

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Trần Công Danh

2/ Bà Nguyễn Thị Kim Chi

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Đoàn Thị Phương Anh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa: Ông Mai Văn Thông – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 245/2017/TLST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2017, về việc “*Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2024; Quyết định sửa chữa bổ sung số 27/QĐ-SCBS ngày 15 tháng 4 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 705/2024/QĐST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

*- **Nguyên đơn:*** Bà **Bùi Thị Mỹ N**, sinh năm 1981;

Địa chỉ: **Số B, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1976;

Địa chỉ: **Số A, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;**

*- **Bị đơn:*** Bà **Phạm Thị N1**, sinh năm 1972;

Địa chỉ: **Số B, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

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

1/ Bà **Nguyễn Thành T**, sinh năm 1985

Địa chỉ: **Tổ A, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Đỗ Đức T1**, sinh năm 1974

Địa chỉ: **Số A, khu phố E, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

2/ Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1975

Địa chỉ: **23/64, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Đỗ Đức T1**, sinh năm 1974

Địa chỉ: **Số A, khu phố E, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

3/ Bà **Nguyễn Thị Tuyết M**, sinh năm 1954

4/ Anh **Nguyễn Thiện N2**, sinh năm 2001

Cùng địa chỉ: **A, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

5/ Bà **Đỗ Thị N3**, sinh năm 1973

Địa chỉ: **1, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

6/ Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1972

Địa chỉ: **Số B, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

7/ Ông **Phạm Ngọc T2**, sinh năm 1947

8/ Bà **Phạm Thị L1**, sinh năm 1949

Cùng địa chỉ: **Số G, tổ D, khu phố G, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

9/ Ông **Nguyễn Thịnh P**, sinh năm 1952

Địa chỉ: **F, khu phố H, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản lấy lời khai nguyên đơn do ông Nguyễn Văn H là đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Mỹ N trình bày:

Năm 2010, bà N có nhận chuyển nhượng (bằng giấy tay) của bà **Đỗ Thị N3** diện tích đất có chiều ngang là 06m, dài hết đất (20m), tổng diện tích khoảng 120m² (Thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại **phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai**); phía đông giáp đất bà **N3**, phía tây giáp đường đi, phía nam giáp đất anh **L**, phía bắc giáp đất ông **T3**. Giá chuyển nhượng là 80.000.000đồng. Thời điểm chuyển nhượng thì thửa đất trên bà **N3** chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011, bà **N** xây 01 căn nhà cấp 4 trên đất với diện tích khoảng 60m², tường gạch, mái lợp tôn, nền gạch Ceramic. Năm 2012, chồng bà **N** là ông **Nguyễn Trí Đ** chết (sống chung như vợ chồng từ năm 2000 không đăng ký kết hôn). Sau khi ông **T4** chết do điều kiện kinh tế khó khăn nên bà **N** đi làm ăn xa tại tỉnh Đắk Lắk nên căn nhà trên bà **N** có nhờ mẹ chồng là bà **Nguyễn Thị Tuyết M** thi thoảng ghé trông coi và dọn dẹp. Nhưng sau đó bà **M** lợi dụng lúc bà **N** vắng nhà đã dụ cháu **Nguyễn Thiện N2** (cháu **N2** khi đó còn nhỏ) là con trai bà **N** cùng nhau lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

và tài sản gắn liền với đất trên cho bà **Nguyễn Thành T** và bà **Nguyễn Thị H1**. Sau đó bà **T** và bà **H1** lại chuyển nhượng lại tài sản trên cho bà **Phạm Thị N1**. Bà **M** và cháu **N2** chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vi phạm pháp luật.

Nay bà **N** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị Tuyết M**, anh **Nguyễn Thiện N2** với bà **Nguyễn Thành T** và bà **Nguyễn Thị H1**.

- Buộc bà **Phạm Thị N1** phải có trách nhiệm trả cho bà **N** phần diện tích đất và căn nhà cấp 4 thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại **phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai**.

