

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG THÀNH
TỈNH ĐỒNG NAI**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 39/2018/DS-ST

Ngày: 08-10-2018

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Tấn Hưng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Phước.
2. Ông Nguyễn Văn Hươn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đào Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 231/2017/TLST- DS ngày 17 tháng 10 năm 2017 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2018/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1977.

Địa chỉ: K4/169A, ấp TM, phường BH, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: 002A–C4, Chung cư K300, Phường 12, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Vũ Khương M, sinh năm 1973. (theo văn bản ủy quyền ngày 25/6/2018) (có mặt).

Địa chỉ: 127, Đường C, phường QT, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Ông Đoàn Phước Y, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: 28, Ấp 5, xã TH huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: 1513, Tổ 11, ấp PH, xã LP, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1952 (có mặt).

3.3. Bà Trần Thị Bích N, sinh năm 1958 (có mặt).

Cùng địa chỉ: 367/23, đường Đ, Phường 26, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Chị Trần Lê Ngọc T2, sinh năm 2001.

Địa chỉ: K4/169 A, ấp TM, phường BH, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo pháp luật của chị T2: Bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1977.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Vũ Khương M, sinh năm 1973 (văn bản ủy quyền ngày 25/6/2018) (có mặt).

Địa chỉ: 127, Đường C, phường QT, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Ông Trần Văn T3, sinh năm 1942 (có mặt).

3.6. Bà Trần Thị L, sinh năm 1947 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 1362, Tổ 12, ấp TP, xã LP, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

3.7. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1961.

3.8. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: Ấp PH, xã LP, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T5 và bà T4: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962. (Giấy ủy quyền ngày 05/5/2018) (có mặt).

Địa chỉ: 1513, Tổ 11, Ấp PH, xã LP, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

3.9. Ông Lê Văn S, sinh năm 1973 (vắng mặt).

3.10. Bà Lê Thị M, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 60, Tổ 10, ấp TP, xã LP, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

3.11. Bà Trương Thị T6, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: 28, Ấp 5, xã TH huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

3.12. Văn phòng công chứng AH, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Địa chỉ: Quốc lộ 51, ấp XG, xã LP, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 02/10/2017 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/7/2018, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Lê Ngọc T2 do ông Vũ Khương M đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1970 (chết ngày 08/6/2004) là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thửa số 3597, tờ bản đồ số 6, xã Long Phước, huyện Long Thành, diện tích đất là 580 m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 049611 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp ngày 22/7/1999.

Ngày 26/8/2000, ông C chuyển nhượng cho ông Đoàn Phước Y phần đất diện tích 280 m², khi chuyển nhượng ông C, ông Y có lập 01 giấy tay ngày 26/8/2000, không được công chứng, chứng thực, giá bán là 10 chỉ vàng 24K 98%, tại giấy tay mua bán cũng thể hiện ông C phải chừa con đường đi ngang 02 mét bên hông nhà ông C để ông Y đi vào phần đất chuyển nhượng. Sau đó, ông C giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Y giữ.

Ngày 23/4/2005, ông Y chuyển nhượng lại phần đất diện tích 280 m² cho ông Trần Hoài N và bà Lê Thị Thanh T1, 02 bên có lập 01 giấy tay ghi ngày 23/4/2005, không được công chứng, chứng thực, giá chuyển nhượng là 90.000.000 đồng. Trong giấy mua bán đất chỉ có ông N đứng tên nhưng là tài sản chung của vợ chồng. Ông N, bà T1 đã giao đủ số tiền mua bán đất cho ông Y. Sau khi chuyển nhượng, ông N, bà T1 giao đất

cho ông Trần Văn T3 là cha ruột ông N quản lý, chăm sóc vườn tràm do ông N, bà T1 trồng từ tháng 5/2005 cho đến nay. Ông Y giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà T1 giữ.

Ngày 06/3/2007, ông N chết không để lại di chúc, bà T1 có liên hệ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được vì diện tích đất không đủ để tách thửa.

