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

Bản án số: 23/2019/DS-ST
Ngày 20-9-2019
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 THỊ XÃ PHÚ MỸ, TỈNH BÀ RỊA -VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Bảo Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đinh Công Trường

2. Bà Phạm Thị Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thu Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ tham gia phiên toà*:* Bà Trịnh Ngọc Hồng Nhung - Kiểm sát viên.

Trong hai ngày 18/9/2019 và 20/9/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 03/2018/DS-ST ngày 09/01/2018, về việc*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất";* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2019/QĐXXST-DS ngày 18/8/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số: 12/2019/QĐST-DS ngày 30/8/2019; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Đ - sinh năm: 1969; địa chỉ: Tổ x, ấp y, xã z, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn H- SN: 1959, bà Nguyễn Thị O - SN: 1964; địa chỉ: Tổ x, ấp y, xã z, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (vắng mặt)

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

1. Ông Phạm Văn B, sinh năm: 1972 và bà Bùi Thị N, sinh năm: 1972; Địa chỉ: tổ x, ấp y, xã z, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (vắng mặt)

2. Ông Mai Đức L, sinh năm 1965, địa chỉ: số x1, đường y1, phường z1, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (vắng mặt)

3. Ông Đào Ngọc V, sinh Năm 1950, địa chỉ: số x1, đường y1, phường z1, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (có mặt)

4. Bà Hoàng Thị S, sinh năm 1964, địa chỉ: số x1, đường y1, phường z1, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/01/2007, bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị O , ông Phạm Văn H quyền sử dụng đất 153m^2 (ngang 6m, dài 25.5m, đất không có thổ cư) thửa 04 tờ bản đồ 49 tại ấp y, xã z, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng), bà đã giao đủ tiền và nhận đất, căn nhà tạm sử dụng từ 2007 đến nay. Hai bên có lập giấy nhượng đất viết tay. Hai bên thỏa thuận, bà có trách nhiệm làm sổ đỏ, ông H bà O có trách nhiệm cung cấp và ký hồ sơ chuyển nhượng. Khi bà nhận chuyển nhượng, đất của bà O, ông H vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận đất, bà được UBND xã Tân Hải xây tặng 1 căn nhà tình thương. Gia đình bà sống ổn định từ đó đến nay.Thời gian kéo dài, bà đã liên hệ nhiều lần với ông Hiệp, bà O và người chuyển nhượng đất cho ông H bà O là ông B để làm thủ tục tách sổ sang tên cho bà nhưng những người này không đồng ý.

Do đó, bà khởi kiện ra tòa, yêu cầu tòa án giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị O đối với quyền sử dụng đất 153m^2 thửa cũ 04 tờ bản đồ 49 (nay là thửa 118 tờ bản đồ 49) tại y là có giá trị pháp lý. Buộc ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị O làm thủ tục tách thửa, sang tên cho bà đối với quyền sử dụng đất trên. Mọi chi phí phát sinh cũng như chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (lên thổ cư) theo đúng quy định bà sẽ chịu trách nhiệm chi trả.

Ngoài ra không trình bày gì thêm.

Quá trình tố tụng, ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị O , trình bày:

Năm 2007, vợ chồng bà có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ diện tích đất 153m^2 (6m x 25.5m, không có đất thổ cư) ở tổ 13, thôn Đông Hải, xã Tân Hải, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng). Ông bà đã nhận đủ tiền và giao đất, nhà cho bà Đ sử dụng từ 2007 đến nay. Hai bên có lập giấy nhượng đất viết tay. Hai bên thỏa thuận, bà Đ có trách nhiệm làm sổ đỏ, ông bà có trách nhiệm cung cấp và ký hồ sơ chuyển nhượng. bà Đ sử dụng đất làm nhà ở từ đó đến nay không ai tranh chấp. Nay bà Đ khởi kiện vợ chồng bà là bà không đồng ý. Lý do: Nguồn gốc đất, trước đây, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn B (là em họ ông bà) 1 diện tích đất 153m^2 (6m x 25.5m) ở tổ 13, thôn Đông Hải, xã Tân Hải, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ông bà không nhớ thời điểm nhận chuyển nhượng. Khi ông bà nhận chuyển nhượng, đất ông B cũng chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó ông bà và ông B chỉ lập giấy sang nhượng viết tay. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà cất căn nhà tạm ở đến năm 2007 thì không có nhu cầu tiếp tục sử dụng nên ông bà chuyển nhượng cho bà Đ. Khi chuyển nhượng cho bà Đ vợ chồng bà đã giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất (là giấy sang nhượng đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông B) cho bà Đ. Do vợ chồng bà không còn liên quan đến

thửa đất nên không có yêu cầu vợ chồng ông B tách sổ sang tên cho vợ chồng bà. Thời gian trước, ông B đã làm thủ tục và được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. ông B có gọi những người đã mua đất (trong đó có bà Đ) đến đề nghị mỗi người hỗ trợ ông vài triệu chi phí ông đã làm giấy tờ thì ông sẽ làm thủ tục tách sổ cho mọi người. Nhưng mọi người không đồng ý, nên đến nay ông B vẫn chưa tách sổ cho mọi người.

