứng tên, để lại cho 07 anh chị em, nếu một mình ông đồng ý mà những người khác không đồng ý thì cũng không thể sang nhượng cho bà N được. Bà N nói với ông rằng cứ ký giấy tờ sang nhượng phần đất này đi, sau này nếu anh chị em trong nhà ông không đồng ý thì trong hợp đồng có điều khoản nếu bên nào làm sai hợp đồng sẽ bồi thường cho bên kia gấp đôi phần tiền ghi trong giấy đất (50.000.000 đồng), nên có vấn đề gì thì ông chỉ cần bồi thường cho bà N 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), bao gồm cả tiền bà N đã cọc. Vào ngày 19/11/2017 thì ông và bà N có lập giấy tay sang nhượng đất, có ông và bà N ký tên. Sau đó khoảng 03 tháng

ông có gặp trực tiếp bà N nhiều lần để trả tiền lại cho bà N, vì anh em ông không đồng ý chuyển nhượng phần đất này nhưng bà N không chịu nhận lại tiền, đến nay bà N vẫn chưa đồng ý nhận lại số tiền theo như thỏa thuận trong hợp đồng.

Khoảng tháng 05/2021, ông phát hiện bà N đã xây 01 căn nhà cấp 4 trên phần diện tích này, ông không biết được việc bà N xây nhà, do trong thời gian này ông đang làm việc tại tỉnh Bình Dương, không có ai quản lý phần đất này. Đến ngày 12/09/2022, ông và anh ruột là Phan L được cấp sổ đối với thửa đất này, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 232242 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B-VT cấp thửa đất số 126, tờ bản đồ số 36, địa chỉ thửa đất: xã B, huyện X, tỉnh BR-VT.

Giấy sang nhượng đất giữa ông và bà N do con ruột của bà N viết, việc ghi diện tích đất sang nhượng là 34*42m^2 do con của bà N tự ghi vào, ông cũng không để ý, giấy không ghi cụ thể số tờ số thửa. Không có sự việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất, mà số tiền ông ghi đã nhận đủ 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) là toàn bộ số tiền cộng dồn mà ông đã mượn của bà N. Tại Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh V

ăn phòng đăng ký đất đai ngày 02/8/2023, phần diện tích mà ông chuyển nhượng cho bà N thuộc Lô B, diện tích 778.4m^2, lúc ghi "Giấy sang nhượng đất" không có đo đạc mà chỉ ghi áng chứng là 34*42m^2.

Thời điểm chuyển nhượng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 126 tờ bản đồ số 36 do cha ruột của ông là ông Phan C1 đứng tên, thời điểm đó cha ông mất rồi, đến ngày 12/9/2022 thì chị em trong nhà thống nhất để lại thửa đất này cho ông và anh ruột là anh Phan Lai đ sử dụng, và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào ngày 8/10/2022 ông L ủy quyền cho ông định đoạt toàn bộ diện tích đất này, vì anh ông bị bệnh yếu rồi.

Hiện nay bà N đang quản lý sử dụng khoảng 400m^2, trong đó bà N tự ý xây dựng 1 căn nhà cấp 4 vào năm 2021. Còn diện tích đất còn lại để trống do ông đang quản lý sử dụng. Bà N mượn phần đất này của ông sử dụng từ năm 2016 cho đến nay. Việc mượn đất cũng không làm giấy tờ gì và ông cũng không lấy tiền thuê mướn.

Ông có vợ tên là Nguyễn Thị N1, đã ly hôn năm 2021 theo Bản án số 83/2021/HNGĐ-ST ngày 22/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc. Thửa đất này ông nhận thừa kế từ cha ruột vào ngày 12/9/2022 nên không liên quan đến bà N1, trong thời gian chung sống thì ông và bà N1 không tạo lập tài sản gì trên đất.