Theo quy định về cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T1 liên hệ với Ủy ban nhân dân xã Long Phước thì được biết toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích đất là 580 m² thuộc thửa số 3597, tờ bản đồ số 6, xã Long Phước, huyện Long Thành đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H là chú ruột của ông C.

Ngày 14/11/2016, bà T1 có làm đơn ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này nhưng không được chấp nhận.

Đối với các cây tràm trên phần đất tranh chấp đã thỏa thuận giải quyết xong nên không có tranh chấp và cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Đối với yêu cầu độc lập của ông H thì bà T1 không đồng ý. Bà T1 yêu cầu ông H tiếp tục thực hiện nghĩa vụ đối với người hưởng di sản thừa kế của ông C để lại.

Đối với yêu cầu độc lập của ông H tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N với ông Y ký ngày 23/4/2005 thì bà T1 không đồng ý.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Y thì bà T1 đồng ý.

Đối với việc ông Y không đồng ý với yêu cầu của bà T1 về việc mở con đường đi 55,1 m² làm đường đi vào thửa số 82b (một phần thửa số 82), tờ bản đồ số 58, xã Long Phước, huyện Long Thành, căn cứ theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 6556/2018 ngày 13/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành thì bà T1 không đồng ý, yêu cầu ông Y phải có nghĩa vụ thực hiện theo như các giấy mua bán đất ngày 26/8/2000 giữa ông C với ông Y.

Nay bà T1 khởi kiện:

+ Yêu cầu ông Y tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/4/2005 giữa ông N với ông Y và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà T1 đối với quyền sử dụng đất diện tích 281,7 m² thuộc thửa số 82b (một phần thửa số 82), tờ bản đồ số 58 (tài liệu cũ là thửa số 3597, tờ bản đồ số 6), xã Long Phước, huyện Long Thành căn cứ theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 6556/2018 ngày 13/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành, bà T1 sẽ thanh toán lại cho ông Y 1,7 m² đất tăng so với giấy tay mua bán ngày 23/4/2005 là 280 m² đất.

+ Buộc ông Y phải thực hiện mở đường đi 55,1 m² làm đường đi vào thửa số 82b (một phần thửa số 82), tờ bản đồ số 58, xã Long Phước, huyện Long Thành, căn cứ theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 6556/2018 ngày 13/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành.

+ Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn S lập tại Văn phòng công chứng AH ngày 17/10/2016 vô hiệu 01 phần đối với diện tích đất 281,7 m² thuộc thửa số 82b (một phần thửa số 82), tờ bản đồ số 58 (tài liệu cũ là thửa số 3597, tờ bản đồ số 6), xã Long Phước, huyện Long Thành, căn cứ

theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 6556/2018 ngày 13/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành.

- Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 23/5/2018, bản tự khai ngày 23/11/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Đoàn Phước Y trình bày:

Ngày 26/8/2000, ông có mua của ông Nguyễn Văn C phần đất diện tích 280 m² thuộc thửa số 82, tờ bản đồ số 58 (tài liệu cũ là thửa số 3597, tờ bản đồ số 6), xã Long Phước, huyện Long Thành. Khi đó, ông và ông C có lập 01 giấy tay ngày 26/8/2000, không có công chứng, chứng thực, nhưng có người làm chứng là ông Đỗ Văn H2, ông Huỳnh Văn P, giá bán là 10 chỉ vàng 24K 98%. Sau đó, ông C giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 049611 ngày 22/7/1999 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp cho ông C cho ông giữ. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông C đã giao đất cho ông và ông đã nhận trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Tại giấy tay mua bán ngày 26/8/2000 cũng thể hiện ông C phải chừa con đường đi ngang 02 mét bên hông nhà ông C để ông đi vào phần đất mà ông nhận chuyển nhượng của ông C.

Trong quá trình sử dụng đất, ngày 26/4/2005 ông có làm 01 đơn xin xác nhận gửi Ủy ban nhân dân xã Long Phước để xác nhận sự việc ông có nhận chuyển nhượng diện tích đất trên của ông Nguyễn Văn C để ông có thể làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Ủy ban nhân dân xã Long Phước trả lời miệng với ông là phần đất này dưới 500 m² nên không đủ điều kiện tách thửa.

