

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH VĨNH LONG **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc.**

Bản án số: 32/2023/DSST

Ngày: 16/10/2023

Về việc tranh chấp Đòi tài sản (QSDD)

Hợp đồng chuyển nhượng QSDD

Hợp đồng tặng cho QSDD

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thanh Trang;

Bà Đặng Thị Hoàng Anh,

- Thư ký phiên tòa: Bà Lữ Hồng Ngoan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 tháng 9 năm 2023 và ngày 16 tháng 10 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2021/TLST-DS, ngày 14 tháng 06 năm 2021. Về việc tranh chấp đòi tài sản (quyền sử dụng đất), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 27/2023/QĐ-ST, ngày 22 tháng 08 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Bà Nguyen Mai T (Nguyễn Thị M), sinh năm 1952 (vắng mặt).

Địa chỉ: D Perkins Way cross L WV 253130000;

Chỗ ở hiện nay: B Terry road S, WV 25309,USA

2/ Anh Nguyen Q (Nguyễn Lâm Q), sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: A Yorktowne place S, WV B,USA.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn bà Nguyen Mai T (Nguyễn Thị M); anh Nguyen Quan L (Nguyễn Lâm Q): Anh Nguyễn Quyết

Q1, sinh năm 1990 (có mặt). Địa chỉ: số B, P, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Bị đơn: Anh Nguyễn Tấn P, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A N, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện theo ủy quyền của anh P: Anh Võ Tấn T1, sinh năm 1992 (có mặt).

Địa chỉ: B đường L, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người có có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số D, T, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2/ Chị Nguyễn Thị Phương A, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số D, T, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, chị Phương A1: Anh Trần Hoàng T2, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Số F, đường P, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

3/ Bà Trần Thị H, sinh năm 1965 (mẹ ruột anh P, xin vắng mặt).

4/ Anh Nguyễn Lâm H1, sinh năm 1985 (anh ruột anh P, xin vắng mặt).

5/ Chị Nguyễn Thị Hạnh Q2, sinh năm 1988 (chị ruột anh P, xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A, N, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

6/ Văn Phòng C1 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số G, đường L, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 30/10/2020; đơn khởi kiện (sửa đổi, bổ sung) ngày 28/5/2021, của nguyên đơn Nguyen M (Nguyễn Thị M), Nguyen Q (Nguyễn Lâm Q) và các lời khai tiếp theo của người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn là anh Nguyễn Quyết Q1 trình bày:

Thửa đất số 328, diện tích 143,4m², loại đất ở đô thị gắn liền với căn nhà cấp 3, diện tích xây dựng 69,6m², tọa lạc tại Số G, đường N, Phường A, thành phố V (sau đây gọi tắt là thửa đất 328) là tài sản của các nguyên đơn nhận chuyển nhượng nhưng thỏa thuận với ông Nguyễn Văn P1 (em ruột bà M) đứng tên quyền sử dụng đất dùm vì các nguyên đơn là người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Đến năm 2014, ông P1 chết các nguyên đơn vẫn thống nhất tiếp tục nhờ anh Nguyễn Tấn P (bị đơn, con ruột ông P1) tiếp tục đứng tên nhà và đất tại thửa đất 328 nên ngày 30/3/2017 anh P (bị đơn) có lập Tờ cam kết có nội dung:

Thừa nhận chỉ là người đứng tên dùm các nguyên đơn thửa đất 328, không được cầm cố, thế chấp, mua bán, tặng cho dưới bất kỳ hình thức nào nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của các nguyên đơn.

Sau đó, các nguyên đơn phát hiện ngày 27/3/2020 anh P đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại thửa 328 cho ông Nguyễn Thanh C và chị Nguyễn Thị Phương A với giá chuyển nhượng là 3.194.000.000 đồng, nhưng giá thực tế chuyển nhượng là 4.300.000.000 đồng. Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ cam kết, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết :

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Tấn P và ông Nguyễn Thanh C, chị Nguyễn Thị Phương A lập ngày 27/3/2020 đối với đất và nhà tại thửa 328, diện tích 143,4m² loại đất ở đô thị tọa lạc Số G, N, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C và chị Phương A1 lập ngày 07/01/2021, vì khi ông C tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Phương A1 tại thời điểm tài sản đang tranh chấp.