Sau khi có kết quả đo vẽ của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B** nên ông **H** xác định lại yêu cầu khởi kiện là buộc bà **Phạm Thị N1** trả lại cho bà **N** diện tích đất và căn nhà cấp 4 thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại **phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai** được giới hạn bởi các điểm (3,4,5,A,3) có diện tích là 120,9m². Bà **N** đồng ý thanh toán giá trị tài sản trên phần đất đang tranh chấp cho bà **N1** với số tiền 163.923.000đồng (cụ thể nhà ở gia đình 129.363.000đồng, mái che phía trước nhà 34.560.000đồng) theo chứng thư thẩm định giá số 2120/TĐG-CT ngày 16/6/2021 của **Công ty Cổ phần T8**.

Ngoài yêu cầu khởi kiện trên ra bà **N** không khởi kiện nội dung nào khác. Đối với bản đo vẽ hiện trạng nhà đất và chứng thư thẩm định giá đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất ông đồng ý, không yêu cầu tiến hành đo vẽ hay thẩm định giá lại.

Về án phí, chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn **Phạm Thị N1 trình bày:**

Năm 2015, bà có nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất của bà **Nguyễn Thành T** và bà **Nguyễn Thị H1** nhà và đất thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại **phường T, thành phố B**, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 52m² với giá là 350.000.000đồng. Tình trạng nhà khi mua đã xuống cấp, mái tôn bị hư hỏng, nền nhà thấp khi mưa thì bị ngập, tường xây mục vỡ. Khoảng tháng 7/ 2019, bà có sửa lại toàn bộ căn nhà với diện tích sử dụng hiện tại khoảng 120m². Bà đã tôn nền cao 40cm trên toàn bộ diện tích đất, tường nhà xây cao mặt trước là 80cm, phía sau cao 1m2, tôn và xà gồ thay toàn bộ. Xây tường công bao quanh nhà cao 1m4. Sửa lại nhà vệ sinh, làm đường ống thoát nước, khoan giếng để lấy nước sinh hoạt vì thời điểm mua nhà chưa có nước để dùng. Việc chuyển nhượng này chỉ bằng giấy tay nhưng bà có hỏi rõ nguồn gốc đất không tranh chấp. Nay bà **N** khởi kiện yêu cầu bà trả lại toàn bộ nhà đất trên thì bà không đồng ý. Bà không có yêu cầu phản tố.

Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông **Đỗ Đức T1 là đại diện cho bà **Nguyễn Thành T** và bà **Nguyễn Thị H1** trình bày:**

Năm 2015, bà **T** và bà **H1** có nhận chuyển nhượng của cháu **Nguyễn Thiện N2** và bà **Nguyễn Thị Tuyết M** nhà đất thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại **phường T, thành phố B** với diện tích 120m² (ngang 06m, dài 20m), giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng. Thanh toán làm 03 lần; lần 01: 80.000.000đồng; lần 02: 50.000.000đồng và lần 03: thanh toán vào ngày

15/4/2016 với số tiền 70.000.000đồng, cả 03 lần bà **M** đều nhận tiền tại địa chỉ: **Số B, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai**. Khi nhận đủ số tiền bà **M** và cháu **N2** có nhờ làm hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất trên với giá 350.000.000đồng.

Ngày 19/4/2016, bà **T** và bà **H1** chuyển nhượng lại nhà đất trên cho bà **Phạm Thị N1**, với giá chuyển nhượng là 210.000.000đồng.

Nay bà **N** khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì bà **T** và bà **H1** không đồng ý. Các bà không có yêu cầu độc lập.

Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết M và anh Nguyễn Thiện N2 trình bày:

Năm 2015, bà **M** già yếu, anh **N2** khi đó còn nhỏ nên đã cùng nhau ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 6, **phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai** cho ông **Đỗ Đức T1**, giá chuyển nhượng là 170.000.000đồng. Tờ giấy bán đất do chính anh **N2** là người trực tiếp viết, nội dung ông **T1** đọc cho anh **N2** ghi. Số tiền 170.000.000đồng ông **T1** thanh toán làm 04 lần, lần đầu đưa trước 10.000.000đồng. Sau này ông **T1** có đưa cho bà **M**, cháu **N2** nhiều giấy tờ đánh máy sẵn và ông **T1** hướng dẫn ký tên vào. Nay bà **N** khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà **M** và anh **N2** đồng ý. Bà **M** đề nghị bà **N** hỗ trợ bà **M** ½ số tiền 170.000.000đồng đã nhận của ông **T1** để bà **M** trả lại cho ông **T1**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị N3 tại bản tự khai ngày 07/8/2017 trình bày:

Năm 1997, bà có nhận chuyển nhượng lại của ông **Phạm Ngọc T2** một phần thửa đất có chiều ngang 06m, dài khoảng 20m, tổng diện tích khoảng 120m². Năm 2010, bà chuyển nhượng lại cho bà **Bùi Thị Mỹ N** diện tích đất trên với giá 80.000.000đồng. Thửa đất này lúc chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng chỉ bằng giấy tay. Nay bà **N** khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **M**, cháu **N2** với bà **T**, bà **H1** và buộc bà **N1** trả lại tài sản bà không có ý kiến gì, do bà bận công việc nên không tham gia các buổi tiến hành tố tụng của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thịnh P trình bày:

Con trai ông là **Nguyễn Trí Đ** sống chung như vợ chồng với bà **Bùi Thị Mỹ N** từ năm 2000. Năm 2010, bà **N** có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 6, diện tích khoảng 120m² của bà **Đỗ Thị N3** với giá 80.000.000đồng. Năm 2011, bà **N** xây 01 căn nhà cấp 4 trên diện tích đất trên. Năm 2012, ông **Đ** chết, bà **N** đi làm ăn xa có nhờ bà **Nguyễn Thị Tuyết M** (mẹ của ông **Đ**) trông coi nhà cửa, sau đó bà **M** tự ý chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên. Tài sản tranh chấp trên là tài sản riêng của bà **N**, bà **N** khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì ông không có ý kiến gì, ông không liên quan trong vụ án, đề nghị không đưa ông vào tham gia tố tụng. Cho ông được vắng mặt tại các bước tiến hành tố tụng của Tòa án nhân dân các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L, ông Phạm Ngọc T5 và bà Phạm Thị L1 vắng không có bản tường trình về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa phát biểu quan điểm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định.

- Về quan hệ pháp luật Tòa án xác định quan hệ pháp luật: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” là phù hợp; việc xác định tư cách đương sự và thẩm quyền giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

- Về thụ lý vụ án và thời hạn chuẩn bị xét xử: Việc thu thập chứng cứ, thủ tục cấp, tổng đạt văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát đúng theo quy định của pháp luật.

- Về việc cấp tổng đạt một số văn bản tố tụng cho một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án chưa đầy đủ.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Bùi Thị Mỹ N khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/3/2016 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết M, anh Nguyễn Thiện N2 với bà Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị H1, hủy hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 19/4/2016 giữa bà Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị H1 với bà Phạm Thị N1. Buộc bà Phạm Thị N1 trả lại đất và căn nhà cấp 4 thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là có căn cứ. Bởi, việc anh N2 và bà M tự ý chuyển nhượng một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường T cho bà T và bà H1 không được sự đồng ý của bà N là trái quy định của pháp luật, gây thiệt hại về quyền và lợi ích của bà N và sau đó bà T và bà H1 tiếp tục chuyển nhượng nhà đất trên cho bà N1 là trái quy định của pháp luật về hình thức và nội dung theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về hậu quả hợp đồng do các bên đương sự không yêu cầu giải quyết nên không đặt ra xem xét.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên không xem xét giải quyết.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/03/2016, giữa bà Nguyễn Thị Tuyết M, anh Nguyễn Thành N4 với bà Nguyễn Thành T6, bà Nguyễn Thị H1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 19/04/2016 bà Nguyễn Thành T6, bà Nguyễn Thị H1 với bà Phạm Thị N1 nếu có tranh chấp xảy ra thì bà N1, bà T6, bà H1 có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng trên giá trị tài sản được nhận theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:** Bà **Bùi Thị Mỹ N** khởi kiện yêu Tòa án tuyên Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/3/2016 giữa bà **Nguyễn Thị Tuyết M**, anh **Nguyễn Thiện N2** với bà **Nguyễn Thành T** và bà **Nguyễn Thị H1**, hủy hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 19/4/2016 giữa bà **Nguyễn Thành T** và bà **Nguyễn Thị H1** với bà **Phạm Thị N5**. Buộc bà **Phạm Thị N1** trả lại đất và căn nhà cấp 4 thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại **phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai**. Xét đơn khởi kiện của bà **N** thì đây là yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại **phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai** và tài sản gắn liền với đất. Bị đơn cư trú tại **thành phố B, tỉnh Đồng Nai**. Như vậy, quan hệ pháp luật là: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Căn cứ khoản Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