Ngày 23/4/2005, vì không có mục đích sử dụng phần đất này nên ông chuyển nhượng lại phần đất diện tích 280 m² thuộc thửa số 82, tờ bản đồ số 58 (tài liệu cũ là thửa số 3597, tờ bản đồ số 6), xã Long Phước, huyện Long Thành cho ông Trần Hoài N và bà Lê Thị Thanh T1. Hai bên có lập 01 giấy tay ghi ngày 23/4/2005, bên nhận chuyển nhượng là ông N. Giấy chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực nhưng có 02 người làm chứng là ông Trần Hoài T7, ông Trần Thống N2 ký tên. Giá chuyển nhượng thực tế là 45.000.000 đồng nhưng ông N yêu cầu ông phải ghi vào giấy mua bán là 90.000.000 đồng để ông N về nói với bà T1. Ông đã nhận đủ số tiền là 45.000.000 đồng do ông N giao. Sự việc này ông với ông N chỉ thỏa thuận miệng nên ông không có tài liệu, chứng cứ để cung cấp cho Tòa án.

Sau khi nhận tiền, ông đã giao đất cho ông N, bà T1 sử dụng từ năm 2005 cho đến nay. Ông N, bà T1 giao cho ông Trần Văn T3 là cha ruột ông N quản lý, chăm sóc vườn tràm do ông N, bà T1 trồng từ tháng 5/2005 cho đến nay. Ông cũng đã giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà T1 giữ.

Khi ông C chết, ông H làm thủ tục thừa kế toàn bộ phần đất thửa số 82, tờ bản đồ số 58 (tài liệu cũ là thửa số 3597, tờ bản đồ số 6), xã Long Phước, huyện Long Thành, trong đó có phần đất ông mua của ông C, việc ông H làm thủ tục thừa kế ông không biết.

Ông không đồng ý với lời trình bày của ông H về việc năm 2000 ông có đến gặp ông H để hỏi mua đất của ông C, sự việc này không có.

Đối với các cây tràm trên phần đất tranh chấp các bên đã thỏa thuận giải quyết xong nên không có tranh chấp và cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T1 như:

+ Yêu cầu ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/4/2005 giữa ông với ông N và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà T1 đối với quyền sử dụng đất diện tích 281,7 m² thuộc thửa số 82b (một phần thửa số 82), tờ bản đồ số 58 (tài liệu cũ là thửa số 3597, tờ bản đồ số 6), xã Long Phước, huyện Long Thành, căn cứ theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 6556/2018 ngày 13/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành.

+ Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn S lập tại Văn phòng công chứng AH ngày 17/10/2016 vô hiệu 01 phần đối với diện tích đất 281,7 m² thuộc thửa số 82b (một phần thửa số 82), tờ bản đồ số 58 (tài liệu cũ là thửa số 3597, tờ bản đồ số 6) tại xã Long Phước, huyện Long Thành, căn cứ theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 6556/2018 ngày 13/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành.

Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện trên của bà T1, tuy nhiên diện tích đất ông đồng ý là 280 m², không phải 281,7 m² theo như diện tích đất bà T1 yêu cầu.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T1 yêu cầu ông phải thực hiện mở đường đi 55,1 m² làm đường đi vào thửa số 82b (một phần thửa số 82), tờ bản đồ số 58, xã Long Phước, huyện Long Thành, căn cứ theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 6556/2018 ngày 13/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành, ông không đồng ý. Vì khi ông mua đất của ông C, ông C có để 01 con đường đi 02 mét vào đất, nội dung này có thể hiện tại giấy mua bán đất ngày 26/8/2000. Khi ông bán đất lại cho ông N vẫn có con đường đi 02 mét này, ông xác định ông chỉ bán đất cho ông N mà không bán con đường đi 02 mét vì con đường này vẫn thuộc đất của ông C.