- Về hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Tấn P và ông Nguyễn Thanh C, chị Nguyễn Thị Phương A lập ngày 27/3/2020, cũng như hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C và chị Phương A1 ngày 07/01/2021, nguyên đơn không có yêu cầu xem xét hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, bồi thường thiệt hại do anh P, ông C, chị Phương A1 tự chịu trách nhiệm.

- Hiện nay, chị Phương A1 đang quản lý nhà và đất nên yêu cầu anh P và chị Phương A1 phải có nghĩa vụ giao trả nhà và đất tại thửa 328 cho các nguyên đơn. Trong trường hợp pháp luật Việt Nam không cho phép các nguyên đơn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất đối với phần đất nêu trên thì yêu cầu anh P phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá trong quá trình tố tụng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Tấn P là anh Võ Tấn T1 trình bày: Nguồn gốc thửa đất 328, diện tích 143,4m², loại đất thổ cư tọa lạc tại Số G, đường N, Phường A, thành phố V là do ông Nguyễn Văn P1 (cha ruột anh P) nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T3 vào ngày 18 tháng 8 năm 2000 với giá chuyển nhượng là 370.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất tại thửa 328 của ông T3, ông P1 đã lập thủ tục chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà và đất tại thửa đất 328 số BB452400, sổ vào sổ CH00153, ngày 29/7/2010.

Năm 2014, ông P1 chết, không để lại di chúc.

Ngày 11/7/2016, hàng thừa kế thứ nhất của ông P1 gồm có bà Trần Thị H (vợ ông P1), các con ông P1 gồm: anh Nguyễn Lâm H1, chị Nguyễn Thị Hạnh Q2, anh Nguyễn Tấn P đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế có nội dung: Bà Trần Thị H, anh Nguyễn Lâm H1, chị Nguyễn Thị Hạnh Q2 tự nguyện tặng cho quyền thừa kế đối với phần di sản của ông Nguyễn Văn P1 là nhà và đất tại thửa số 328, diện tích 143,4m², loại đất thổ cư tọa lạc tại Số G, đường N, Phường A, thành phố V cho anh Nguyễn Tấn P sử dụng.

Anh P đã thực hiện thủ tục thừa kế và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà đối với thửa đất 328 số CD 110665, sổ vào sổ CS04999, ngày 08/8/2016.

Ngày 27/03/2020, anh P đã thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho ông Nguyễn Thanh C, chị Nguyễn Thị Phương A với giá trị chuyển nhượng: giá đất 2.294.000.000 đồng; giá nhà 900.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đã thực hiện thủ tục xong theo quy định của pháp luật và ông C, chị Phương A1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/4/2020.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý vì bị đơn là người nhận thừa kế tài sản của ông P1 với đất và nhà tại thửa 328, diện tích 143,4m² loại đất ở đô thị. Sau khi được công nhận là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp bị đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại thửa 328 cho ông C, chị Phương A1 theo trình tự thủ tục đúng quy định của pháp luật, hợp đồng đã thực hiện xong nên các nguyên đơn yêu cầu vô hiệu bị đơn không đồng ý. Đề nghị Tòa án xem xét việc các nguyên đơn yêu cầu giao thửa đất số 328 cho các nguyên đơn có đúng với quy định của pháp luật không vì các nguyên đơn là người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Đối với Tờ cam kết ngày 30/3/2017, của bị đơn có nội dung: Cam kết và xác nhận tài sản thửa đất số 328 và nhà ở riêng lẻ bị đơn chỉ đứng tên sử dụng, quản lý, giữ gìn dùm nguyên đơn là do có sự nhầm lẫn của bị đơn.

