

Bản án số: 29/2018/DS-ST
Ngày 18 tháng 9 năm 2018
“Y/c công nhận HĐ chuyển nhượng QSDĐ,
công nhận QSDĐ, tuyên bố HĐ chuyển nhượng
QSDĐ vô hiệu, hủy giấy chứng nhận QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

Các hội thẩm nhân dân: Bà Đỗ Thị Ngọc

Bà Nguyễn Ngọc Sương

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa, cán bộ tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa –
Vũng Tàu.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia
phiên tòa:*** Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng
Tàu, xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 52/2016/TLST-DS ngày 16 tháng 11
năm 2016 về “ Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; yêu cầu
tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu; yêu cầu công nhận quyền sử
dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2018/QĐST-DS ngày 22/8/2018
giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Bà Lê Thị Năm N, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ 5, ấp N, xã H, thành phố
B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ 5, ấp N, xã H, thành
phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ 5, ấp N, xã H, thành
phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

- Bà Võ Thị Ngọc X, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: Tổ 5 ấp N, xã H,
thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bà N, ông Th, bà H, bà X: Bà Võ Thị Cẩm
Y, sinh năm 1993 và bà Lê Thị G, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: 577 P , phường
P, TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (theo giấy ủy quyền ngày 28/03/2016 bà G có
mặt, bà Y vắng mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc U, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 5, ấp N, xã

H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu(có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn C, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Lê T1, sinh năm 1979; cùng địa chỉ: Số 323 V, Khu phố 5, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Tấn A, sinh năm 1952 và bà Phan Thị Kim D, sinh năm 1961; cùng địa chỉ: Ấp 5, xã H, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; địa chỉ liên lạc: Tổ 2, ấp 1, xã H, huyện Tân T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956; địa chỉ: Tổ 5, ấp Nam, xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ 5, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Bà Đỗ Thị T2, sinh năm 1976 và ông Trần Văn L, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Tổ 5, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông L, bà T2: Bà Lê Thị G, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: 577 P, phường P, TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (theo giấy ủy quyền ngày 07/9/2016 có mặt)

6. Ông Nguyễn Tấn T3, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 12 P, Khu phố 1, phường B, thị xã L, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Người đại diện theo hợp pháp của ông T3: Bà Lê Thị , sinh năm 1989; cùng địa chỉ: 577 P, phường P, TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (theo giấy ủy quyền ngày 15/8/2016 có mặt).

7. Ông Lê Chí M, sinh năm 1977 và bà Trịnh Thị K, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: Tổ 5, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt có đơn xin vắng mặt).

8. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1997; bà Nguyễn Thị N, sinh năm 2000; cùng địa chỉ: Tổ 5, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt có đơn xin vắng mặt).

9. Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 2000; ông Văn Tấn B, sinh năm 1981; cùng địa chỉ: Tổ 5, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

10. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1985; ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1996, bà Nguyễn Thị P.T, sinh năm 1998, ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 2000; cùng địa chỉ: Tổ 5, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

11. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1943; địa chỉ: Tổ 5, ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.(vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

12. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; địa chỉ tự sở:

Số 137 đường 2, phường H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H, chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố B (vắng mặt có đơn xin vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn I, chức vụ: Phó chủ tịch UBND UBND thành phố B (vắng mặt có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp: Ông Vũ Huy G, chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường TP B(vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

13. Văn phòng công chứng C; địa chỉ trụ sở: Khu phố T, phường H, thị xã M (huyện T cũ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Trường S, trưởng văn phòng (vắng mặt có đơn xin vắng mặt).

14. Văn phòng công chứng B; địa chỉ trụ sở: Ấp F, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Phương Y, trưởng văn phòng (vắng mặt có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, các nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là bà Lê Thị G trình bày:

1. Bà Lê Thị Năm N có bà Lê Thị G là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 07/9/2010, bà Lê Thị Năm N có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ngọc U diện tích đất 180m² (10m x 18m) thuộc 1 phần diện tích đất 704,1m² thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã H, TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá 50.000.000 đồng. Hai bên chỉ lập giấy tay, có 2 người làm chứng là ông Võ Thành C và ông Nguyễn Văn B. Bà N đã xây dựng nhà ở trên đất từ đó đến nay. Hiện nay trên đất tranh chấp có bà Lê Thị Năm N, các con gồm Trịnh Thị K, sinh năm 1982; con rể ông Lê Chí M, sinh năm 1977; cháu Lê Chí C, sinh năm 2004 đang sinh sống trên đất.

Ngày 15/4/2014, bà U đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Lê Văn C với giá 50.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngày 25/9/2014, bà U và ông Lê Văn C đã lập văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1441 quyền số 03/2014/TP/CC-SCC/HĐGD hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2014 và hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1442 quyền số 03/2014/TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày tại văn phòng công chứng B với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng.

Ngày 15/12/2014, bà U đã bán toàn bộ diện tích đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn A, bà Phan Thị Kim D với giá 150.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2285 tại Văn phòng công chứng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngày 31/3/2015, ông Nguyễn Tấn A, bà Phan Thị Kim D và bà Nguyễn Thị Ngọc U đã lập văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ngày 15/12/2014 và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 452 quyền số 01 TP/CC –SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với diện tích đất nêu trên với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Hiện bà Phan Thị Kim D, ông Nguyễn Tấn A đã được UBND TP B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA ngày 29/7/2015.