Theo yêu cầu khởi kiện của bà Đ, vợ chồng bà không đồng ý vì vợ chồng bà không còn liên quan gì đến thửa đất. bà Đ muốn được ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tự liên hệ với ông B, phải chịu các khoản chi phí liên quan cũng như chi phí đi lại thu nhập bị mất của vợ chồng bà trong những ngày đi làm giấy tờ cho bà Đ, khoản chi phí mà ông B đã phải bỏ ra để ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng của mình trước đây.

Ngoài ra không trình bày gì thêm.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị S, ông Đào Ngọc V trình bày:

Ông bà xác định nguồn gốc của thửa đất số 63, tờ bản đồ 35, tọa lạc tại y, xã z, Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, có diện tích 12.465 m^2, do bà Hoàng Thị S, ông Đào Ngọc V, ông Mai Đức L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Ngọc Tr vào năm 2011. Việc chuyển nhượng được thực hiện tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo Hợp đồng công chứng số 717, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2011, với giá chuyển nhượng tại hợp đồng là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng các bên đã bàn giao tiền và thửa đất trên đúng quy định pháp luật. Sau đó các bên đã làm thủ tục sang tên và được Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (nay là Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 512258, ngày 16/6/2011 đứng tên bà Hoàng Thị S, ông Đào Ngọc V, ông Mai Đức L. Sau khi nhận chuyển nhượng do chưa có nhu cầu sử dụng nên các ông bà chỉ để đất trống chưa xây dựng công trình gì trên đất và cho đến nay không có tranh chấp với ai.Ông bà xác định việc chuyển nhượng trên là hợp pháp và ông bà không biết, không tranh chấp gì với bà Nguyễn Thị Đ. Nay bà Son và ông Vũ có ý kiến như sau:

Do ông bà nhận thấy bà Đ có hoàn cảnh khó khăn, đã ở trên đất lâu năm, chúng tôi cũng muốn tạo điều kiện cho bà Đ và gia đình tiếp tục có nơi ở nên bà không tranh chấp mà đồng ý cho đồng ý cho bà Nguyễn Thị Đ được toàn quyền quản lý, sử dụng đối với lô đất có diện tích 159 m^2 (có vị trí A,B,C,D,A) thuộc 1 phần thửa đất số 63, tờ bản đồ 35, tọa lạc tại y, xã z, Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, hiện trên đất có xây dựng 01 (một) căn nhà tình thương cấp 4, theo Quyết định số 139/QĐ-UBND ngày 21/8/2007 của Ủy ban nhân dân xã Tân Hải, huyện tân Thành, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là Ủy ban nhân dân xã Tân Hải, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu), đã cấp cho bà Nguyễn Thị Đ. Ông bà đồng ý cho bà Nguyễn Thị Đ được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục tách thửa, sang tên theo quy định pháp luật về đất đai. Ông bà không yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ phải bồi hoàn giá trị đất.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn B và bà Bùi Thị N trình bày: Không có ý kiến và có mặt theo giấy triệu tập nên không ghi nhận được ý kiến.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Mai Đức L trình bày: Không có ý kiến và có mặt theo giấy triệu tập nên không ghi nhận được ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa. Thời hạn xét xử còn chậm so với thời được quy định.

Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, đã chấp hành đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành theo giấy triệu tập nên xét xử vắng mặt là đúng quy định.

Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên giấy sang nhượng đất ngày 08/01/2007 giữa bà Nguyễn Thị Đ và ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị O , là vô hiệu; ghi nhận thỏa thuận việc ông Đào Ngọc V, bà Hoàng Thị S tự nguyện cho bà Nguyễn Thị Đ được toàn quyền quản lý, sử dụng đối với lô đất có diện tích 159 m^2 (có vị trí A,B,C,D,A) thuộc 1 phần thửa đất số 63, tờ bản đồ 35, tọa lạc tại y, xã z, Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Buộc bà Nguyễn Thị Đ hoàn trả 1/3 giá trị đất cho ông Mai Đức L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*

Thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và quan hệ pháp luật của vụ án là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Đối với ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị O , bà Hoàng Thị S đã được Tòa án tiến hành tống đạt trực tiếp các văn bản tố tụng nhưng họ đã có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án và có đơn xin giải quyết vắng mặt; ông Mai Đức L, ông Phạm Văn B và bà Bùi Thị N dù được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, để tiếp xét xử vụ án.