[2] **Về thủ tục tố tụng:** Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn bà **Phạm Thị N1**, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thành T**, bà **Đỗ Thị H2**, anh **Nguyễn Thiện N2**, bà **Đỗ Thị N3**, ông **Nguyễn Thịnh P**, ông **Nguyễn Văn L**, ông **Phạm Ngọc T2** và bà **Phạm Thị L1** đầy đủ. Đối với bà **Nguyễn Thị Tuyết M**, qua xác minh được biết bà **M** không còn sinh sống tại địa chỉ nguyên đơn cung cấp. Xét thấy, có căn cứ xác định là việc niêm yết công khai không bảo đảm cho người được cấp, tổng đạt, thông báo nhận được thông tin về văn bản cần được cấp, tổng đạt, thông báo. Theo đơn yêu cầu của nguyên đơn về việc thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với bà **Nguyễn Thị Tuyết M** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do chính đáng, nên Tòa án xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông **Nguyễn Văn H** có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Tòa án xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] **Về thời hiệu:** Đây là quan hệ về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo quy định tại Điều 132, khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015, Điều 23 Nghị Quyết 03/2012/NQ-HĐTP ngày 3 tháng 12 năm 2012 thì không áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu, đòi lại tài sản. Các đương sự cũng không yêu cầu áp dụng thời hiệu.

[4] **Về áp dụng pháp luật:** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên xác lập vào ngày vào năm 2015, 2016, do đó áp dụng Bộ luật dân sự 2005 và Luật đất đai năm 2013 để giải quyết. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất năm 2017 nên áp dụng Bộ luật dân sự 2015 và Luật đất đai 2013 để giải quyết.

[5] **Về yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:**

[5.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà **Nguyễn Thị Tuyết M**, anh **Nguyễn**

Thiện N2 với bà Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị H1 xác lập ngày 10/3/2016 và hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị H1 với bà Phạm Thị N1 xác lập ngày 19/4/2016. Buộc bà Phạm Thị N1 trả lại đất và căn nhà cấp 4 thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 6, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

[5.2] Về nội dung vụ án: Theo các chứng cứ tài liệu trong hồ sơ vụ án nhận thấy:

[5.2.1] Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Năm 2010, bà N có nhận chuyển nhượng (bằng giấy tay) của bà Đỗ Thị N3 diện tích đất có chiều ngang là 06m, dài hết đất (20m), tổng diện tích khoảng 120m² (Thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 6, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai); Năm 2011, bà N xây 01 căn nhà cấp 4 trên đất với diện tích khoảng 60m², tường gạch, mái lợp tôn, nền gạch Ceramic. Năm 2012, bà N đi làm ăn xa tại tỉnh Đắk Lắk nên căn nhà trên bà N có nhờ mẹ chồng là bà Nguyễn Thị Tuyết M thi thoảng ghé trông coi và dọn dẹp. Tuy nhiên, năm 2015 bà M cùng với anh N2 (là con của bà N khi đó chưa đủ 15 tuổi) đã cùng nhau ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho bà Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị H1. Ngày 19/4/2016, bà T và bà H1 chuyển nhượng lại nhà đất trên cho bà Phạm Thị N1. Do đó, có căn cứ xác định có sự việc bà T7, cháu N2 chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho bà T, bà H1, sau đó bà T, bà H1 chuyển nhượng lại cho bà N1.