Nay, bà Lê Thị Năm N yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất ngày 07/9/2010) giữa bà Nguyễn Thị Ngọc U và bà Lê Thị Năm N đối với diện tích đất 180 m² thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã H, TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và buộc bà U phải hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất số 1442 quyền số 03/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2014 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc U và ông Lê Văn C tại văn phòng công chứng B là vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất số 452 quyền số 01 TP/CC –SCC/HĐGD tại tại văn phòng công chứng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Nguyễn Tấn A, bà Phan Thị Kim D với bà Nguyễn Thị Ngọc U là vô hiệu.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA do UBND TP Bà Rịa cấp cho ông Nguyễn Tấn A, bà Phan Thị Kim U ngày 29/7/2015.

Sau khi làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa đại diện ủy quyền của bà Năm N đề nghị Tòa án công nhận cho bà N diện tích đất theo hiện trạng đang sử dụng thể hiện trên sơ đồ đo vẽ là 176,4 m² ngày 22/01/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã H, TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bà Năm N đồng ý với sơ đồ đo vẽ ngày 22/01/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và biên bản định giá ngày 10/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không yêu cầu đo vẽ, định giá lại.

2. Bà Võ Thị Ngọc X có bà Lê Thị G là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 07/10/2010, bà Nguyễn Thị Ngọc U tặng cho bà Võ Thị Ngọc X diện tích đất 108 m² (6m x 18m) thuộc 1 phần diện tích đất 704,1 m² thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã H, TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, tuy nhiên hai bên chỉ làm giấy tay. Bà X khẳng định diện tích đất trên là tài sản được tặng cho riêng của bà X; chồng bà X là ông Nguyễn Tấn T3, sinh năm 1965 đã có văn bản ý kiến xác nhận đây là tài sản riêng của bà X. Hiện nay bà X và ông T3 đã ly hôn từ năm 2011.

Bà X đã xây dựng nhà ở từ đó đến nay. Hiện nay trên đất tranh chấp có ông Văn Tấn B, sinh năm 1981 sống chung như vợ chồng với bà X; con gồm ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 2000; cháu Văn Nam K, sinh năm 2007 đang sinh sống trên đất.

Bà X đồng ý với ý kiến trình bày của nguyên đơn bà Lê Thị Năm N về quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ngọc U với ông Lê Văn C; và giữa bà Nguyễn Ngọc U với ông Nguyễn Tấn A, bà Phan Thị Kim D.

Nay, bà Võ Thị Ngọc X yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

-Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (giấy cho đất ngày 07/10/2010) giữa bà Nguyễn Thị Ngọc U và bà Võ Thị Ngọc X đối với diện tích đất 108 m² thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã H, TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và buộc bà U phải hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

-Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất số 1442 quyền số 03/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2014 giữa bà Nguyễn Ngọc U và ông Lê Văn C tại văn phòng công chứng B là vô hiệu.

-Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất số 452 quyền số 01 TP/CC –SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Nguyễn Tấn A, bà Phan Thị Kim D với bà Nguyễn Thị Ngọc U là vô hiệu.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA do UBND TP B cấp cho ông Nguyễn Tấn A, bà Phan Thị Kim D ngày 29/7/2015.

Sau khi làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa, bà X đề nghị Tòa án công nhận cho Bà diện tích đất theo hiện trạng sử dụng thể hiện trên sơ đồ đo vẽ ngày 22/01/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là 105,8 m² thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã H, TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bà X đồng ý với sơ đồ đo vẽ ngày 22/01/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, và biên bản định giá ngày 10/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không yêu cầu đo vẽ, định giá lại.

3. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có bà Lê Thị G là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 04/01/2011, ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Ngọc U diện tích đất 114 m² thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã H, TP Bà R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá 80.000.000 đồng, hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng TP B.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông T đã xây dựng nhà ở trên đất từ đó đến nay. Hiện nay trên đất tranh chấp có vợ ông T là bà Đỗ Thị T2, sinh năm 1976; con Nguyễn Thị G, sinh năm 1997; Nguyễn Thị N, sinh năm 2000; Nguyễn Thủy Y, sinh năm 2007 sinh sống.

Ông T đồng ý với ý kiến trình bày của nguyên đơn bà Lê Thị Năm N về quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ngọc U với ông

Lê Văn C và giữa bà Nguyễn Thị Ngọc U với ông Nguyễn Tấn A, bà Phan Thị Kim D.

Nay, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2011) giữa bà Nguyễn Thị Ngọc U và ông Nguyễn Văn T đối với diện tích đất 114 m² thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã H, TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và buộc bà U phải hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất số 1442 quyền số 03/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2014 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc U và ông Lê Văn C tại văn phòng công chứng B là vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất số 452 quyền số 01 TP/CC –SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Nguyễn Tấn A, bà Phan Thị Kim D với bà Nguyễn Thị Ngọc U là vô hiệu.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA do UBND TP Bà Rịa cấp cho ông Nguyễn Tấn A, bà Phan Thị Kim U ngày 29/7/2015.

Sau khi làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa, ông T đề nghị Tòa án công nhận cho Ông diện tích đất theo hiện trạng sử dụng thể hiện trên sơ đồ đo vẽ là 117,8m² thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã H, TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ông T đồng ý với sơ đồ đo vẽ ngày 22/01/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và biên bản định giá ngày 10/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không yêu cầu đo vẽ, định giá lại.

4. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có bà Lê Thị G là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/3/2012, bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị U diện tích đất 43,74 m² thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã H, TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá 105.000.000 đồng, hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng TP B. Hai bên đã thanh toán xong khoản tiền trên.