Tại phiên tòa, ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố Giấy sang nhượng đất ngày 19/11/2017 giữa ông và bà Nguyễn Thị Hồng N vô hiệu. Đồng thời ông sẽ hoàn trả cho bà N số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu

đồng) đã nhận, đồng thời bồi thường cho bà N số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng). Tổng cộng là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Đồng thời yêu cầu bà N phải tháo gỡ toàn bộ công trình bà N đã xây dựng trái phép trên đất của ông.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 10/3/2023, quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày:

Vào ngày 19/11/2017 bà có nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích ngang 32 dài 42m của ông Phan Văn C với giá 50.000.000đ, tọa lạc tại xã X, huyện X. Bà đã giao tiền cho ông C đủ 50.000.000đ thành 3 lần. Lần thứ nhất giao 20.000.000đ vào ngày 19/11/2017, lần thứ hai giao 5.000.000đ, lần thứ ba là 25.000.000đ. Hai lần sau thì bà không nhớ ngày nào. Các bên có làm giấy tay sang nhượng đất vào ngày 19/11/2017. Khi viết tay xong thì ông C giao đất cho bà sử dụng. Cuối năm 2020 thì bà có xây một căn nhà cấp 4 trên đất bằng gỗ, tường gạch không tô, nên nhà gạch bông. Thời điểm bà xây nhà thì ông C không biết, chiều thứ 7 ông C về thấy thì nói "Tụi bây xây nhà vậy chết tao rồi N ơi", lúc đó đã xây dựng nhà lớn hoàn thành rồi nhưng chưa tô, lúc đó bà không tiếp tục làm nữa nên căn nhà nay vẫn chưa hoàn chỉnh. Căn nhà này bà đang quản lý, bà làm mướn ở xa vẫn đi đi về về.

Về ý kiến của ông C cho rằng bà cho ông C vay tiền là không đúng và bà mướn đất của ông C là không đúng. Số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) là số tiền bà mua đất và trả cho ông C thành ba lần chứ không phải tiền là bà cho vay. Còn việc ông C khai cho bà mướn đất là không đúng, phần đất tranh chấp trước đây ông C1 (cha của ông C) tặng cho miệng nhà chùa để trồng tràm, bà mướn lại của chùa, sau này nhà chùa trả đất lại cho ông C nên ông C bán lại cho bà.

Thời điểm bà nhận chuyển nhượng đất thì thửa đất này đang đứng tên cha của ông C tên là Phan C1, ông C1 chết trước đó rồi. Tuy nhiên ông C chưa được sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì lúc đó ông C nói có một phần thừa kế trong miếng đất nên bà đồng ý mua. Sau khi bà giao tiền chuyển nhượng cho ông C thì ông C đi làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đồng ý sang tên cho bà mà đòi bà trả lại đất.

Bà có làm đơn yêu cầu UBND xã X giải quyết nhưng không hòa giải được. Tại UBND xã X bà yêu cầu ông C phải trả cho bà 650.000.000đ thì bà mới tháo dỡ nhà trả đất nhưng ông C không đồng ý. Ông C chỉ đồng ý trả cho bà 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) thì bà không đồng ý. Nay bà và ông C không thỏa thuận được thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 10/11/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan L trình bày:

Ông là anh ruột của ông C, bà N là bà con xa với gia đình ông. Cha ông là ông Phan C1 có khai hoang thửa đất hơn 2 sào tại xã B, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng năm 1995 cho ông Phan C1, hiện nay một phần thửa đất ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Hồng N đang xảy ra tranh chấp.

Năm 2009 ông C2 chết, mẹ ông là Trần Thị H4 chết năm 2011 cả cha mẹ ông chết không để lại di chúc. Năm 2022 anh em trong gia ông gồm ông Phan T1, Phan Thị H1, Phan Văn B, Phan Hoài A, bà Trần Thị H4 (đã chết) và bà Phan Thị Y (đã chết) nên các con của bà H4 và bà Y đứng ra giải quyết, tất cả các hàng thừa kế thống nhất nhường di sản là phần đất hơn 2 sào này cho ông và ông Phan Văn C đồng sở hữu, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/9/2022.

Sau khi cha mẹ chết thì phần đất nay giao cho ông C quản lý chứ chưa cho ông C. Năm 2016 thì có một phần đất bị giải tỏa do mở rộng sông hỏa, phần đất đó được bồi thường 108.000.000đ (một trăm lẻ tám triệu đồng), ông còn đại diện đứng ra nhận tiền bồi thường và chia đều cho các anh em khác.