Đồng thời ông khởi kiện yêu cầu:

+ Buộc ông H là người hưởng di sản thừa kế của ông C phải thực hiện nghĩa vụ do ông C chết để lại là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2000 giữa ông với ông C đối với diện tích đất 280 m² thuộc thửa số 82b (một phần thửa số 82), tờ bản đồ số 58 (tài liệu cũ là thửa số 3597, tờ bản đồ số 6), xã Long Phước, huyện Long Thành cho ông để ông chuyển quyền lại cho những người thừa kế của ông N.

+ Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn S lập tại Văn phòng công chứng AH ngày 17/10/2016 vô hiệu 01 phần đối với diện tích đất 280 m² thuộc thửa số 82b (1 phần thửa số 82), tờ bản đồ số 58 (tài liệu cũ là thửa số 3597, tờ bản đồ số 6), xã Long Phước, huyện Long Thành, căn cứ theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 6556/2018 ngày 13/6/2018 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành.

+ Đối với yêu cầu độc lập của ông H yêu cầu tuyên hủy hợp đồng giữa ông với ông C ký ngày 26/8/2000 và trả lại ông 10 chỉ vàng 24K 98%, ông không đồng ý.

- Theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 18/01/2018, bản tự khai ngày 14/11/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T4 và bà Nguyễn Thị T5 do ông H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông là chú ruột của ông Nguyễn Văn C, ông C chết năm 2004. Ông C không còn cha mẹ, không có vợ con và không có anh em ruột. Ông C có ông là chú ruột, có bà Nguyễn Thị T4, bà Nguyễn Thị T5 là cô ruột.

Ông C là chủ sử dụng phần đất diện tích 580 m² thuộc thửa số 3597, tờ bản đồ số 6, xã Long Phước, huyện Long Thành đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 049611 ngày 22/7/1999.

Vào năm 2000, ông Đoàn Phước Y có đến gặp ông nhờ làm giấy mua bán đất của ông C, ông có nói cho ông Y là theo ông được biết đất này không được bán, nếu ai mua sẽ bị mất tiền thì ông Y bỏ về, từ đó đến nay ông không có liên hệ gì với ông Y.

Ngày 08/6/2004, ông C bệnh chết và không để lại di chúc, ông và bà T5, bà T4 là người được hưởng thừa kế theo pháp luật của ông C nhưng vì thời điểm này không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông đã đến Ủy ban nhân dân xã Long Phước làm đơn có mất và đã thực hiện các thủ tục có mất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C.

Ngày 24/3/2009, những người thừa kế còn lại của ông C là bà Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị T5 làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế để lại cho ông được thừa kế toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 580 m² thửa số 3597, tờ bản đồ số 6, xã Long Phước, huyện Long Thành của ông C được Ủy ban nhân dân xã Long Phước chứng thực ngày 01/9/2009. Đồng thời, có niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã Long Phước nhưng không có ai khiếu nại hay tranh chấp nên Ủy ban nhân dân xã Long Phước đã lập tờ trình số 99/TTr.UBND ngày 15/02/2011 để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Ngày 18/4/2011, ông được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 508 m² thửa số 82, tờ bản đồ số 58 (thửa số 3597, tờ bản đồ số 6 tài liệu cũ), xã Long Phước, huyện Long Thành.

Ngày 17/10/2016, ông đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 508 m² thửa số 82, tờ bản đồ số 58, xã Long Phước, huyện Long Thành cho ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị Bích N, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng AH – tỉnh Đồng Nai chứng thực số 6647/2016, quyển số 08 ngày 17/10/2016. Sau khi chuyển nhượng, ông đã giao đất cho ông S, bà N quản lý, sử dụng. Ngày 02/11/2016, ông S, bà N được điều chỉnh chuyển quyền sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 527712 ngày 18/4/2011.

Đối với các cây tràm trên phần đất tranh chấp các bên đã thỏa thuận giải quyết xong nên không có tranh chấp và cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Do vậy đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T1 và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Y, ông không đồng ý.

Ông khởi kiện yêu cầu hủy 02 giấy tay bán đất ngày 26/8/2000 giữa ông Nguyễn Văn C với ông Đoàn Phước Y và giấy tay ngày 23/4/2005 giữa ông Đoàn Phước Y với ông Trần Hoài N.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay ngày 23/4/2005 giữa ông Đoàn Phước Y với ông Trần Hoài N ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả.