Bà H đồng ý với ý kiến trình bày của nguyên đơn bà Lê Thị Năm N về quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ngọc U với ông Lê Văn C và giữa bà Nguyễn Ngọc U với ông Nguyễn Tấn A, bà Phan Thị Kim D.

Nay, bà H có yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2012) giữa bà Nguyễn Thị Ngọc U và bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 43,74 m² thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14 tọa lạc

tại xã H, TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và buộc bà U phải hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất số 1442 quyền số 03/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2014 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc U và ông Lê Văn C tại văn phòng công chứng B là vô hiệu.

-Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất số 452 quyền số 01 TP/CC –SCC/HĐGD tại tại văn phòng công chứng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Nguyễn Tấn A , bà Phan Thị Kim D với bà Nguyễn Thị Ngọc U là vô hiệu.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA do UBND TP Bà Rịa cấp cho ông Nguyễn Tấn A, bà Phan Thị Kim U ngày 29/7/2015.

Sau khi làm việc tại Tòa án, bà H đề nghị Tòa án công nhận cho bà diện tích đất theo hiện trạng sử dụng thể hiện trên sơ đồ đo vẽ là 54,5m² thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã H, TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bà H đồng ý với sơ đồ đo vẽ ngày 22/01/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP B và biên bản định giá ngày 10/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không yêu cầu đo vẽ, định giá lại.

**** Bị đơn bà Nguyễn Thị U trình bày:***

Nguồn gốc diện tích đất 704,1m² thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã H, TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là do Bà được hưởng thừa kế từ bà nội Bà là bà Dương Thị C, sau đó đến ngày 05/11/2009, Bà đã được UBND thị xã B (nay là TP B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP. Bà khẳng định đây là tài sản riêng của Bà.

Bà thừa nhận có chuyển nhượng, tặng cho cho các nguyên đơn bà Lê Thị Năm N, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Võ Thị Ngọc X diện tích đất đúng như các nguyên đơn đã trình bày. Riêng đối với giấy tay chuyển nhượng và giấy cho đất giữa Bà và bà Lê Thị Năm N, bà Võ Thị Ngọc X thì thực chất Bà chuyển nhượng diện tích 288m² đất cho bố bà N là ông Võ Thành C với giá 65 triệu đồng vào năm 2010. Sau đó, ông C chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị Năm N diện tích 180m² và cho bà Võ Thị Ngọc X 108m². Tuy nhiên, để tránh làm thủ tục nhiều lần, ông C nhờ Bà ký giấy tay chuyển nhượng trực tiếp cho bà Lê Thị Năm N và ký giấy tay tặng cho bà Võ Thị Ngọc X. Bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền cho Bà, đã sử dụng đất ổn định do đó, đề nghị Tòa công nhận các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các nguyên đơn.

- Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Bà và ông Lê Văn C lập ngày 25/9/2014 tại Văn phòng công chứng B, tỉnh BR-VT đối với diện tích 704,1m² đất thuộc thửa 34 tờ bản đồ số 14 xã H, thành phố B, tỉnh BR-VT vô hiệu. Hợp đồng này thực chất là để đảm bảo số tiền vay 100.000.000 đồng mà Bà đã vay ông C trước đó. Bà đã trả cho ông toàn bộ số tiền vay và tiền lãi tuy nhiên các bên chưa có điều kiện làm thủ tục hủy hợp đồng. Ông C cũng đã đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Bà và ông C nêu

trên. Do đó, Bà đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Bà và ông Lê Văn C lập ngày 25/9/2014 tại Văn phòng công chứng B, tỉnh BR-VT đối với diện tích 704,1m² đất thuộc thửa 34 tờ bản đồ số 14 xã H, thành phố B, tỉnh BR-VT.

- Đối với yêu cầu của các nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Bà và ông Nguyễn Tấn A, bà Phan Thị Kim D lập ngày 31/3/2015 tại Văn phòng công chứng C, tỉnh BR-VT đối với diện tích 704,1m² đất thuộc thửa 34 tờ bản đồ số 14 xã H, thành phố B, tỉnh BR-VT vô hiệu. Bà có ý kiến như sau: Hợp đồng này thực chất là để đảm bảo số tiền vay 200.000.000 đồng của Bà vay của vợ chồng ông A, bà D.

Khoảng tháng 12/2014, Bà có vay của ông A bà D số tiền 150.000.000 đồng, hai bên không có lập hợp đồng vay; Bà không nhớ lãi suất cụ thể bao nhiêu. Khi vay Bà có thể chấp quyền sử dụng đất diện tích 704,1m² đất thuộc thửa 34 tờ bản đồ số 14 xã H, thành phố B, tỉnh BR-VT (tuy nhiên hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng giả cách chứ không lập hợp đồng thế chấp). Ngày 31/3/2015, Bà tiếp tục vay của ông A bà D số tiền 50.000.000 đồng (để trả lãi cho số tiền 150.000.000 đồng tiền gốc vì Bà không có tiền trả lãi, trước đó Bà đã trả lãi 7,5 triệu đồng cho ông A bà D đối với số tiền gốc 150 triệu đồng) và hai bên lập văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng trước đó. Tổng cộng Bà vay bà D, ông A là 200.000.000 đồng (Bà đã trả lãi được 10.000.000 đồng). Trong cùng ngày 31/3/2015, Bà và ông A bà D tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Văn phòng công chứng C, tỉnh BR-VT đối với diện tích 704,1m² đất thuộc thửa 34 tờ bản đồ số 14 xã H, thành phố B, tỉnh BR-VT để bảo đảm cho khoản vay 200.000.000 đồng nêu trên.