Theo quy định tại Điều 689, Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì “Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật”; “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”. Điều 122, Điều 127, Điều 130 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: “Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự...”.

Hình thức giao dịch dân sự: “...Trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó”.

Giao dịch dân sự vô hiệu: “Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 122 của Bộ luật này thì vô hiệu”, thời điểm giao kết hợp đồng anh Nguyễn Thiện N2 chưa đủ năng lực hành vi dân sự. Điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013 quy định: “Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Việc ... chuyển nhượng... quyền sử dụng đất... phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Xét thấy, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, anh N2 với bà T, bà H1 và giữa bà T, bà H1 với bà Phạm Thị N1 mặc dù lập thành văn bản, nhưng quyền sử dụng đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận, ngoài ra tài sản trên không phải là của bà M và anh N2, thời điểm giao dịch anh N2 chưa đủ năng lực hành vi dân sự và không đăng ký theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai ký ngày 10/3/2016 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết M, anh Nguyễn Thiện N2 với

bà Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị H1 và hợp đồng ký năm ngày 19/4/2016, giữa bà Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị H1 với bà Phạm Thị N1 là vô hiệu.

Căn cứ Điều 137 của Bộ luật Dân sự 2005: “Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên...các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên tài sản trên không phải của bà M, anh N2 nhưng bà M, anh N2 đã tự ý chuyển nhượng cho người khác và việc chuyển nhượng này bà N không biết. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên bà Phạm Thị N1 phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và trả lại cho nhau những gì đã nhận.

[5.2.2] **Đòi lại tài sản:** Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Mỹ N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phạm Thị N1 trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (ngang 06 m x dài khoảng 20m), có diện tích 120m² thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có tứ cận: Phía đông giáp đất bà N3, phía tây giáp đường đi, phía nam giáp đất anh L, phía bắc giáp đất anh T3. Xét thấy, sau khi có kết quả đo vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ Chi nhánh B ông H xác định lại yêu cầu khởi kiện là buộc bà Phạm Thị N1 trả lại cho bà N diện tích đất 120,9m² được giới hạn bởi các điểm (3,4,5,A,3) và tài sản gắn liền với đất. Bà N đồng ý thanh toán giá trị tài sản trên phần đất đang tranh chấp cho bà N1 với số tiền 163.923.000đồng theo chứng thư thẩm định giá số 2120/TĐG-CT ngày 16/6/2021 của Công ty Cổ phần T8.

[5.2.2.1] Qua các chứng cứ do Tòa án thu thập và các chứng cứ do các đương sự giao nộp thể hiện bà Bùi Thị Mỹ N với bà Phạm Thị N1 tranh chấp diện tích đất gồm các mốc: (3,4,5,A,3) có diện tích là 120,9m² và tài sản gắn liền với đất, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Tài sản tranh chấp này là của bà N, quá trình bà N đi làm ăn xa đã nhờ mẹ chồng là bà Nguyễn Thị Tuyết M trông coi, quản lý dùm. Năm 2015, bà M cùng với anh Nguyễn Thiện N2 đã tự quyết định chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị H1. Năm 2016, bà H1 và bà T chuyển nhượng lại tài sản trên cho bà Phạm Thị N1. Do vậy, việc chuyển nhượng tài sản trên chưa được sự đồng ý của bà N là vi phạm quyền về tài sản của cá nhân, nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà N là có cơ sở.

[5.2.2.2] Đối với tài sản trên đất thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Bà N1 trình bày sau khi mua nhà đất trên do nhà xuống cấp không ở được nên bà có sửa lại toàn bộ căn nhà với diện tích sử dụng hiện tại khoảng 120m². Bà đã tôn nền cao 40cm trên toàn bộ diện tích đất, tường nhà xây cao mặt trước là 80cm, phía sau cao 1m2, tôn và xà gồ thay toàn bộ. Xây tường cổng bao quanh nhà cao 1m4. Sửa lại nhà vệ sinh, làm đường ống thoát nước, khoan giếng để lấy nước sinh hoạt. Tổng giá trị khoảng 200.000.000đồng. Tuy nhiên, quá trình làm việc bà N1 không có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải thanh toán lại cho bà N1 khoản tiền đã bỏ ra để sửa chữa, xây dựng thêm, nên Hội đồng xét xử không xem xét nội dung này. Tuy nhiên, quá trình làm việc và tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công

khai chứng cứ đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý thanh toán lại cho bà **N1** số tiền 163.923.000đồng theo chứng thư thẩm định giá số 2120/TĐG-CT ngày 16/6/2021 của **Công ty cổ phần T8**. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc thanh toán lại phần giá trị tài sản theo kết quả định giá là phù hợp.