Ông đồng ý thanh toán lại cho ông Y 10 chỉ vàng 24K 98% tại thời điểm mua bán để khắc phục hậu quả đối với việc mua bán đất giữa ông C với ông Y theo như giấy bán đất ngày 26/8/2000.

- Theo bản tự khai ngày 16/11/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị Bích N trình bày:

Ngày 17/10/2016, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H quyền sử dụng đất diện tích 508 m² thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 58, xã Long Phước, huyện Long Thành. Hai bên có lập 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng công chứng AH, tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 17/10/2016, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 527712 ngày 18/4/2011 đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành điều chỉnh chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn S ngày 02/11/2016.

Năm 2016, sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông H, vợ chồng ông bà đã nhận đất quản lý, sử dụng cho đến nay. Năm 2016, vợ chồng ông bà tiến hành xây dựng tường rào bao quanh toàn bộ phần đất đã nhận chuyển nhượng trên phần đất diện tích 508 m² thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 58, xã Long Phước, huyện Long Thành. Khi vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng thì trên đất có các cây tràm lớn tuổi, vợ chồng ông bà không biết là do ai trồng và cũng không biết ông Thi là ai.

Đối với các cây tràm trên phần đất tranh chấp vì vợ chồng ông bà đã thỏa thuận giải quyết xong nên không có tranh chấp và cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T1 và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Y, vợ chồng ông bà không đồng ý. Vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với ông H là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Vợ chồng ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H về việc yêu cầu hủy 02 giấy tay bán đất ngày 26/8/2000 giữa ông Nguyễn Văn C với ông Đoàn Phước Y và giấy tay ngày 23/4/2005 giữa ông Đoàn Phước Y với ông Trần Hoài N. Tuy nhiên vì ông H đã có yêu cầu khởi kiện độc lập nên vợ chồng ông bà không làm đơn khởi kiện cùng nội dung trong vụ án này. Đồng thời, vì vợ chồng ông bà cho rằng việc chuyển nhượng mua bán đất giữa ông C với ông Y, giữa ông Y với ông N là không đúng quy định pháp luật nên vợ chồng ông bà cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả của 02 giấy tay bán đất ngày 26/8/2000 giữa ông Nguyễn Văn C với ông Đoàn Phước Y và giấy tay ngày 23/4/2005 giữa ông Đoàn Phước Y với ông Trần Hoài N.

- Theo bản tự khai ngày 27/12/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T3, bà Trần Thị L trình bày:

Ông Trần Hoài N là con của vợ chồng ông bà, ông N chết năm 2007. Ông N có vợ là bà Lê Thị Thanh T và con là Trần Lê Ngọc T2, ngoài ra ông N không có vợ con nào khác.

Vào khoảng năm 2005, vợ chồng ông N có nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Phước Y diện tích đất tại xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì ông N đã giao đất nhờ vợ chồng ông bà quản lý dùm, vợ chồng ông bà trồng tràm trên đất đến nay còn khoảng hơn 30 cây tràm. Hiện nay trên đất ngoài cây tràm ra thì không còn xây dựng công trình gì khác. Đối với số cây tràm trên đất các bên đã thỏa thuận giải quyết xong không có ai tranh chấp gì.

Bà T1 vợ ông N khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông Y tiếp tục thực hiện hợp đồng thì vợ chồng ông bà không có tranh chấp gì với phần đất ông N nhận chuyển nhượng của ông Y.

Do vợ chồng ông bà đã già yếu không thể đến Tòa án để làm việc được, vợ chồng ông bà cũng không yêu cầu gì đối với tranh chấp giữa bà T1, ông Y nên vợ chồng ông bà đề nghị Tòa án tiến hành các buổi làm việc, phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử vắng mặt vợ chồng ông bà trong vụ án này.