Số tiền chuyển nhượng đất cho ông C, chị Phương A1 bị đơn là người quản lý sử dụng, những người thừa kế của ông P1 không quản lý sử dụng số tiền nêu trên.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, anh Nguyễn Lâm H1, chị Nguyễn Thị Hạnh Q2: Có đơn yêu cầu hòa giải, xét xử vắng mặt ngày 12/10/2021. Các đương sự thống nhất theo ý kiến trình bày của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Phương A là anh Trần Hoàng T2 trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn chị Phương A1 không đồng ý, vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà tại thửa đất số 328, giữa anh P và ông C, chị Phương A1 thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Ông C, chị Phương A1 đã được công nhận là chủ sử dụng, sở hữu nhà và đất thửa đất số 328. Năm 2021, ông C đã ký hợp

đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất và sở hữu nhà tại thửa 328 của ông C cho chị Phương A1. Việc tặng cho đã thực hiện theo đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định và hiện nay chị Phương A1 được công nhận là chủ sử dụng và chủ sở hữu nhà và đất tại thửa 328.

Hội đồng định giá tài sản định giá nhà là 849.894.000 đồng; giá đất là 28.416.000 đồng/m².

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn anh Nguyễn Quyết Q1 trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Trong trường hợp bà M không đủ điều kiện đứng tên QSDĐ và sở hữu tài sản tại Việt Nam thì yêu cầu anh P phải trả lại giá trị nhà và đất cho bà M. Về công sức quản lý, giữ gìn để làm tăng giá trị tài sản thì tại Tờ cam kết anh P xác định việc đứng tên dùm tài sản của bà M không có thù lao nên bà M không trả phần công sức quản lý, giữ gìn để làm tăng giá trị tài sản.

Đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Tấn P là anh Võ Tấn T1 trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bị đơn không thống nhất. Tài sản nhà và đất tại thửa 328 là do anh P nhận thừa kế từ ông P1 (cha ruột). Việc anh P ký tên vào Tờ cam kết ngày 30/3/2017 là do có sự nhầm lẫn. Việc chuyển nhượng nhà và đất tại thửa 328 giữa anh P và chị Phương A1 đã thực hiện xong (giao nhà đất và nhận đủ tiền), toàn bộ số tiền chuyển nhượng nhà và đất tại thửa 328 cho chị Phương A1 anh P là người sử dụng toàn bộ số tiền nêu trên và không cung cấp tài liệu chứng cứ bổ sung.

Đại diện theo ủy quyền của chị Phương A1 là anh Trần Hoàng T2 trình bày: Không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc chuyển nhượng nhà và đất giữa chị Phương A1, ông C với anh P; việc tặng cho nhà đất giữa ông C và chị Phương A1 là ngay tình, đúng với quy định của pháp luật.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa hôm nay là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

- Căn cứ Điều 21, Điều 37, Điều 97, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 133, Điều 166, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 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. Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Mai T (Nguyễn Thị M) và anh Nguyễn Quan L (Nguyễn Lâm Q) về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số công chứng 03520 quyền số 01/TP-SCC/HĐGD ngày 27/3/2020 tại Văn phòng C1 giữa anh Nguyễn Tấn P

đối với ông Nguyễn Thanh C và bà Nguyễn Thị Phương A tại thửa đất 328 tờ bản đồ số 14 và căn nhà cấp 3 gắn liền với đất. Buộc ông P, ông C, bà Phương A1 trả lại cho các nguyên đơn quyền sử dụng đất thửa 328, diện tích 143,4m² loại đất ở đô thị và căn nhà trên đất tọa lạc tại Số G đường N, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc anh Nguyễn Tấn P trả cho các nguyên đơn giá trị nhà và đất tại thửa số 328, diện tích 143,4m² loại đất ở đô thị và căn nhà trên đất tọa lạc tại Số G đường N, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long là 3.069.376.300 đồng.

Về chi phí khảo sát đo đạc: Tổng cộng 1.542.000 đồng.