[3] *Xét nội dung tranh chấp và các yêu cầu của nguyên đơn:*

3.1. Về hình thức hợp đồng: Nhận thấy Giấy nhượng đất ngày 08/01/2007 giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị O , được thực hiện

bằng văn bản, các bên ký kết có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự nhưng không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Căn cứ khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định "*hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng, chứng thực*" nên hình thức của hợp đồng trên là chưa phù hợp quy định pháp luật.

3.3. Xét nguồn gốc đất, hiện trạng sử dụng đất và nội dung hợp đồng:

Về nguồn gốc đất: Căn cứ theo Sơ đồ đo vẽ, bản đồ địa chính, sổ mục kê đối với lô đất hiện do bà Nguyễn Thị Đ sử dụng xác định lô đất trên không thuộc thửa 04 tờ bản đồ 49 (như bà Đ trình bày) mà thuộc một phần thửa 35, tờ bản đồ 63, tọa lạc thôn y, xã z, Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; lô đất này hiện đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 512258 ngày 16/6/2011, đứng tên ông Mai Đức L, ông Đào Ngọc V, bà Hoàng Thị S. Có nguồn gốc ông Nguyễn Hữu Hồng đã chuyển nhượng đất trên cho ông Nguyễn Hồng S (là con trai ông Hồng), bà Nguyễn Ngọc Tr. Đến ngày 10/5/2011, ông Sơn, bà Trinh tiếp tục chuyển nhượng thửa 63 tở bản đồ 35 cho bà Hoàng Thị S, ông Mai Đức L, ông Đào Ngọc V.

Lý do có sự sai lệch được xác định khi mua bán đất các bên chỉ thực hiện bằng giấy tay, việc mua đi bán lại diễn ra nhiều lần, qua nhiều chủ và việc chỉ ranh không đúng với vị trí đất được nhà nước công nhận.

Về hiện trạng sử dụng đất thì thấy: Quá trình tố tụng nhận thấy bà Nguyễn Thị Đ đã được Ủy ban nhân dân xã Tân Hải ra quyết định xây dựng 01 (một) căn nhà tình thương cấp 4, theo Quyết định số 139/QĐ-UBND ngày 21/8/2007 và bà Đ sinh sống ổn định trên đất từ năm 2007 cho đến nay. Tòa án đã yêu cầu sao lục hồ sơ cấp nhà tình thương nhưng phía Ủy ban nhân dân xã Tân Hải không cung cấp được với lý do đã làm thất lạc hồ sơ nên Hội đồng xét xử chưa có căn cứ đánh giá về tính pháp lý của việc cấp nhà tình thương cho bà Đ.

Về nội dung hợp đồng: Theo Giấy nhượng đất ngày 08/01/2007, thừa nhận nguyên đơn, bị đơn xác định hợp đồng có nội dung bà Nguyễn Thị Đ nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị O một lô đất có diện tích 153 m^2, tọa lạc tại tổ x, ấp y, xã z, Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (nay là thị xã Phú Mỹ) với giá 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Tuy nhiên nội dung hợp đồng không thể hiện rõ vị trí lô đất cụ thể số tờ và số thửa; phía ông Hiệp, bà O tuy cam kết sẽ ký hồ sơ chuyển nhượng nhưng không cung cấp được hồ sơ liên quan đến tình trạng pháp lý chứng minh thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Hiệp, bà O.

Như vậy, tại thời điểm bà Nguyễn Thị Đ nhận chuyển nhượng lô đất ngày 08/01/2007 thì thửa đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vẫn thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Thành, bà Thái. Do đó việc ông Hiệp, bà O viết giấy sang nhượng với nội dung chuyển nhượng lô đất trên là chưa đúng quy định pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng đất trên bị coi là vô hiệu về mặt nội dung được quy định tại Điều 127, Điều 131 Bộ luật dân sự 2005.

3.5. Xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy:

Tuy Giấy nhượng đất ngày 08/01/2007 vô hiệu cả về hình thức và nội dung nên cần tuyên vô hiệu giao dịch trên nhưng xét thấy bà Nguyễn Thị Đ là người có trình độ học vấn thấp, gia đình thuộc diện chính sách hộ nghèo đã được Ủy ban nhân dân xã Tân Hải xây dựng 01 căn nhà tình thương và sinh sống ổn định trên đất từ trước tới nay không có tranh chấp với ai. Đồng thời quá trình tố tụng và tại phiên tòa, chủ sử dụng đất hiện nay là ông Đào Ngọc V, bà Hoàng Thị S (là hai trong 3 người được cấp quyền sử dụng đất) đã đồng ý không tranh chấp và tự nguyện cho bà Nguyễn Thị Đ được toàn quyền quản lý, sử dụng đối với lô đất trên tương ứng với phần của mình nên cần giao đất và nhà cho bà Nguyễn Thị Đ tiếp tục sử dụng.