- Theo biên bản lấy lời khai ngày 26/6/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn S, bà Lê Thị M trình bày:

Vào tháng 3/2017, vợ chồng ông bà có thuê của vợ chồng ông S, bà N đối với diện tích đất thuộc thửa số 82, tờ bản đồ số 58, xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Khi vợ chồng ông bà thuê đất thì có xây dựng một lớp mái lá che con đường đi vào đất tranh chấp, lợp một mái tôn và xây dựng nền bê tông đi vào đất tranh chấp. Tuy nhiên vợ chồng ông bà không yêu cầu Tòa án xem xét đối với phần xây dựng thêm này. Trường hợp sau này cần tháo dỡ phần tài sản xây dựng thêm này thì vợ chồng ông bà sẽ tháo dỡ.

Vợ chồng ông bà biết hiện nay diện tích đất vợ chồng ông bà đang thuê có một phần đang tranh chấp tại Tòa án thì ý kiến vợ chồng ông bà sẽ liên hệ với ông S, bà N để thỏa thuận việc tiếp tục thuê đất hay không, nếu Tòa án không công nhận đất cho ông S, bà N thì vợ chồng ông bà sẽ tháo dỡ tài sản xây dựng trên đất.

Ngoài ra, trên đất vợ chồng ông bà có một căn nhà tạm để nhốt chó để làm thịt bán cho khách.

Vì lý do vợ chồng ông bà bận công việc buôn bán và vợ chồng ông bà không có yêu cầu Tòa án xem xét nội dung gì trong vụ án này nên vợ chồng ông bà xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải, phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử trong vụ án này.

- Theo biên bản lấy lời khai ngày 26/6/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị T6 trình bày:

Bà và ông Đoàn Phước Y chung sống với nhau từ năm 2006, không có đăng ký kết hôn.

Bà không biết bà Lê Thị Thanh T1, ông N, ông C là ai và không có quan hệ gì với những người này. Bà có nghe ông Đoàn Phước Y nói về việc hiện nay ông Y đang tranh

chấp phần đất thuộc thửa số 82, tờ bản đồ số 58, xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Tuy nhiên việc ông Đoàn Phước Y nhận chuyển nhượng đất của ai bà không biết, do các giao dịch xảy ra trước khi vợ chồng bà về chung sống với nhau.

Do bà không liên quan gì đến diện tích đất tranh chấp trên nên bà không có yêu cầu gì đối với vụ này, bà đề nghị Tòa án không đưa bà tham gia tố tụng và tiến hành các buổi làm việc, công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử vắng mặt bà trong vụ án này.

- Theo văn bản số 062/2018-CV/VPCC.AH ngày 20/7/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng AH, tỉnh Đồng Nai trình bày:

Ngày 17/10/2016 Văn phòng công chứng AH, tỉnh Đồng Nai đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 6647/2016, quyền số: 08/2016TP/CC-SCC/HĐGD, có nội dung chính như sau:

Bên chuyển nhượng:

Ông: Nguyễn Văn H, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Tổ 11, ấp PH, xã LP, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

Bên nhận chuyển nhượng:

Ông: Nguyễn Văn S, sinh năm 1952.

Địa chỉ: 4/A4 Quốc lộ 13, Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 1:

1. Quyền sử dụng đất chuyển nhượng: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BD 527712, số vào sổ 09934 do UBND huyện Long Thành, cấp ngày 18/4/2011 cụ thể như sau:

- Thửa đất số: 82

- Tờ bản đồ số: 58

- Địa chỉ thửa đất: Xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Diện tích: 508 m².

- Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng: 508 m².

+ Sử dụng chung: 0 m².

- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây ăn quả lâu năm.

- Thời hạn sử dụng: Ngày 22/7/2049.

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận quyền sử dụng đất do thừa kế quyền sử dụng đất.

- Những hạn chế về sử dụng đất: Thửa đất có một phần nằm trong quy hoạch mở đường.

Điều 2:

Giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán:

Giá chuyển nhượng là: 100.000.000 đồng; phương thức thanh toán: Tiền mặt.