Nguyên đơn bà M, anh Q, bị đơn anh P mỗi người phải chịu ½ chi phí 771.000 đồng.

Về án phí DSST: Bà M, anh Q mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí DSST; Anh P phải chịu 93.387.500 đồng án phí DSST.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng :

[1.1] Nguyên đơn bà Nguyen M (Nguyễn Thị M), anh Nguyen Quan L (Nguyễn Lâm Q) là người Việt Nam đang định cư nước ngoài căn cứ 37, Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

[1.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, anh Nguyễn Lâm H1, chị Nguyễn Thị Hạnh Q2, Văn P2 công chứng Tạ Thị T4 có đơn xin xét xử vắng mặt nên HĐXX quyết định xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung

[2.1] Nguồn gốc đất: Các nguyên đơn đều xác định thửa đất số 328, diện tích 143,4m², loại đất ở đô thị gắn liền với căn nhà cấp 3, diện tích xây dựng 69,6m², tọa lạc tại Số G, đường N, Phường A, thành phố V là tài sản do các nguyên đơn nhận chuyển nhượng với hình thức các nguyên đơn gởi tiền về Việt Nam nhận chuyển nhượng nhà và đất nhưng nhờ ông Nguyễn Văn P1 (em ruột bà M) đứng tên quyền sử dụng đất dùm. Sau khi ông P1 chết, bà M tiếp tục nhờ anh Nguyễn Tấn P (bị đơn) đứng tên dùm. Anh P cho rằng tài sản nêu trên là do ông Nguyễn Văn P1 (cha ruột anh P) nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T3 vào ngày 18/8/2000. Năm 2014, ông P1 chết, hàng thừa kế thứ nhất của ông P1 đã tự nguyện tặng kỷ phần thừa kế đối với phần di sản của ông P1 đất thửa số 328 cho anh Nguyễn Tấn P nên xác định thửa đất 328 là di sản của ông P1, ông P1 không đứng tên quyền sử dụng đất dùm cho các nguyên đơn.

Xét lời trình bày của các nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ: Tại Tờ cam kết ngày 30/3/2017 của anh Nguyễn Tấn P có nội dung: “ Tôi tên

Nguyễn Tấn P, sinh năm 1991....tôi cam kết tôi có đứng tên dùm tài sản cho bà NGUYEN MAI THI sinh năm 1952, số Passport 509487193.... Tài sản như sau: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CD 110665..... Thửa đất số 328, tờ bản đồ số 14, diện tích 143,4m² nhà ở riêng lẻ, diện tích 69,6m² Tôi cam kết và xác nhận rằng tài sản được liệt kê ở phần trên tôi chỉ đứng tên sử dụng, quản lý, giữ gìn và làm nghĩa vụ đối với nhà nước dùm bà NGUYEN MAI THI và ông NGUYEN QUAN LAM”

Tôi cam kết không thực hiện các quyền của chủ sở hữu như; cầm cố, thế chấp, mua bán, tặng cho ... dưới bất kỳ hình thức nào nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của bà N và ông NGUYEN QUAN LAM” tại mục người cam kết có chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Tấn P .

Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của bị đơn không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết họ tên của anh P. Đồng thời, đại diện của bị đơn cho rằng bị đơn có nhầm lẫn khi ký tờ cam kết nêu trên nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh sự nhầm lẫn của bị đơn. Như vậy, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự khi đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp tài liệu, chứng cứ để chứng minh sự phản đối đó. Anh P cho rằng khi ký Tờ cam kết bản thân có nhầm lẫn nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận. Từ những căn cứ nêu trên đã chứng minh được việc anh P biết nguồn gốc nhà và đất tại số C là tài sản của các nguyên đơn nhờ ông P1 đứng tên dùm nên sau khi ông P1 chết, anh P đã đồng ý tiếp tục đứng tên nhà và đất tại thửa 328 dùm các nguyên đơn nên đã thực hiện việc cam kết chứng minh tại Tờ cam kết ngày 30/3/2017, anh P là người đến Ủy ban nhân dân Phường A2, thành phố V chứng thực.

