TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHƠN THÀNH** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: **05**/2021/DS - ST
Ngày: 26/02/2021
V/v: *"Tranh chấp hợp đồngchuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƠN THÀNH, TỈNH BÌNH PHƯỚC

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Mạnh
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lương Thị Thu An
Bà Hồ Thị Xuân Thiều

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Vũ Thị Vi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành , tỉnh Bình Phước.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chơn Thành tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Lệ Thu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số: 95/2020/TLST- DS ngày 17 tháng 7 năm 2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:07/2021/QĐXXST-DS ngày 27/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1969; Địa chỉ cư trú: Tổ 2, ấp 1, xã M, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (Có mặt).

Bị đơn, đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của đồng bị đơn ông Nguyễn Văn C: Bà Đào Thị Tố H1, sinh năm 1972; Địa chỉ: Tổ 2, ấp 1, xã M, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1990; Địa chỉ cư trú: Khu phố 1, phường T, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (Có đơn xin vắng mặt).

- Anh Nguyễn Trần T, sinh năm 1992; Địa chỉ cư trú: Tổ 1, ấp 1, xã M, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (Có mặt).

- Chị Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 2001; Địa chỉ cư trú: Tổ 1, ấp 1, xã M, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (Có đơn xin vắng mặt).

- Anh Nguyễn Gia T2, sinh năm 2002; Địa chỉ cư trú: Tổ 1, ấp 1, xã M, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (Có đơn xin vắng mặt).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của đồng bị đơn ông Nguyễn Văn C:

- Anh Nguyễn Văn B, sinh năm 1990; Địa chỉ cư trú: Tổ 2, ấp 1, xã M, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (Có đơn xin vắng mặt).

- Chị Nguyễn Thị Hải Y, sinh năm 1992; Địa chỉ cư trú: Tổ 4, khu phố P, phường Đ, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị H trình bày:

Do là chỗ thân quen nên vào ngày 23/9/2011 vợ chồng bà H (bà Trần Thị H, ông Nguyễn Gia T3) có thỏa thuận với vợ chồng bà Đào Thị Tố H1, ông Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng phần diện tích đất có diện tích 02 mét mặt tiền Quốc lộ 14 và dài hết đất, khoảng 68 mét *(Theo kết quả đo đạc tại sơ đồ đo đạc ngày 19/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chơn Thành là 106.6 m^2)*, phần đất này nằm trong thửa đất có diện tích 669 m^2, tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, thửa đất số 238, tờ bản đồ số 21, do Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 00046/QSDĐ/3022/QĐ – UB ngày 30/11/2004, mang tên bà Đào Thị Tố H1 và ông Nguyễn Văn C, mục đích chuyển nhượng để nhập vào thửa đất của bà H, ông T3 giáp ranh với thửa đất của ông C, bà H1. Giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng; ông C, bà H1 đã nhận đủ số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 23/9/2011; hai bên có viết giấy tay sang nhượng đất và H1 màu trên đất ngày 23/9/2011.Tuy nhiên, thời điểm đó ông C, bà H1 cho biết là sổ đỏ đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nên chưa làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng bà H được nên ông C, bà H1 hẹn đến tháng 4 năm 2012 thì tách thửa cho vợ chồng bà H nhưng cho đến nay vợ chồng bà H1 không thực hiện như đã cam kết. Do ông T3 đã chết (năm 2018) nên bà H khởi kiện ông C và bà H1 yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2011giữa ông Nguyễn Gia T3 (chồng bà H) và ông Nguyễn Văn C (chồng bà H1) là hợp đồng hợp pháp;

- Yêu cầu Tòa án công nhận cho bà H được quyền quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất có diện tích 106.6 m^2, phần đất này nằm trong thửa đất có diện tích 669 m^2, thửa đất số 238, tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn; đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của đồng bị đơn ông Nguyễn Văn C là bà Đào Thị Tố H1 trình bày:

Vợ chồng bà H1 và vợ chồng bà H có quan hệ hàng xóm thân thiết nhưng bà H1 không thỏa thuận mua bán đất với vợ chồng bà H và không ký giấy sang nhượng và H1 màu trên đất ngày 23/9/2011, cũng không nhận số tiền 100.000.000 đồng chuyển nhượng đất như bà H trình bày. Bà H1 chỉ biết sự việc khi bà H kiện

vợ chồng bà H1 tại Ủy ban nhân dân xã M, huyện Chơn Thành; việc thỏa thuận sang nhượng phần đất nêu trên là do ông C làm, không liên quan đến bà H1; Đối với giấy sang nhượng đất và H1 màu trên đất giữa ông T3 và ông C thì bà H1 thừa nhận là chữ ký và chữ viết của ông C nhưng phần đất bán trong giấy sang nhượng giữa ông C và ông T3 không thể hiện vị trí, diện tích đất chuyển nhượng, thời gian ghi trong giấy mâu thuẫn, giấy viết ngày 23/9/2001, hẹn tách thửa là năm 20002, nhận tiền là ngày 23/9/2011. Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề như bà H trình bày trên thì bà H1 không đồng ý với toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của bà H.