Việc thanh toán số tiền do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

+ Văn phòng công chứng AH xác nhận:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung nêu trên, được thực hiện đúng quy trình, đúng trình tự quy định pháp luật về công chứng và các quy định pháp luật liên quan.

- Tại thời điểm công chứng các bên đã giao kết hợp đồng, giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật.

- Các bên giao kết hợp đồng, giao dịch đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng. Chữ ký và dấu điểm chỉ trên hợp đồng, giao dịch đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của người tham gia hợp đồng, giao dịch.

Văn phòng công chứng AH xin vắng mặt trong các buổi làm việc trong vụ án nêu trên.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong việc xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý, thu thập chứng cứ và tiến hành tố tụng đúng quy định. Hội đồng xét xử đúng thành phần, tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, đảm bảo sự vô tư, khách quan.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được đảm bảo quyền lợi, chấp hành và thực hiện các quyền và nghĩa vụ tố tụng theo đúng quy định pháp luật trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

+ Về nội dung giải quyết vụ án:

Phần đất tranh chấp có diện tích 280 m² thuộc một phần thửa 3597, tờ bản đồ số 6, xã Long Phước có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn C được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 049611 ngày 22/7/1999. Ngày 26/8/2000, ông C chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Đoàn Phước Y với giá 10 chỉ vàng 24K bằng giấy tay, không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng đã vô hiệu về hình thức nên không có giá trị pháp lý. Xác định lỗi các bên như nhau. Hiện tại, ông C đã chết, ông H là người thừa kế các quyền cũng như thực hiện nghĩa vụ do ông C để lại nên ông H phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ có liên quan do hợp đồng vô hiệu.

Quá trình sử dụng vào ngày 23/4/2005 ông Y tiếp tục chuyển nhượng lại phần đất nêu trên cho ông Trần Hoài N (đã chết) với giá 90.000.000 đồng bằng giấy viết tay không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực. Mặt khác, khi ông Y chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông Y không có quyền chuyển nhượng vì ông chưa được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông C sang vẫn là người đứng tên). Hợp đồng chuyển nhượng viết tay giữa ông Y và ông N vô hiệu cả về nội dung lẫn hình thức nên không có giá trị pháp lý. Xét về lỗi, ông Y là người không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vẫn chuyển nhượng, ông N là người có đầy đủ năng lực pháp luật hành vi dân sự biết nguồn gốc đất là của ông C chưa sang tên cho ông Y nhưng vẫn nhận chuyển nhượng nên xác định lỗi mỗi bên 50%.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2016 giữa ông H với ông Nguyễn Văn S, về nguồn gốc đất là do ông H được thừa kế sau khi ông C chết, đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

BD 527712 ngày 18/11/2011 sang tên cho ông H. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với ông S đã thực hiện đầy đủ về mặt hình thức và nội dung nên có giá trị pháp lý.

Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Y. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H, hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng xác lập ngày 26/8/2000 giữa ông C với ông Y và hợp đồng ngày 23/4/2005 giữa ông Y với ông N là những hợp đồng vô hiệu.

Đối với hợp đồng ngày 26/8/2000 giữa ông C và ông Y buộc ông H phải thanh toán lại cho ông Y giá trị 10 chỉ vàng 24K tại thời điểm xét xử là 33.920.000 đồng và giá trị chênh lệch giá trị đất theo thẩm định giá là (560.000.000 đồng – 33.920.000 đồng) : 2 = 263.040.000 đồng. Ông H phải thanh toán cho ông Y tổng giá trị 10 chỉ vàng 24K và 263.040.000 đồng.

Đối với hợp đồng ngày 23/4/2005 giữa ông Y với ông N buộc ông Y phải thanh toán 90.000.000 đồng cùng giá trị chênh lệch giá trị đất theo thẩm định giá là (560.000.000 đồng – 90.000.000 đồng) : 2 = 235.000.000 đồng cho bà T1 và những người thừa kế theo quy định (ông Y phải thanh toán tổng cộng là 325.000.000 đồng).