[2.2] Xét việc nhận chuyển nhượng thửa đất 328 và nhờ ông P1 đứng tên chủ sử dụng dùm của các nguyên đơn:

Đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn thừa nhận năm 2000 các nguyên đơn đã gởi tiền về Việt Nam để nhờ ông P1 nhận chuyển nhượng nhà và đất tại thửa 328 như đã nhận định tại [2.1]. Căn cứ Điều 16 Pháp lệnh nhà ở năm 1991 quy định quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người nước ngoài trong thời gian tiến hành đầu tư hoặc trong thời gian định cư, thường trú dài hạn tại Việt Nam, nếu Điều ước quốc tế mà Việt Nam ký kết hoặc tham gia không có quy định khác; Điều 80 Luật Đất đai năm 1993 quy định: Người Việt Nam định cư ở nước ngoài chỉ được giao quyền sử dụng đất thông qua hình thức thuê đất; Quyền và nghĩa vụ của người thuê đất do Chính phủ trình Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định. Như vậy, pháp luật nhà, đất giai đoạn này không quy định quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 123 BLDS 2015 (Điều 137 BLDS 1995) việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất tại thửa 328 của các nguyên đơn nhờ ông P1, anh P đứng tên dùm trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm pháp luật nên vô hiệu.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2020 giữa anh P, ông C và chị Phương A1; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C và chị Phương A1.

Xét ngày 27/3/2020, anh Nguyễn Tấn P chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất tại thửa 328 cho bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh C và chị Nguyễn Thị Phương A; ngày 07/01/2021 ông C ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho chị Phương A1:

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C, chị Phương A1, anh P đã xác lập Tờ cam kết ngày 30/3/2017 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân Phường A2, thành phố V với cam kết chỉ là người chỉ đứng tên sử dụng, quản lý, giữ gìn và làm nghĩa vụ đối với nhà nước dùm các nguyên đơn, cam kết không thực hiện các quyền của chủ sở hữu như: cầm cố, thế chấp, mua bán, tặng cho ... dưới bất kỳ hình thức nào nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của các nguyên đơn. Nhưng đến ngày 27/3/2020, anh P ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại thửa 328 cho ông C, chị Phương A1 là không đúng với quy định pháp luật về quyền định đoạt bởi bản thân anh P nhận thức được đây là tài sản không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bản thân anh P, anh P chỉ là người đứng tên dùm nhưng anh P lại thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở cho ông C, chị Phương A1 là vi phạm pháp luật về quyền định đoạt của chủ sử dụng và sở hữu tài sản. Ông C, chị Phương A1 khi ký kết hợp đồng để xác lập giao dịch chuyển nhượng nhà đất với anh P thì không biết việc anh P chỉ là người đứng tên tài sản dùm các nguyên đơn. Do đó, căn cứ Điều 133 BLDS 2015 ông C, chị Phương A1 là người ngay tình; giao dịch chuyển nhượng giữa anh P, ông C, chị Phương A1 đối với nhà và đất tại thửa đất 328 ông C, chị Phương A1 đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự được bảo vệ. Vì vậy, việc các nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2020 giữa anh P và ông C và chị Phương A1; vô hiệu hợp đồng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông C và chị Phương A1 ngày 07/01/2021 là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng của các nguyên đơn nhờ ông Nguyễn Văn P1, anh Nguyễn Tấn P đứng tên dùm.

Như đã nhận định tại [2.2] [2.3] thì việc các nguyên đơn yêu cầu chị Phương A1 giao trả lại thửa đất 328 là không có căn cứ vì các nguyên đơn không đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản tại Việt Nam nên chỉ được nhận giá trị tài sản.

Xét theo hợp đồng mua bán, trao đổi, cho tặng nhà ở ngày 22/8/2000 giữa ông Nguyễn Văn P1 và ông Trần Văn T3 giá trị nhà và đất tại thửa 328 là

370.000.000 đồng nên xác định giá trị nhà đất các nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông T3 là 370.000.000 đồng.