Về việc Tòa án xác định bà H1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C trong vụ án thì bà H1 đồng ý, do ông C chết không có di chúc, ông C có một phần tài sản trong khối tài sản chung của vợ chồng là thửa đất có diện tích 669 m^2, thửa đất số 238, tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Đào Thị Tố H1 và ông Nguyễn Văn C; bà H1 là vợ của ông C nên bà H1 là người thừa kế của ông C theo pháp luật thuộc hàng thừa kế thứ nhất, bà H1 đồng ý nhận di sản thừa kế đối với phần tài sản của ông C trong tài sản chung vợ chồng là thửa đất nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu H2, anh Nguyễn Trần T, chị Nguyễn Thị Thu T1 và anh Nguyễn Gia T2 trình bày:

Chị Nguyễn Thị Thu H2, anh Nguyễn Trần T, chị Nguyễn Thị Thu T1 và anh Nguyễn Gia T2 thống nhất với toàn bộ ý kiến của bà Trần Thị H.

Quá trình giải quyết vụ án người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của đồng bị đơn ông Nguyễn Văn C là chị Nguyễn Thị Hải Y trình bày:

Chị Y là con ruột của ông C và bà H1, cha của chị Y là ông C chết ngày 01/8/2020, không có di chúc và chị Y là người thừa kế của ông C theo pháp luật thuộc hàng thừa kế thứ nhất, chị Y đồng ý nhận di sản thừa kế đối với phần tài sản của ông C trong tài sản chung của ông C, bà H1 là thửa đất có diện tích 669 m^2, tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, thửa đất số 238, tờ bản đồ số 21, do Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 00046/QSDĐ/3022/QĐ – UB ngày 30/11/2004, mang tên bà Đào Thị Tố H1 và ông Nguyễn Văn C. Về việc Tòa án xác định và đưa chị Y tham gia với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C trong vụ án thì chị Y đồng ý. Về yêu cầu của bà H thì chị Y không đồng ý vì giấy sang nhượng đất và H1 màu trên đất giữa ông T3 và ông C được ghi vào ngày 23/9/2001 đối với 02 mét đất và H1 màu với giá 100.000.000 đồng và hẹn năm 20002 tách thửa cho ông bà T3, giấy sang nhượng bị sai lệch về thời gian, không ghi cụ thể vị trí, diện tích đất chuyển nhượng. Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề như bà H trình bày trên thì chị Y không đồng ý.

Tại bản tự khai ngày 16/12/2020 người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của đồng bị đơn ông Nguyễn Văn C là anh Nguyễn Văn B trình bày:

Anh B là con ruột của ông C và bà H1, cha của anh B là ông C chết ngày 01/8/2020, trong khi vụ án nêu trên đã được thụ lý, ông C chết không có di chúc, trước khi chết ông C có chung tài sản với bà H1 là thửa đất có diện tích 669 m^2, tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, thửa đất số 238, tờ

bản đồ số 21, do Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 00046/QSDĐ/3022/QĐ – UB ngày 30/11/2004, mang tên bà Đào Thị Tố H1 và ông Nguyễn Văn C. Anh B là người thừa kế của ông C theo pháp luật thuộc hàng thừa kế thứ nhất nên được thừa kế phần tài sản của ông C trong thửa đất nói trên. Về việc Tòa án xác định và đưa anh B tham gia với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C trong vụ án này thì anh B đồng ý. Về yêu cầu khởi kiện của bà H thì anh B không đồng ý vì giấy sang nhượng đất và H1 màu trên đất giữa ông T3 và ông C được ghi vào ngày 23/9/2001 đối với 02 mét đất và H1 màu với giá 100.000.000 đồng và hẹn năm 20002 tách thửa cho ông bà T3, thời gian làm việc trong giấy sang nhượng bị sai lệch, có dấu hiệu bị sửa chữa, ngày ghi giấy là 23/9/2001, còn ngày ký giữa hai người là 23/9/2011 và ngày nhận tiền là ngày 23/9/2011, trong đơn khởi kiện bà H trình bày ông C hứa đến tháng 4/2012 sẽ đo đất và tách thửa thì trong nội dung giấy sang nhượng không có, đất sang nhượng không có vị trí hay diện tích cụ thể mà chỉ ghi với số đất và H1 màu trên 02 mét đất. Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề như bà H trình bày trên thì anh B không đồng ý.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà Trần Thị H có mặt và yêu cầu Tòa án C nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Gia T3 ngày 23/9/2011. Trường hợp, Tòa án không C nhận hợp đồng thì bà H yêu cầu ông C, bà H1 trả lại cho bà H số tiền 100.000.000 đồng ông C, bà H1 đã nhận và bồi thường thiệt hại số tiền 400.000.000 đồng. Bà H không giao nộp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