Ông C chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho bà N thì những anh em trong gia đình ông không ai biết, ông C và bà N không ai thông báo cho ai. Khoảng năm 2021 thì bà N xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất thì ông mới biết, lúc đó ông hỏi lại ông C tại sao bà N xây dựng nhà trên đất. Ông C với bà N cũng không nói rõ là thửa đất này ông C đã chuyển nhượng cho bà N. Sau này ông mới nghe ông C kể lại là do ông C nợ tiền của bà N, không có tiền trả nên bà N lấy đất để cấn nợ. Ông C có nói với bà N là đất chung không bán được, thì bà N có nói nếu sau này anh em không đồng ý thì bà N trả lại đất và ông C trả lại tiền cho bà N.

Ông chưa làm đơn tranh chấp thì cuối năm 2021 đầu năm 2022 bà N làm đơn tranh chấp gửi lên UBND xã B yêu cầu giải quyết. UBND xã B có mời các bên lên hòa giải, lúc đó có mời ông, tại buổi hòa giải ông không đồng ý chuyển nhượng phần đất này cho bà N. Sau đó bà N đòi bồi thường 650.000.000đ (sáu trăm năm mươi triệu đồng) nhưng ông C không đồng ý, sau đó tiếp tục giảm xuống 550.000.000đ (năm trăm năm mươi triệu đồng) nhưng ông C vẫn không đồng ý.

Ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, riêng ông không có yêu cầu gì trong vụ án. Ông không đồng ý giao đất lại cho bà N vì thửa đất này có ông cùng sử dụng đất. Ông C tự ý bán cho bà N thì phải chịu trách nhiệm với bà N.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 17/4/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Công H trình bày:

Ông chung sống như vợ chồng với bà N từ năm 1994, không đăng ký kết hôn. Số tiền bà N bỏ ra để nhận chuyển nhượng thửa đất hiện nay đang tranh chấp

với ông C là tiền chung của vợ chồng ông. Vợ chồng ông cùng bỏ tiền ra làm nhà và trồng cây cối trên đất. Căn nhà cấp 4 trên đất hiện nay xây chưa hoàn thiện, căn nhà này vợ chồng ông mua một căn nhà gỗ ở vị trí khác tới đất dựng lên và xây thêm tường, làm nền gạch, hiện nay chưa tô. Vợ chồng ông đi làm xa lâu lâu mới về nhà, do vợ chồng ông đi xa không quản lý được nên nhà cửa bị phá hoại hết rồi, kiếng của nhà đã bị đập vỡ hết.

Mọi vấn đề mua bán đất với ông C do bà N quyết định, cụ thể như thế nào ông không rõ. Ông thống nhất với mọi ý kiến của bà N trong vụ án, riêng ông thì không có yêu cầu gì, ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do ông bận đi làm không tham dự phiên tòa được, nên đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H1, ông Phan Văn B, ông Phan Hoài A, bà Trần Phan Diễm L1, ông Trần Đức H2, ông Trần Đức H3 vắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và không gửi văn bản có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, là đúng trình tự, thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên thời hạn xét xử chưa được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, cần rút kinh nghiệm.

Việc chấp hành pháp luật của đương sự: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung: Qua xem xét nội dung vụ án, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết giữa ông C và bà N vô hiệu. Do thời điểm ông C và bà N giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cả hai đều biết rõ thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan C1 (là cha ruột của ông C), sau khi ông C1 chết thì những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C1 chưa làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế, nên lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là 50/50. Nên có căn cứ buộc ông C phải buồi thường cho bà N 50% giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất tại thời điểm định giá.