Khoảng tháng 11 năm 2015, ông A bà D thông báo cho Bà biết có ông Trần Đình Z muốn mua diện tích đất của Bà. Sau đó Bà với ông Z ký giấy tay bán diện tích đất cho ông Z số tiền 300.000.000 đồng, ông Z đã trả ông A bà D 200.000.000 đồng, và giao lại cho Bà 90.000.000 đồng, giữ lại 10.000.000 đồng tiền cò. Thực chất ông H đứng trung gian để bà D ông A mua đất vì Bà không có tiền trả nợ.

Tại thời điểm Bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A, bà D ngày 15/12/2014 thì Bà không nói cho ông A, bà D biết việc Bà đã chuyển nhượng các diện tích đất trên cho nguyên đơn cũng không nói cho họ biết việc Bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2014 với ông Lê Văn C do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thực chất là hợp đồng bảo đảm cho khoản vay của Bà và bà D. Đến ngày 31/3/2015 khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần thứ hai với bà D, ông A thì Bà có nói với ông A, bà D việc Bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn và Bà có nói chỉ chuyển nhượng cho ông A, bà D phần còn lại và hai căn nhà trên đất.

Bà đồng ý với yêu cầu của các nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa Bà và ông Nguyễn Tấn A, bà Phan Thị Kim D lập ngày 31/3/2015 tại Văn phòng công chứng C, tỉnh BR-VT đối với diện tích 445,1m² đất thuộc thửa 34 tờ bản đồ số 14 xã H, thành phố B, tỉnh BR-VT đã chuyển

nhượng cho các nguyên đơn, diện tích còn lại Bà đã đồng ý chuyển nhượng cho ông Thành bà Dung để cản trừ nợ.

Hiện nay, gia đình Bà và gia đình ông A bà L ở trên đất nhưng chỉ là ở thuê của ông A bà D, mỗi tháng 500.000 đồng/01 nhà.

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Nguyễn Văn E trình bày: Ông E là chồng của bà Nguyễn Thị Ngọc U, Ông đồng ý với lời khai của bà U, không có yêu cầu gì. Do bận công việc nên Ông xin vắng mặt tại các buổi làm việc, xét xử tại Tòa án các cấp.

2. Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L trình bày: Ông Bà là cha mẹ ruột của ông Nguyễn Văn E. Ông Bà có biết việc các nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Ngọc U và đã xây dựng nhà ở ổn định từ trước đến nay. Ông Bà thống nhất với lời khai của bà U về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp nêu trên. Ông Bà chỉ ở nhờ trên đất của bà U nên cũng không có yêu cầu gì trong vụ án. Do bận công việc và đã lớn tuổi nên Ông Bà xin vắng mặt tại các buổi làm việc, xét xử tại Tòa án các cấp

3. Bà Phan Thị Kim D trình bày:

Khoảng tháng 12/2014, bà U có vay của vợ chồng Bà số tiền 150.000.000 đồng, hai bên không có lập hợp đồng vay; lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay 12 tháng. Khi vay bà U có thể chấp quyền sử dụng diện tích 704,1m² đất thuộc thửa 34 tờ bản đồ số 14 xã H, thành phố B, tỉnh BR-VT. Tuy nhiên hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng giả cách và công chứng tại Văn phòng công chứng C P, huyện T, tỉnh BR- VT, khi nào bà U trả tiền thì hủy hợp đồng.

Hết thời hạn trên nhưng bà U không trả được khoản tiền nào cho Bà và bà U có nói với Bà là sẽ bán diện tích đất trên để lấy tiền trả cho Bà. Khi đó Bà có nói là nếu bán thì Bà sẽ mua đất này với giá 200.000.000 đồng. Ngày 31/3/2015, vợ chồng Bà ký hủy hợp đồng trước và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà U tại Văn phòng công chứng C, tỉnh BR-VT đối với diện tích nêu trên. Bà và bà U thỏa thuận chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 2 căn nhà mà bà U, ông B bà L đang ở còn những công trình vật kiến trúc khác trên đất thì hai bên không nhận chuyển nhượng. Ngoài khoản tiền trên Bà có cho bà U thêm 50.000.000 đồng tiền di dời, không có lập giấy tờ giao nhận. Sau khi bà U, ông B bà L di dời thì 1 thời gian sau họ không có chỗ ở nên đến cuối năm 2015 thì ông B có thuê lại 02 căn nhà để ở với giá 1.000.000 đồng/tháng.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Bà có xuống xem đất thực tế, Bà có biết có 1 số hộ dân đã xây dựng nhà ở trên đất, Bà có hỏi bà U thì bà U nói là những người đó thuê đất của bà U để ở. Bà có yêu cầu bà U yêu cầu những hộ dân ở trên đất di dời đi nhưng sau đó những hộ dân này không di dời. Bà có hỏi Phòng Tài nguyên Môi trường TP B và được trả lời diện tích đất này đang nằm trong khu quy hoạch nên Bà không yêu cầu những hộ dân này di dời nữa.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, vợ chồng Bà đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà U và đã được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất hợp pháp nên đề nghị Tòa án bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng Bà.

Bà đồng ý với sơ đồ đo vẽ ngày 22/01/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và biên bản định giá ngày 10/4/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không yêu cầu đo vẽ, định giá lại.

4. Bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị G trình bày: Các Bà là con gái của ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị T2. Các Bà đồng ý với lời khai của ông T về quá trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà U. Tuy nhiên nhà đất trên là của bố mẹ nên các Bà không có ý kiến gì khác. Do bận công việc nên các Bà xin vắng mặt tại các buổi làm việc, xét xử tại Tòa án các cấp.