Bị đơn, đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của đồng bị đơn ông Nguyễn Văn C là bà Đào Thị Tố H1 có mặt và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà H1 không giao nộp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của đồng bị đơn là chị Nguyễn Thị H Y có mặt và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chị Y không giao nộp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trần Thành thống nhất với ý kiến của nguyên đơn bà H. Anh Thành không giao nộp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

Các đương sự khác (chị H2, chị T1, anh T2 và anh B) vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Việc chấp hành theo quy định pháp luật của Thẩm phán:

Quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến nay nhận thấy Thẩm phán đã vi phạm về thời hạn giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các vấn đề khác thì Thẩm phán, thư ký đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc chấp hành theo quy định pháp luật của các đương sự: Các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc chấp hành theo quy định pháp luật của Hội đồng xét xử: Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ Điều 122; 127; 128; 137; 217; 689 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 27, 28 của Luật hôn nhân gia đình năm 2000;

Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2011 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Gia T3 bị vô hiệu.

- Buộc bà Đào Thị Tố H1, anh Nguyễn Văn B và chị Nguyễn Thị Hải Y có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị H số tiền 250.000.000 đồng.

- Các đương sự phải chiu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1].Về quan hệ pháp luật: Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H và quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án "*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 năm 2015.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn bà Đào Thị Tố H1, ông Nguyễn Văn C có nơi cư trú tại ấp 1, xã M, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

[*2.1]. Về nội dung của hợp đồng:* Theo nội dung giấy sang nhượng đất và H1 màu trên đất giữa ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Gia T3 thể hiện: Ông C chuyển nhượng cho ông T3 số đất và H1 màu trên 02 mét đất với giá 100.000.000 đồng, về ngày tháng lập giấy sang nhượng nêu trên có sự khác nhau về thời gian là năm thực hiện giao dịch (2001, 20002, 2011), không xác định vị trí cũng như diện tích đất chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà H xác định giấy sang nhượng nhượng đất và H1 màu trên đất là do ông C viết và ký tên ngày 23/9/2011, bà H và bà H1 không ký là do hai bên tin tưởng nhau; tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/8/2020 bà H1 xác nhận "*Chữ viết và chữ ký tại giấy sang nhượng đất nói trên là chữ viết và chữ ký của chồng tôi ông Nguyễn Văn C*" và tại phiên tòa bà H1 cũng xác nhận chữ ký tại giấy sang nhượng đất và H1 màu là chữ ký của ông C. Mặc dù, nội dung giấy sang nhượng nói trên có ghi thời gian không đồng nhất, ở phần trên là ghi *"hôm nay ngày 23/9/2001"* về nội dung nhận tiền ghi *"tiền đã nhận đủ ngày 23/9/2011"* và ở phần cuối ghi *"M ngày 23-9-2011 – có sửa chữa vào con số 1*" nhưng tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất ngày 11/6/2020 của Ủy ban nhân dân xã M, huyện Chơn Thành có chữ ký và chữ viết họ tên Nguyễn Văn C đã được bà H1 xác nhận tại phiên tòa đúng là chữ ký và chữ viết của ông C thì ông C xác nhận *"Ngày 23/9/2011 ông C có làm giấy sang*

nhượng đất và H1 màu trên đất cho ông Nguyễn Gia T3 2 m đất mặt tiền 14 thửa đất giáp đất bà Trần Thị H là 2m với số tiền là 100.000.000 đồng. Sau đó ông C có đi Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Tân Thành rút tiền, khi vào ngân hàng ông C có vào trong quầy, ông C ngồi ghế chờ còn về ông T3 có rút tiền hay không ông C không biết, thời gian vào rút khoảng 10 phút chứ ông C không có nhận tiền tại Ngân hàng như trong đơn bà H trình bày". Như vậy, về thời gian, vị trí và diện tích đất chuyển nhượng tại giấy sang nhượng đất và H1 mà trên đất giữa ông C và ông T3 đã được ông C xác nhận tại biên bản hòa giải ngày 11/6/2020 nói trên; Về số tiền chuyển nhượng đất mặc dù ông C không thừa nhận đã nhận số tiền 100.000.000 đồng của vợ chồng bà H như nội dung ông C trình bày tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất ngày 11/6/2020 nói trên nhưng nội dung giấy sang nhượng đất và H1 màu trên đất ngày 23/9/2011 thể hiện *"Tiền đã nhận đủ ngày 23/9/2011"*.