[5.2.2.3] Về hậu quả của hợp đồng do các bên đương sự không yêu cầu giải quyết, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5.2.2.4] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/03/2016 giữa bà **Nguyễn Thị Tuyết M**, anh **Nguyễn Thành N4** với bà **Nguyễn Thành T**, bà **Nguyễn Thị H1** và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/04/2016 giữa bà **Nguyễn Thành T**, bà **Nguyễn Thị H1** với bà **Phạm Thị N1**. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Nếu sau này có xảy ra tranh chấp các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[6] Về chi phí tố tụng:

[6.1] Về chi phí đo đạc, thẩm định giá và thu thập tài liệu chứng cứ: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm nguyên đơn đã nộp 26.000.000đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá, thu thập tài liệu chứng cứ. Do yêu cầu khởi kiện của bà **Bùi Thị Mỹ N** được chấp nhận, nên bà **Phạm Thị N1** phải hoàn trả lại cho bà **Bùi Thị Mỹ N** khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá, thu thập tài liệu chứng cứ là 26.000.000đồng.

[6.2] Về chi phí đăng trên công thông tin đại chúng: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm nguyên đơn đã nộp 15.000.000 đồng chi phí đăng trên công thông tin đại chúng. Chi phí này người yêu cầu phải chịu theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật Tố tụng Dân sự nên nguyên đơn là người yêu cầu thì nguyên đơn phải chịu.

[7] **Về án phí:** Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

Về thanh toán giá trị tài sản trên đất: Nguyên đơn không phải chịu án phí vì không có lỗi.

[8] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa về việc giải quyết vụ án cơ bản phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điều 166, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

- Điều 122, Điều 127, Điều 130, Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005

- Điều 166, Điều 192, Điều 195, Điều 199 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Bùi Thị Mỹ N** về việc “Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với bị đơn bà **Phạm Thị N1**.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 6, diện tích 120.9m² tọa lạc tại **phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai**, xác lập ngày 10/3/2016 (giấy tay), giữa và **Nguyễn Thị Tuyết M, anh Nguyễn Thiện N2** với bà **Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị H1** và Hợp đồng xác lập ngày 19/6/2016 (giấy tay), giữa bà **Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị H1** với bà **Phạm Thị N1** vô hiệu.

3. Buộc bà **Phạm Thị N1** trả lại cho bà **Bùi Thị Mỹ N** tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, diện tích là 120,9m² được giới hạn bởi các mốc (3,4,5A,3) theo trích lục đo vẽ số 2564/2021 ngày 18/5/2021 của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B**.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà **Bùi Thị Mỹ N**: Bà **Bùi Thị Mỹ N** tự nguyện thanh toán cho bà **Phạm Thị N1** số tiền 163.923.000đồng là giá trị tài sản gắn liền với đất.

4. Về chi phí tố tụng: Bà **Phạm Thị N1** có trách nhiệm hoàn trả cho bà **Bùi Thị Mỹ N** số tiền chi phí đo vẽ, thẩm định giá, thu thập tài liệu chứng cứ là 26.000.000đồng. Về chi phí đăng báo nguyên đơn đã nộp đủ.

5. Về án phí: Buộc bà **Phạm Thị N1** phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu “Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) về “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Bà **Bùi Thị Mỹ N** không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà **Bùi Thị Mỹ N** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo các biên lai thu số 009156 ngày 28/4/2017; 0000887 ngày 16/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

6. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự (18);
- VKSND TP Biên Hòa (2);
- THADS TP Biên Hòa (1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (1)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Hải