5. Bà Trịnh Thị K trình bày: Bà là con gái của bà Lê Thị Năm N, hiện đang sinh sống cùng nhà với bà Năm N. Bà có biết việc mẹ Bà mua của bà U diện tích đất 180m² thuộc thửa 34 tờ bản đồ số 14 xã Hò thành phố B, tỉnh BR-VT vào ngày 07/9/2010 với giá 50.000.000 đồng; hai bên đã thanh toán tiền đầy đủ. Tuy nhiên nhà đất trên của mẹ Bà nên Bà không có ý kiến gì khác. Do bận công việc nên Bà xin vắng mặt tại các buổi làm việc, xét xử tại Tòa án các cấp.

6. Ông Lê Chí M trình bày: Ông là con rể của bà Lê Thị Năm N hiện đang sinh sống cùng nhà với bà Năm N. Ông có biết việc mẹ vợ Ông mua của bà U diện tích đất 180m² thuộc thửa 34 tờ bản đồ số 14 xã H, thành phố B, tỉnh BR-VT vào ngày 07/9/2010 với giá 50.000.000 đồng; hai bên đã thanh toán tiền đầy đủ. Tuy nhiên nhà đất trên của mẹ vợ nên Ông không có ý kiến gì khác. Do bận công việc nên Ông xin vắng mặt tại các buổi làm việc, xét xử tại Tòa án các cấp.

7. Ông Văn Tấn B trình bày: Ông sống chung như vợ chồng với bà Võ Thị Ngọc X từ năm 2014. Ông có nghe bà X nói được bà U tặng cho diện tích đất 180m² thuộc thửa 34 tờ bản đồ số 14 xã H, thành phố B, tỉnh BR-VT ngày 07/10/2010. Tuy nhiên nhà đất trên của bà X được cho từ trước khi sống chung với Ông nên bà X tự quyết định, Ông không có ý kiến gì khác. Do bận công việc nên Ông xin vắng mặt tại các buổi làm việc, xét xử tại Tòa án các cấp.

8. Ông Nguyễn Tấn Đ trình bày: Ông là con trai bà Võ Thị Ngọc X và ông Nguyễn Tấn T3. Ông có nghe bà X nói được bà U tặng cho diện tích đất 180m² thuộc thửa 34 tờ bản đồ số 14 xã H, thành phố B ngày 07/10/2010. Tuy nhiên nhà đất trên của mẹ nên Ông không có ý kiến gì khác. Do bận công việc nên Ông xin vắng mặt tại các buổi làm việc, xét xử tại Tòa án các cấp.

9. Ông Nguyễn Tấn T3 có bà Lê Thị G là đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông là chồng cũ của bà Võ Thị Ngọc X, Ông và bà X đã ly thân từ năm 2002 và đến năm 2011 đã ly hôn. Ông đồng ý với lời trình bày của bà X về nguồn gốc diện tích đất 180m² thuộc thửa 34 tờ bản đồ số 14 xã H, thành phố B, tỉnh BR-VT. Ông khẳng định đây là tài sản được tặng cho riêng của bà X, Ông không có ý kiến gì thêm.

10. Ủy ban nhân dân TP B do ông Nguyễn Văn H – chức vụ: Chủ tịch UBND TP B là đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 31/3/2015, bà Nguyễn Thị Ngọc U chuyển nhượng quyền sử dụng đất 704m² thuộc thửa 34 tờ bản đồ số 14 xã H, thành phố B, tỉnh BR-VT theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 452 quyền số 01 TP/CC –SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng Chấn P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho ông Nguyễn Tấn A, bà Phan Thị Kim D. Ông A, bà D đã thực hiện đăng ký biến động về quyền sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính theo quy định. Trên cơ sở hợp đồng nêu trên UBND TP B đã cấp giấy chứng nhận QSD đất số CA ngày 29/7/2015 cho ông A và bà D. Trong thời gian tiếp nhận và giải quyết hồ sơ biến động đối với diện tích nêu trên; UBND TP B và VP đăng ký QSD đất TP B không nhận được đơn khiếu nại, thông tin khởi kiện hoặc văn bản ngăn chặn đối với diện tích đất nêu trên.

Căn cứ Khoản 3 Điều 688, Điều 262 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì việc UBND TP Bà Rịa cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông A, bà D là đúng quy định của pháp luật. Đối với đơn khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất nêu trên của các nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo Khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

11. Văn phòng công chứng C do ông Nguyễn Trường S là trưởng văn phòng có văn bản trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng số 452 quyền số 01 TP/CC –SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Nguyễn Tấn A, bà Phan Thị Kim D với bà Nguyễn Ngọc U ngày 31/3/2015 là đúng pháp luật do thửa đất không bị ngăn chặn tại thời điểm công chứng; trình tự, thủ tục, đối tượng công chứng đúng quy định, đúng pháp luật về hợp đồng giao dịch. Do bận công tác nên xin vắng mặt tại các buổi hòa giải, xét xử tại Tòa án.

12. Văn phòng công chứng B do ông Nguyễn Phương Y là trưởng văn phòng có văn bản trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1442 quyền số 03/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2014 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc U và ông Lê Văn C hiện nay các bên chưa tiến hành hủy bỏ. Xét về tính pháp lý của hợp đồng số 1442 quyền số 03/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2014 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc U và ông Lê Văn C thì thấy tại thời điểm công chứng, các bên tham gia ký hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Nội dung không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đặc thù công việc nên xin được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án.