Đối với đồng bị đơn bà H1, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bà H1 không thừa nhận việc chuyển nhượng phần đất nói trên, không ký vào giấy sang nhượng đất và không nhận số tiền 100.000.000 đồng của vợ chồng bà H, bà H cũng không có chứng cứ gì chứng minh là bà H1 và ông C cùng thực hiện việc sang nhượng đất, cùng nhận số tiền 100.000.000 đồng của vợ chồng bà H. Trong khi đó thửa đất số: 238 nêu trên là tài sản chung của vợ chồng bà H1 nhưng giấy sang nhượng đất và H1 màu trên đất ngày 23/9/2011 không có chữ ký của bà H1, bà H1 không thừa nhận. Vì vậy việc ông C tự ý chuyển nhượng phần diện tích đất nói trên khi chưa có sự đồng ý của bà H1 là trái pháp luật, vi phạm về quyền định đoạt tài sản chung vợ chồng theo quy định tại Điều 28 Luật hôn nhân gia đình năm 2000.

[*2.2]. Về hình thức của hợp đồng:* Ngày 23/9/2011 ông C và ông T3 thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nêu trên thì hai bên có lập giấy sang nhượng đất và H1 màu trên đất viết tay, có chữ ký của ông C và ông T3 nhưng không được C chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và Điều 124; Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông C và ông T3 tại giấy sang nhượng đất và hoa màu trên đất ngày 23/9/2011 là vi phạm về hình thức của hợp đồng.

Từ những nhận định tại mục [2.1], [2.2] Hội đồng xét xử có đủ cơ sở khẳng định: Ngày 23/9/2011 ông C có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T3 phần đất 02 mét ngang mặt tiền Quốc lộc 14, chiều dài hết đất *(Theo kết quả đo đạc tại sơ đồ đo đạc ngày 19/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chơn Thành là 106.6 m^2)* giáp với thửa đất số:239 của bà H, ông T3, phần đất này nằm trong thửa đất có diện tích 669 m^2, tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, thửa đất số 238, tờ bản đồ số 21, do Ủy ban nhân dân huyện Chơn Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 00046/QSDĐ/3022/QĐ – UB ngày 30/11/2004, mang tên bà Đào Thị Tố H1 và ông Nguyễn Văn C, giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng và ông C đã nhận đủ số tiền 100.000.000 đồng của ông T3 là có thật nhưng về nội dung và hình thức của hợp đồng không đúng với quy định của pháp luật nên hợp đồng bị vô hiệu. Do đó,

yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2011 có hiệu lực pháp luật của bà H không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[*2.3]. Về quyền và nghĩa vụ của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của đồng bị đơn ông Nguyễn Văn C:* Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 16/7/2020 của bà H thì bà H khởi kiện ông C, bà H1 và Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành đã tiến hành thụ lý đơn khởi kiện của bà H tại Thông báo thụ lý số: 95/2020/TB – TLVA ngày 17/7/2020, sau khi Tòa án thụ lý vụ án thì vào ngày 01/8/2020 đồng bị đơn ông C chết nên Tòa án đã xác định và đưa đồng bị đơn bà H1 và chị Nguyễn Thị Hải Y và anh Nguyễn Văn B là vợ và con của ông C tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của đồng bị đơn ông C. Qúa trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà H1, anh B và chị Y thừa nhận ông C chết không để lại di chúc, những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C chỉ có bà H1 là vợ và hai con là anh B, chị Y, cha mẹ của ông C đã chết; bà H1, anh B và chị Y cũng thừa nhận ông C có phần tài sản chung với bà H1 trong thửa đất số: 238 nêu trên; bà H1, anh B và chị Y là người thừa kế theo pháp luật và đồng ý nhận di sản thừa kế của ông C nên đây là tình tiết không pH chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do bà H1, anh B và chị Y là người nhận di sản thừa kế của ông C đối với tài sản là phần quyền sử dụng đất trong thửa đất số:238 nêu trên nên bà H1, anh B và chị Y phải thực hiện các nghĩa vụ về tài sản của ông C để lại.