+ Việc tu bổ, sửa chữa, nhà: Đại diện nguyên đơn cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng nhà thì các nguyên đơn là người gởi tiền về cho ông P1, anh P cải tạo, xây dựng nhà như hiện trạng hiện nay là có căn cứ chấp nhận bởi hiện trạng nhà khi nhận chuyển nhượng của ông T3 là nhà đúc, mái bằng, tôn xi măng nhưng qua xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng gồm: nhà chính: nhà ở hai tầng, khung chịu lực bê tông cốt thép; nhà ở tầng 01 phía sau: công trình cấp 4 kết cấu móng, cột bê tông cốt thép, nền gạch ... Phía bị đơn không thừa nhận các khoản chi phí cải tạo, sửa chữa nhà ở là của nguyên đơn nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh việc bị đơn đã tu bổ, sửa chữa nhà nên không có căn cứ chấp nhận nên có xác định toàn bộ giá trị căn nhà hiện nay là toàn bộ chi phí do nguyên đơn tu bổ cải tại nên thuộc quyền sở hữu của các nguyên đơn theo giá Hội đồng định giá ngày 30/8/2022 trị giá 849.894.683 đồng.

+ Giá đất: Các đương sự thống nhất giá đất là 28.416.000 đồng/m² nên giá trị thửa đất 328 là $143,4\text{m}^2 \times 28.416.000 \text{ đồng/m}^2 = 4.074.854.400 \text{ đồng}$.

Từ đó, xác định giá trị tăng lên của thửa đất 328 là 4.074.854.400 đồng – 370.000.000 đồng = 3.704.854.400 đồng.

Do đó, công sức bảo quản, giữ gìn để làm giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất 328 của ông P1, anh P là $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất tại thửa 328 được tặng là 1.852.427.200 đồng ($3.704.854.400 \text{ đồng} : 2 = 1.852.427.200 \text{ đồng}$, từ năm 2000 đến năm 2020 là 20 năm, mỗi năm là 92.621.360 đồng).

Ông P1 là người có công sức quản lý, giữ gìn để làm tăng giá trị thửa đất từ năm 2000 đến năm 2014 ông P1 chết. Nên xác định công sức giữ gìn tăng giá trị tài sản của ông P1 là 1.296.699.000 đồng. Sau khi ông P1 chết, anh P là người quản lý tài sản cho các nguyên đơn nhưng tại Tờ cam kết ngày 30/3/2017 anh P đã xác định việc đứng tên dùm nhà cho các nguyên đơn không đòi hỏi bất kỳ lợi ích nào khác, cũng không chứng minh đã làm tăng giá trị thửa đất nên từ năm 2015 đến năm 2020 không xem xét đến công sức quản lý tăng giá trị tài sản của anh P.

Vì nhà và đất tại thửa 328 anh P là người chuyển nhượng ông C, chị Phương A1 nên anh P; các đồng thừa kế của ông P1 bà H, anh H1, chị Q2 đã có văn bản phân chia tài sản của ông P1 giao hết quyền nhà đất tại thửa 328 cho anh P, anh P cũng thừa nhận toàn bộ số tiền của việc chuyển nhượng nhà đất cho ông C, chị Phương A1, anh P là người sử dụng nên anh P là người phải có trách nhiệm đối với phần công sức bảo quản tăng giá trị tài sản của ông P1 đối với các đồng thừa kế của ông P1 của nhưng các đương sự không có yêu cầu xem xét trong vụ án nên các đồng thừa kế của ông P1 có quyền yêu cầu anh P trả khoản tiền này nếu có yêu cầu. Đồng thời, anh P cũng là người phải chịu trách nhiệm trả lại giá trị nhà và đất tại thửa 328 cho các nguyên đơn.