13. Bà Đỗ Thị T2 trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Văn T, kết hôn từ năm 1996. Bà có biết việc bà U bán và cho đất như các nguyên đơn trình bày. Bà khẳng định diện tích 114 m² thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã H, TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được mua trong thời kỳ hôn nhân nên là tài sản chung của vợ chồng Bà. Nay bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T đề nghị Tòa án giải quyết những yêu cầu nêu trên.

14. Ông Trần Văn L có bà Lê Thị G là đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông L sống chung như vợ chồng với bà Nguyễn Thị H từ năm 2007, tuy nhiên không có đăng ký kết hôn. Ông có biết việc bà U bán và cho các nguyên đơn đất như các nguyên đơn trình bày, các bên cũng đã thanh toán tiền đầy đủ và xây nhà ổn định trên đất từ trước đến nay. Việc bà U đã chuyển nhượng đất cho các

nguyên đơn còn bán lại cho người khác là vi phạm pháp luật. Ông cho rằng diện tích đất 43,74 m² thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã H, TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được mua trong thời kỳ chung sống giữa Ông và bà H nên đây là tài sản chung của Ông và bà H. Nay ông cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

15. Ông Lê Văn C trình bày: Vào khoảng tháng 4 năm 2014, bà U có vay Ông một số tiền để làm ăn và có thế chấp diện tích đất 704,1m² thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã H, TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để bảo đảm cho khoản vay trên. Ngày 15/4/2014, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên (hợp đồng giả cách). Sau khi bà U thanh toán tiền cho Ông thì ngày 25/9/2014, hai bên đã lập văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng nêu trên.

Cùng ngày 25/9/2014 thì bà U tiếp tục vay Ông 100.000.000 đồng và cũng thế chấp diện tích đất 704,1m² thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã H, TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để bảo đảm cho khoản vay trên. Hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng số 1442 quyền số 03/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2014 tại văn phòng công chứng B (hợp đồng giả cách). Sau đó bà U đã thanh toán tiền cho Ông và Ông cũng đã giao lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất nêu trên cho bà U. Do bận công việc nên Ông và bà U chưa làm thủ tục hủy bỏ hợp đồng này. Do không còn liên quan đến vụ án nên đề nghị Ông không tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt Ông theo quy định.

16. Ông Nguyễn Tấn A , bà Nguyễn Lê Thúy H, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị P.T, ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị O không tham gia tố tụng tại Tòa án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Người làm chứng ông Võ Thành C trình bày:

Ông là cha ruột của bà Võ Thị Ngọc X. Ngày 07/9/2010, bà Nguyễn Thị Ngọc U có bán cho bà Năm N diện tích đất 180m² với giá 50.000.000 đồng nhưng chỉ lập giấy viết tay, có Ông và ông Nguyễn Văn B chứng kiến. Đối với diện tích đất 108 mà bà U ký tặng cho bà Võ Thị Ngọc X thực tế Ông có đưa cho bà U 30.000.000 đồng nhưng Ông không muốn bà X biết việc Ông bỏ số tiền này ra nên Ông có kêu bà U lập giấy tặng cho đất. Ông là người giao tổng số tiền 80.000.000 đồng nêu trên cho bà U , nên bà U nghĩ rằng Ông là người mua đất nhưng thực tế do quen biết nên Ông chỉ giao tiền dùm bà Năm N mà thôi. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đồng thời không triệu tập ông tham gia các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa trình bày ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật: Hội đồng xét xử, thư ký và đương sự tuân thủ đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại thời điểm chuyển nhượng đất cho các nguyên đơn thì bà U đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bên nhận chuyển nhượng cũng đã giao đủ tiền và xây nhà ổn định trên đất. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C và bà U thực chất chỉ để bảo đảm khoản vay 100.000.000 đồng, hai bên đã trả

tiền xong nhưng chưa có thời gian làm thủ tục hủy hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà D và bà U thì căn cứ lời khai của các đương sự và giá chuyển nhượng đất có cơ sở xác nhận thực chất giữa bà U với vợ chồng bà D, ông A chỉ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất còn lại của bà U và hai căn nhà của bà U – ông E, ông B – bà L. Căn cứ Điều 129; Điều 688 BLDS năm 2015 có căn cứ chấp nhận đề nghị công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà U và ông C; hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa bà U với ông A, bà D đối với diện tích 454,5m²; hủy một phần giấy chứng nhận QSD đã cấp cho ông A, bà D đối với diện tích này. Do đất tranh chấp đang nằm trong quy hoạch và đại diện ủy quyền của các nguyên đơn đồng ý đứng tên chung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng là phù hợp quy định của pháp luật nên đề nghị ghi nhận sự tự nguyện này.

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 pháp luật: Yêu cầu tuyên vô hiệu và hủy, công nhận hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Về tố tụng: Đương sự vắng mặt nhưng đã có ủy quyền, có đơn xin vắng mặt và đã được tổng đạt hợp lệ, căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiếp tục xét xử vụ án.

Trong quá trình tố tụng thì khi có sơ đồ vị trí diện tích đất các nguyên đơn đang sử dụng không đúng với khi nhận chuyển nhượng nên các nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa công nhận diện tích đất theo hiện trạng. Yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện không vượt quá khởi kiện ban đầu, vẫn nằm trong vụ án để giải quyết triệt để vụ án cần chấp nhận thụ lý giải quyết trong cùng vụ án.