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, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nên xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thời điểm thụ lý vụ án, bị đơn cư trú tại huyện X nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan L, bà Phan T1, bà Phan Thị H1, ông Phan Văn B, ông Phan Hoài A, bà Trần Phan Diễm L1, ông Trần Đức H2, ông Trần Đức H3 vắng mặt hai lần dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan L, ông Cao Công H vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Đối với bà Nguyễn Thị N1, đã ly hôn ông Phan Văn C, theo Bản án số 83/2021/HNGĐ-ST ngày 22/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, ông C cho rằng phần đất tranh chấp ông nhận thừa kế từ cha ông (ông Phan C1) nên không liên quan tới bà N1, phía bị đơn cũng thừa nhận chỉ nhận chuyển nhượng, giao tiền cho ông C và không có yêu cầu gì đối với bà N1. Nên Hội đồng xét xử không đưa bà N1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Giấy sang nhượng đất lập ngày 19/11/2017 giữa bà Nguyễn Thị Hồng N với ông Phan Văn C, được lập thành văn bản, không có công chứng chứng thực nên không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất Đai năm 2013.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Vào ngày 19/11/2017, ông Phan Văn C lập giấy sang nhượng đất, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng N thửa đất có diện tích 34x42m^2 với giá thỏa thuận là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng). Bà N đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng. Tại giấy sang nhượng đất không ghi rõ số tờ, số thửa, mặc dù diện tích đất chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 34x42m^2, nhưng qua đo đạc thì nguyên đơn và bị đơn đều chỉ ranh phần đất mà nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn là một phần thửa đất số 116, tờ bản đồ địa chính số 36 (bản đồ số hóa năm 2019), thuộc lô B, diện tích 778.4m^2 có tọa độ 8-1-7-6-9-10-11-12-13-14-15-16-8, trên đất có

một căn nhà cấp 4 (tại Mảnh trích đo địa chính số 72/2023 ngày 02/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X).

Nguồn gốc thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan C1 (cha của ông C) vào năm 1995 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 919616. Ngày 25/09/2009 ông Phan C1 chết (theo Giấy chứng tử số 10, Quyển số 01/2011), ngày 12/9/2022 để thừa kế lại cho ông Phan L và ông Phan Văn C cùng sử dụng đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 232238 và số DH 232242.

Theo lời khai của đương sự và tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập, tại thời điểm ông C và bà N giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (19/11/2017) thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phan C1, thời điểm này sau thời điểm ông Phan C1 đã chết (ngày 25/9/2009), các đồng thừa kế của ông Phan C1 chưa làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế. Lúc nhận chuyển nhượng bà N cũng biết rõ điều này, bà N cho rằng "*ông C nói có một phần thừa kế trong miếng đất nên tôi đồng ý mua"* (Bút lục số 67).

Tại thời điểm chuyển nhượng đất nguyên đơn và bị đơn thừa nhận đều không thông báo cho những người khác thuộc hàng thừa kế của ông Phan C1 biết, hợp đồng chuyển nhượng cũng không có những người thuộc hàng thừa kế của ông Phan C1 ký tên. Đến năm 2022 thì ông Phan L và ông Phan Văn C mới làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế, những người thuộc hàng thừa kế khác của ông Phan C1 gồm ông Phan T1, bà Phan Thị H1, ông Phan Văn B, ông Phan Hoài A, bà Trần Phan Diễm L1, ông Trần Đức H2, ông Trần Đức H5 đã có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế (Bút lục 48-54). Di sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 116 để thừa kế lại cho ông Phan Văn C và ông Phan L cùng sử dụng đất, ông C và ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/9/2022.

Qua đó cho thấy, tại thời điểm chuyển nhượng đất thì thửa đất chưa đáp ứng điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, nên vô hiệu theo Điều 123 của Bộ Luật Dân sự năm 2015. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Quá trình tố tụng, ông C có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, nguyên đơn đồng ý hoàn trả cho bà N 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) tiền chuyển nhượng đất đã nhận và bồi thường thêm 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) như thỏa thuận trong hợp đồng, tổng cộng là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Phía bà N ban đầu có ý kiến yêu cầu ông C bồi thường 550.000.000đ (năm trăm năm mươi triệu đồng), nhưng quá trình hòa giải và tại phiên tòa yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu của nguyên đơn về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu bồi thường gấp đôi theo như thỏa thuận trong hợp đồng là không có cơ sở, vì "Giấy sang nhượng đất" đã bị tuyên bố vô hiệu tại mục [2.2]. Khi 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 giao dịch được xác lập*", quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Nhận thấy, thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông C và bà N đều biết rõ thửa đất đang là di sản thừa kế của ông Phan C1, tự ý chuyển nhượng đất mà không thông qua ý kiến của các đồng thừa kế khác. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định lỗi của ông C, bà N là như nhau (50/50).