Từ nhận định nêu trên anh P là người phải có nghĩa vụ trả lại giá trị nhà và đất của thửa 328 cho các nguyên đơn là 3.628.049.400 đồng (gồm giá trị nhà đất sau khi đã trừ phần công sức giữ gìn của ông P1 còn lại là 2.408.155.400 đồng + tiền gốc chuyển nhượng 370.000.000 đồng + giá trị nhà 849.894.000 đồng) theo án lệ số 02/2016/AL ngày 6/4/2016.

Về chi phí tố tụng: Chi phí định giá tài sản 1.542.000 đồng. Buộc bà Nguyen Mai T (Nguyễn Thị M) và anh Nguyen Quan L (Nguyễn Lâm Q) nộp 771.000 đồng; buộc anh Nguyễn Tấn P nộp 771.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải nộp án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 5,6, 26, 68, 91, 92,99,104, 147, 165, 186, 195, 203, 205, 210, 220, 264, 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Áp dụng Điều 116, 123, 166, 193 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 137 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 166, 167,169 Luật đất đai năm 2013; Điều 80 Luật đất đai năm 1993, Điều 16 Pháp lệnh nhà ở, Án lệ số 02/2016/AL ngày 6/4/2016 .

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyen M (Nguyễn Thị M) và anh Nguyen Quan L (Nguyễn Lâm Q).

1.1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đơn N1 (Nguyễn Thị M) và anh Nguyen Quan L (Nguyễn Lâm Q) về việc yêu cầu:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Tấn P và ông Nguyễn Thanh C, chị Nguyễn Thị Phương A ngày 27/3/2020 đối với đất và nhà tại thửa 328, diện tích 143,4m² loại đất ở đô thị tọa lạc tại Số G, đường N, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh C và chị Nguyễn Thị Phương A ngày 07/01/2021.

- Yêu cầu anh Nguyễn Tấn P và chị Nguyễn Thị Phương A phải có nghĩa vụ giao trả nhà và đất tại thửa số 328, loại đất ở đô thị tọa lạc tại Số G, đường N, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho các nguyên đơn.

1.2/ Buộc anh Nguyễn Tấn P có nghĩa vụ trả bà Nguyen Mai T (Nguyễn Thị M) và anh Nguyen Quan L1 (Nguyễn Lâm Q) số tiền là 3.628.049.400 đồng (Ba tỷ sáu trăm hai mươi tám triệu không trăm bốn mươi chín ngàn bốn trăm đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với 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) cho đến thi hành án 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.

3/ Chi phí tố tụng: Chi phí định giá tài sản 1.542.000 đồng. Buộc bà Nguyen Mai T (Nguyễn Thị M) và anh Nguyen Quan L (Nguyễn Lâm Q) nộp 771.000 đồng do bà Nguyen Mai T (Nguyễn Thị M) đã nộp xong không phải nộp thêm; buộc anh Nguyễn Tấn P nộp 771.000 đồng do bà Nguyen Mai T (Nguyễn Thị M) đã nộp tạm ứng nên buộc anh P phải nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long số tiền 771.000 đồng (Bảy trăm bảy mươi một ngàn đồng) để hoàn trả cho bà Nguyen Mai T (Nguyễn Thị M).

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyen Mai T (Nguyễn Thị M) và anh Nguyen Quan L (Nguyễn Quân L2) mỗi người phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm (không giá ngạch) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 47.940.000 đồng, theo lai thu số 0003355, ngày 10/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long. Hoàn trả bà Nguyen Mai T (Nguyễn Thị M) và anh Nguyen Quan L (Nguyễn Quân L2) số tiền 47.340.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu ba trăm bốn mươi ngàn đồng).

Buộc anh Nguyễn Tấn P phải nộp 104.560.900 đồng án phí dân sự sơ thẩm (Một trăm lẻ bốn triệu năm trăm sáu mươi ngàn chín trăm đồng).

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 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại phúc thẩm. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi cư trú để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử theo thủ tục phúc thẩm./.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục THADS.TVL;
- Các đương sự;

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

- Lưu: HS, TNV, KTNV.

Đặng Duy Mỹ Ngọc