[*2.4]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:* Như nhận định tại mục [2.1], [2.2] thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2011 giữa ông C và ông T3 bị vô hiệu nên theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Xét thấy, ông C đã nhận của vợ chồng bà H số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 23/9/2011, do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông T3 bị vô hiệu nên ông C phải hoàn trả lại cho bà H số tiền 100.000.000 đồng. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà H khi hợp đồng bị vô hiệu, bà H yêu cầu bà H1 bồi thường thiệt hại với số tiền 400.000.000 đồng. Xét thấy, việc vợ chồng bà H, ông T3 nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên của ông C khi chưa được sự đồng ý của bà H1 nhưng vẫn thực hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nêu trên, vì vậy lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu là lỗi của hai bên nên hai bên cùng phải chịu thiệt hại như nhau; theo biên bản định giá ngày 16/12/2020 thì phần đất có diện tích 106.6 m^2 nêu trên có giá là 400.000.000 đồng, giá trị chênh lệch hiện nay so với thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng năm 2011 là 300.000.000 đồng (400.000.000 đồng – 100.000.000 đồng), do ông C và vợ chồng bà H, ông T3 đều có lỗi nên ông C chỉ pH chịu ½ (một phần hai) giá trị thiệt hại, tương ứng với số tiền là 150.000.000 đồng. Do đó, yêu cầu của bà H yêu cầu bà H1, ông C bồi thường thiệt hại số tiền 400.000.000 đồng chỉ được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần. Như vậy, ngoài việc phải hoàn trả lại số tiền 100.000.000 đồng nói trên, ông C pH bồi thường cho bà H số tiền 150.000.000 đồng. Tổng số tiền ông C phải trả cho bà H là 250.000.000 đồng. Mặc dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông T3 không liên quan đến bà H1, anh B và chị Y nhưng như nhận định tại mục [2.3] thì bà H1, anh B và chị Y phải thực hiện

nghĩa vụ về tài sản của ông C để lại nên bà H1, anh B và chị Y có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà H số tiền 250.000.000 đồng.

[3] Về ý kiến phát biểu của đại diện viện kiểm sát: Ý kiến phát biểu của đại diện viện kiểm sát về quan điểm giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn bà H được chấp nhận một phần nên bà H phải chịu chi phí đo đạc với số tiền là 2.361.141 đồng tại Hóa đơn bán hàng số: 0008064, ngày 23/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chơn Thành và số tiền 1000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được trừ vào số tiền 2.000.000 đồng bà H nộp tại phiếu thu ngày 23/11/2020. Đồng bị đơn ông C pH chịu số tiền 1000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, do bà H đã nộp tạm ứng nên ông C pH hoàn trả cho bà H số tiền 1.000.000 đồng nhưng ông C đã chết nên bà H1, anh B và chị Y phải trả số tiền trên cho bà H.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận một phần nên bà H phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí đối với với yêu cầu C nhận hợp đồng không được chấp nhận và số tiền 12.500.000 đồng (250.000.000 đồng x 5%) án phí đối với số tiền 250.000.000 đồng yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận. Ông C phải chịu số tiền 12.500.000 đồng (250.000.000 đồng x 5%) án phí theo quy định của pháp luật, do ông C đã chết nên bà H1, anh B và chị Y có nghĩa vụ nộp án phí.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Điều 186, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122; 124; 127; 128; 137; 217; 689 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 27, 28 của Luật hôn nhân gia đình năm 2000;

Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Gia T3 ký ngày 23/9/2011 bị vô hiệu.

- Buộc bà Đào Thị Tố H1, anh Nguyễn Văn B và chị Nguyễn Thị Hải Y có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị H số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người pH thi hành án còn pH 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.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Đào Thị Tố H1, anh Nguyễn Văn B và chị Nguyễn Thị Hải Y có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị H số tiền 1000.000 đồng (Một triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị H phải chịu số tiền 12.800.000 đồng, được trừ vào số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số:0004402, quyển số:0089, ngày 17/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, bà H phải nộp thêm số tiền 10.300.000 đồng (Mười triệu ba trăm ngàn đồng). Bà Đào Thị Tố H1, anh Nguyễn Văn B và chị Nguyễn Thị Hải Y có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền 12.500.000 đồng (Mười hai triệu năm trăm ngàn đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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 pH 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.

Nơi nhận
- VKSND huyện Chơn Thành;
- Chi cục THADS huyện Chơn Thành;
- TAND tỉnh Bình Phước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Quốc Mạnh