[3] Xét yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1442 quyền số 03/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2014 tại văn phòng công chứng B giữa bà Nguyễn Thị Ngọc U và ông Lê Văn C. Các đương sự đều thừa nhận hợp đồng này là giả tạo để đảm bảo cho khoản vay tiền, không có sự chuyển nhượng thật và các bên cũng đã thanh toán tiền vay, không tranh chấp nhưng chưa làm thủ tục hủy nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn tuyên hủy hợp đồng này do vô hiệu. Hợp đồng giả tạo nên không có hậu quả.

[4] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là “Giấy sang nhượng đất” ngày 07/9/2010 giữa bên sang nhượng là bà Nguyễn Thị Ngọc U, ông Nguyễn Văn E và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Năm N; “Giấy cho đất” ngày 07/10/2010 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc U và bà Võ Thị Ngọc X; “Hợp đồng đặt cọc” ngày 04/01/2011 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc U và ông Nguyễn Văn T; “Hợp đồng đặt cọc” ngày 15/03/2012 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc U và bà Nguyễn Thị H thì thấy: Bà U, bà N, bà X, ông

T, bà H đều thừa nhận có chuyển nhượng giữa các bên; đã nhận đủ tiền và đã giao đất. Các nguyên đơn đã nhận đất, đã xây dựng nhà ở ổn định đến nay.

[5] Theo sơ đồ đo vẽ ngày 22/01/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì diện tích đất các bên sử dụng có chênh lệch so với diện tích ghi trong giấy nhận chuyển nhượng nhưng các bên đều thừa nhận là khi chuyển dịch cho nhau không đo đạc cụ thể nên không ghi chính xác. Tại phiên tòa các bên đều thừa nhận ranh giới hiện trạng đang sử dụng là đúng với sự thỏa thuận của các bên nên đề nghị tòa chấp nhận đồng thời các nguyên đơn cũng bổ sung yêu cầu khởi kiện là yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất theo diện tích hiện trạng. Hội đồng xét xử thấy các bên không tranh chấp diện tích đất và đều thừa nhận ranh giới, các nguyên đơn trình bày do hoàn cảnh gia đình khó khăn, cần chỗ ở nên mới mua đất này dù biết diện tích đất không đủ tách thửa nên không làm được giấy tờ. Các nguyên đơn không yêu cầu tách thửa sang tên cho từng người mà đồng ý đứng chung tên chỉ yêu cầu công nhận diện tích đất đang ở. Các giao dịch trên của các đương là vi phạm về hình thức nhưng các đương sự đã xây nhà ở trên đất ổn định, đều thừa nhận các giao dịch đã hoàn thành, do diện tích đất không đủ tách thửa nên không làm giấy tờ được. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn, công nhận các giao dịch trên có hiệu lực và công nhận quyền sử dụng diện tích đất cho các nguyên đơn theo hiện trạng sử dụng.

[6] Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 452 quyền số 01 TP/CC –SCC/HĐGD ngày 31/5/2015 tại văn phòng công chứng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Nguyễn Tấn A, bà Phan Thị Kim D với bà Nguyễn Thị Ngọc U là vô hiệu thì thấy: bà U và bà D đều thừa nhận ban đầu bà D cho bà U vay tiền và thế chấp bằng quyền sử dụng đất nhưng không làm thủ tục thế chấp mà làm thủ tục sang nhượng. Sau khi trả đủ tiền hai bên sẽ hủy hợp đồng. Thực tế thì hai bên cũng đã vay mượn thế chấp và hủy hợp đồng. Tuy nhiên giao dịch ngày 31/5/2015 thì ban đầu là vay tiền và thế chấp như những lần trước nhưng do bà U không có khả năng trả tiền nên đã giao nhà đất để cầm trả nợ và bà U nhận thêm 50 triệu đồng nữa. Bà U thì trình bày lần chuyển nhượng này có nói cho bà D biết đã chuyển nhượng đất cho một số người chỉ còn lại 270m² và hai căn nhà trên đất bà D đồng ý, hiện bà U đang thuê lại để ở. Còn bà D cho rằng chuyển nhượng hết diện tích theo sổ đỏ và hai căn nhà trên đất. Như vậy, là có mâu thuẫn trong việc chuyển nhượng hết hay một phần diện tích đất trong sổ đỏ, còn nhà thì phù hợp.

Hội đồng xét xử thấy bà D và bà U đã giao dịch vay mượn nhiều lần, làm hợp đồng chuyển nhượng giả tạo nhiều lần nên bà D biết rõ hiện trạng thửa đất, biết rõ trên đất có nhiều hộ dân sinh sống. Việc bà D trình bày nhận chuyển dịch cả thửa đất và 2 căn nhà của bà U và ông B với giá 200.000.000 đồng, hỗ trợ tiền đi dời 50 triệu đồng cho bà U là không phù hợp với giá trị của thửa đất mà chỉ phù hợp với giá trị của diện tích đất như bà U trình bày. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng trên vô hiệu. Tuy nhiên bà U cũng đã chuyển nhượng phần còn lại cho bà D ông A nên chỉ vô hiệu phần các nguyên đơn đang sử dụng và hủy một phần hợp đồng đối với diện tích các nguyên đơn đang sử dụng (454,5m²). Phần hợp đồng vô hiệu do giả tạo nên không phát sinh hậu quả.