Đồng thời để đảm bảo quyền lợi của ông Mai Đức L, là chủ đất còn lại, Hội đồng xét xử buộc bà Nguyễn Thị Đ phải bồi hoàn bằng tiền tương ứng 1/3 giá trị lô đất trên cho ông Mai Đức L. Số tiền được tính toán cụ thể như sau: 875.000 đồng/m^2 x 159 m^2 : 3 = 46.375.000 đồng (bốn mươi sáu triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn),.

Từ những lập luận trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ đối với ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị O về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Tuyên giấy sang nhượng đất ngày 08/01/2007 giữa bà Nguyễn Thị Đ và ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị O , là vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị O trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Do hợp đồng vô hiệu về hình thức và nội dung do lỗi của cả bà Nguyễn Thị Đ và ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị O nên không đặt ra việc bồi thường thiệt hại.

Ghi nhận việc ông Đào Ngọc V, bà Hoàng Thị S tự nguyện giao cho bà Nguyễn Thị Đ được toàn quyền quản lý, sử dụng đối với lô đất có diện tích 159 m^2 (có vị trí A,B,C,D,A) thuộc 1 phần thửa đất số 63, tờ bản đồ 35, tọa lạc tại y, xã z, Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, hiện trên đất có xây dựng 01 (một) căn nhà tình thương cấp 4, theo Quyết định số 139/QĐ-UBND ngày 21/8/2007 của Ủy ban nhân dân xã Tân Hải, huyện tân Thành, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là Ủy ban nhân dân xã Tân Hải, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu), đã cấp cho bà Nguyễn Thị Đ và quyền sở hữu đối với các công trình, kiến trúc, có trên đất.

(*Vị trí đất được thể hiện A,B,C,D,A theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày*)

Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải hoàn trả 1/3 giá trị đất số tiền 46.375.000 đồng (bốn mươi sáu triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn) cho ông Mai Đức L.

Đối với các giao dịch giữa ông Hiệp, bà O, ông B bà Nhiễu do các bên không có yêu cầu nên không xem xét trong vụ án. Nếu có yêu cầu các đương sự được quyền khởi kiện trong vụ án khác.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân xã Tân Hải rút kinh nghiệm trong việc quản lý và thực hiện quy trình cấp xây nhà tình thương trên địa bàn địa phương.

[5] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Đ đã nộp xong chi phí tố tụng.

[6] Về án phí sơ thẩm: Áp dụng Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Do bà Nguyễn Thị Đ thuộc hộ nghèo, ông Phạm Văn H thuộc người cao tuổi nên thuộc trường hợp không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 121, 122, 124, 134, 688, 689, 697, 699,701 Bộ luật dân sự 2005; Điều 129, 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 168, 169 Luật đất đai, Điều 31 Nghị định 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ đối với ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị O về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

1.1. Tuyên giấy sang nhượng đất ngày 08/01/2007 giữa bà Nguyễn Thị Đ và ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị O , là vô hiệu.

1.2. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị O trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc của cả bà Nguyễn Thị Đ và ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị O nên không đặt ra việc bồi thường thiệt hại.

1.3. Ghi nhận việc ông Đào Ngọc V, bà Hoàng Thị S tự nguyện giao cho bà Nguyễn Thị Đ được toàn quyền quản lý, sử dụng đối với lô đất có diện tích 159 m^2 (có vị trí A,B,C,D,A) thuộc 1 phần thửa đất số 63, tờ bản đồ 35, tọa lạc tại y, xã z, Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, hiện trên đất có xây dựng 01 (một) căn nhà tình thương cấp 4, theo Quyết định số 139/QĐ-UBND ngày 21/8/2007 của Ủy ban nhân dân xã Tân Hải, huyện tân Thành, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là Ủy ban nhân dân xã Tân Hải, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu), đã cấp cho bà Nguyễn Thị Đ và quyền sở hữu đối với các công trình, kiến trúc, có trên đất.

(*Vị trí đất được thể hiện A,B,C,D,A theo Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 25/10/2018*)

Bà Nguyễn Thị Đ có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục liên quan đến quyền của người sử dụng đất theo đúng các quy định của Luật đất đai.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải hoàn trả số tiền 46.375.000 đồng (bốn mươi sáu triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn) cho ông Mai Đức L.

2. *Về chi phí tố tụng*: Bà Nguyễn Thị Đ tự nguyện chịu chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

Các đương sự thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008809 ngày 09/01/2018 cho bà Nguyễn Thị Đ.

"*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*".

Trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Riêng đối với những người vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 (Mười lăm) ngày được tính từ ngày bản án được niêm yết công khai hoặc tống đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND thị xã Phú Mỹ, tỉnh BR-VT;
- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Hoàng Bảo Ngọc