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông C đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) và giao đất cho bà N sử dụng cho đến nay. Giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm định giá là: 1.600.000đ/m^2 x 778.4m^2 = 1.245.440.000đ. Nên giá trị thiệt hại được xác định là: 1.245.440.000đ – 50.000.000đ = 1.195.440.000đ. Do ông C có lỗi 50% nên phải bồi thường cho bà N 597.720.000đ.

Về tài sản trên đất có một căn nhà cấp 4 và một số cây trồng do bà N trồng. Tại thời điểm bà N xây dựng căn nhà, bà N khai ông C không biết, bà N cũng thừa nhận lúc chuyển nhượng đất ông C không cho bà N xây dựng nhà, khi phát hiện bà N xây nhà thì ông C có nói "*tụi bây xây nhà vậy chết tao rồi N ơi*", bà N cho rằng đã xây dựng nhà hoàn thành rồi nhưng chưa tô nên bà N không tiếp tục xây nhà nữa nên căn nhà đến nay vẫn chưa hoàn chỉnh. Căn nhà nêu trên theo bà N và ông H trình bày vợ chồng ông mua một căn nhà gỗ ở vị trí khác tới đất dựng lên nên có thể di dời được. Ông H và bà N chung sống như vợ chồng từ năm 1994 nhưng không đăng ký kết hôn, căn nhà cấp 4 trên đất tranh chấp do ông H và bà N xây dựng và quản lý, cây cối trên đất cũng do ông bà trồng. Mặc dù ông C không có yêu cầu khởi kiện đối với ông H, nhưng để giải quyết vụ án được triệt để, cần phải buộc cả ông H và bà N cùng phải tháo dỡ căn nhà cấp 4 và di dời toàn bộ cây trồng trên đất để hoàn trả lại đất cho ông Phan Văn C.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch về nghĩa vụ bồi thường cho bị đơn là 597.720.000đ x 5% = 27.908.800đ (*hai mươi bảy triệu chín trăm lẻ tám nghìn tám trăm đồng*).

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Phan Văn C đã nộp chi phí tố tụng gồm: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá là 7.584.718đ (*bảy triệu năm trăm*

tám mươi bốn nghìn bảy trăm mười tám đồng). Ông C tự nguyện chịu số tiền này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 5, 157, 166, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 123, 131, 500, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất Đai năm 2013; Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn C đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng N.

Tuyên bố "Giấy sang nhượng đất" ngày 19/11/2017 giao kết giữa bà Nguyễn Thị Hồng N và ông Phan Văn C vô hiệu.

2. Buộc ông Phan Văn C phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị Hồng N số tiền 597.720.000đ (*năm trăm chín mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Hồng N và ông Cao Công H phải tháo dỡ căn nhà cấp 4 và di dời toàn bộ cây trồng trên đất để hoàn trả lại cho ông Phan Văn C một phần thửa đất số 116, tờ bản đồ địa chính số 36 (bản đồ số hóa năm 2019), thuộc lô B, diện tích 778.4m^2 có tọa độ 8-1-7-6-9-10-11-12-13-14-15-16-8, trên đất có một căn nhà cấp 4, tại Mảnh trích đo địa chính số 72/2023 ngày 02/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X.

4. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Hồng N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Ông Phan Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 27.908.800đ (hai mươi bảy triệu chín trăm lẻ tám nghìn tám trăm đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0011561 ngày 21/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông C phải nộp thêm 27.608.800đ (*hai mươi bảy triệu sáu trăm lẻ tám nghìn tám trăm đồng*).

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

6. 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 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- CCTHADS huyện Xuyên Mộc;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, văn thư.

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

Nguyễn Thị Thảo Sương