[7] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA do UBND TP B cấp cho ông Nguyễn Tấn A, bà Phan Thị Kim D ngày 29/7/2015 thì thấy Ủy ban nhân dân thành phố B đã tuân thủ đúng quy định, thực hiện quy trình và căn cứ vào hợp đồng công chứng, do đó không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

[8] Về án phí, chi phí Tòa án: Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí; Nghị quyết 326/2016/NQ-BTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

- Chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định: Bà Nguyễn Thị Ngọc U phải chịu chi phí đo vẽ, thẩm định đối với sơ đồ giải quyết chung là 3.501.315 đồng và chi phí định giá là 2.000.000 đồng, tổng cộng là 5.501.315 đồng; số tiền này các nguyên đơn đã tạm ứng nên bà U phải hoàn trả cho các nguyên đơn. Các nguyên đơn phải chịu 6.445.257 đồng phần sơ đồ của từng diện tích riêng của từng nguyên đơn và đã nộp đủ.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tặng cho quyền sử dụng đất có hiệu lực được chấp nhận nên bà U phải chịu án phí không có giá ngạch là 1.200.000 đồng (hủy 2 hợp đồng và công nhận 4 hợp đồng).

Đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của 4 nguyên đơn được chấp nhận, án phí sơ thẩm được tính không có giá ngạch bởi các đương sự không có tranh chấp về giá trị quyền sử dụng đất nên áp dụng Nghị quyết 326/2016/NQ-BTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì án phí là 300.000 đồng x 4 = 1.200.000 đồng; các nguyên đơn tự nguyện chịu. Do yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông Nguyễn Tấn A, bà Phan Thị Kim D ngày 29/7/2015 không được chấp nhận nên các nguyên đơn phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Như vậy tổng cộng các nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 1.400.000 đồng.

Vì lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 34, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 410, 424, 697, 698, 699, 722, Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 99, 100, 203 Luật đất đai 2013; Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/NQ-BTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; án lệ số 04 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Năm N, ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị H, bà Võ Thị Ngọc X đối với bà Nguyễn Thị Ngọc U về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 704,1m² thửa 34, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã H, thành phố B số 1442 quyển số

03/2014/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2014 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc U và ông Lê Văn C tại Văn phòng công chứng thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu do vô hiệu.

2. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 454,5 m² thửa 34, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã H, thành phố B số 452 quyền số 01 TP/CC –SCC/HĐGD ngày 31/5/2015 tại Văn phòng công chứng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Nguyễn Tấn A, bà Phan Thị Kim D với bà Nguyễn Thị Ngọc U do vô hiệu một phần.

3. Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (giấy cho đất) lập ngày 07/10/2010 giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị Ngọc U, ông Nguyễn Văn E và bên nhận tặng cho quyền sử dụng đất là bà Võ Thị Ngọc X có hiệu lực pháp luật. Công nhận bà Võ Thị Ngọc X được quyền sử dụng diện tích 105,8m² đất thuộc thửa 34, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã H, thành phố B (ký hiệu lô B).

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất) lập ngày 07/9/2010 giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Ngọc U, ông Nguyễn Văn E và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Lê Thị Năm N có hiệu lực pháp luật. Công nhận bà Lê Thị Năm N được quyền sử dụng diện tích 176,4m² đất thuộc thửa 34, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã H, thành phố B (ký hiệu lô A).

5. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng đặt cọc) lập ngày 04/01/2011 số 05 quyền số 02/2012/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng B giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Ngọc U và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Văn T có hiệu lực pháp luật. Công nhận ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng diện tích 117,8m² đất thuộc thửa 34, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã H, thành phố B (ký hiệu lô F).

6. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng đặt cọc) lập ngày 15/03/2012 số 081 quyền số 02/2012/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng B giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Ngọc U và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị H có hiệu lực pháp luật. Công nhận bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng diện tích 54,5m² đất thuộc thửa 34, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã H, thành phố B (ký hiệu lô C).

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

(Vị trí, diện tích các lô đất theo sơ đồ đo vẽ lập ngày 22/01/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu kèm theo bản án).

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Năm N, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Võ Thị Ngọc X về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông Nguyễn Tấn A, bà Phan Thị Kim D ngày 29/7/2015 đối

với diện tích 704,1m² đất thuộc thửa 34, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại xã H, thành phố B.

8. Chi phí lệ phí, án phí Tòa án:

* Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá: Bà Nguyễn Thị Ngọc U phải chịu là 5.501.315 (*năm triệu năm trăm lẻ một ngàn ba trăm mười lăm*) đồng các nguyên đơn gồm bà Lê Thị Năm N, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Võ Thị Ngọc X đã tạm ứng nên bà Nguyễn Thị Ngọc U có nghĩa vụ hoàn trả lại cho các nguyên đơn số tiền trên. Các nguyên đơn gồm bà Lê Thị Năm N, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Võ Thị Ngọc X phải chịu 6.445.257 (*sáu triệu bốn trăm bốn mươi lăm ngàn hai trăm năm mươi bảy*) đồng và đã nộp đủ.

* Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc U phải chịu là 1.200.000 (*một triệu hai trăm ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Các nguyên đơn gồm ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, bà Võ Thị Ngọc X , bà Lê Thị Năm N phải chịu 1.400.000 (*một triệu bốn trăm ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch được khấu trừ vào số tiền 1.400.000 (*một triệu bốn trăm ngàn*) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004060 ngày 17/9/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và biên lai thu tiền số 0001833 ngày 06/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự TP Bà Rịa. Hoàn trả cho các nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.296.000 (*một triệu hai trăm chín mươi sáu ngàn*) đồng theo các biên lai thu tiền số 0001832; số 0001831; số 0001830 cùng ngày 06/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự TP Bà Rịa.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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 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.

8. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (18/9/2018), các đương sự có quyền kháng cáo bản án lên Tòa phúc thẩm TAND Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Đối với người vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

CÁC HỘI THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Thị Ngọc

Nguyễn Ngọc Sương

Nguyễn Thị Phương Bắc