Về án phí: Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về tố tụng:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị L, ông Lê Văn S, bà Lê Thị M, bà Trương Thị T6, Văn phòng công chứng AH, tỉnh Đồng Nai đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ vào khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt bà Lùn, ông S, bà M, bà T6 và Văn phòng công chứng AH, tỉnh Đồng Nai.

- Về nội dung vụ án:

[2] Ông Nguyễn Văn C là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thửa số 3597, tờ bản đồ số 6, xã Long Phước, huyện Long Thành, diện tích đất là 580 m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 049611 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp ngày 22/7/1999.

Ngày 26/8/2000, ông C chuyển nhượng cho ông Đoàn Phước Y phần đất diện tích 280 m², khi chuyển nhượng ông C, ông Y có lập 01 giấy tay ngày 26/8/2000, với giá chuyển nhượng 10 chỉ vàng 24K 98%, tại giấy tay chuyển nhượng cũng thể hiện ông C phải chừa con đường đi ngang 02 mét bên hông nhà ông C để ông Y đi vào phần đất nhận chuyển nhượng. Sau đó, ông C giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y giữ.

Ngày 23/4/2005, ông Y chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông Trần Hoài N và bà Lê Thị Thanh T1, 02 bên có lập 01 giấy tay ghi ngày 23/4/2005, giá chuyển nhượng là 90.000.000 đồng. Ông N, bà T1 đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho ông Y. Ông Y đã giao đất cho vợ chồng ông N, bà T1 quản lý, sử dụng và giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà T1 giữ. Sau khi chuyển nhượng, ông N, bà

T1 nhận đất từ ông Y và giao lại cho ông Trần Văn T3 là cha ruột ông N quản lý, chăm sóc vườn tràm do ông N, bà T1 trồng từ tháng 5/2005 cho đến nay.

Nguyên đơn bà T1 yêu cầu ông Y tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/4/2005 giữa ông N với ông Y và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà T1 đối với quyền sử dụng đất diện tích 281,7 m² thuộc thửa số 82b (một phần thửa số 82), tờ bản đồ số 58 (tài liệu cũ là thửa số 3597, tờ bản đồ số 6), xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai căn cứ theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 6556/2018 ngày 13/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành, bà T1 sẽ thanh toán lại ông Y 1,7 m² đất tăng so với giấy tay chuyển nhượng ngày 23/4/2005 là 280 m² đất. Theo quy định khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 *"Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này.

b) Đất không có tranh chấp.

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất".

Và quy định tại khoản 1 Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 2005 *"cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, chủ thể khác sử dụng đất được pháp luật cho phép chuyển quyền sử dụng đất mới có quyền chuyển quyền sử dụng đất".* Đồng thời theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật"* và quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 *"Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:*

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này.

b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một trong các bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên".

Như vậy, ông Y chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N (chồng bà T1) là không đúng quy định pháp luật và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không tuân theo hình thức mà pháp luật quy định.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T1 yêu cầu ông Y phải thực hiện mở đường đi 55,1 m² làm đường đi vào thửa số 82b (một phần thửa số 82), tờ bản đồ số 58, xã Long Phước, huyện Long Thành, căn cứ theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 6556/2018 ngày 13/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành, do

việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y và ông N (chồng bà T1) không đúng quy định pháp luật nên việc yêu cầu mở đường của bà T1 là không có căn cứ.

[4] Ngoài ra, bà T1 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn S lập tại Văn phòng công chứng AH, tỉnh Đồng Nai ngày 17/10/2016 vô hiệu 01 phần đối với diện tích đất 281,7 m² thuộc thửa số 82b (một phần thửa số 82), tờ bản đồ số 58 (tài liệu cũ là thửa số 3597, tờ bản đồ số 6), xã Long Phước, huyện Long Thành, căn cứ theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 6556/2018 ngày 13/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành. Đối với ông S, bà N không biết việc chuyển nhượng giữa ông C với ông Y và giữa ông Y với ông N nên việc chuyển nhượng đất của ông S và bà N là ngay tình. Hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông S đã được Văn phòng công chứng AH công chứng, chứng thực hiện nay ông S đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã quản lý sử dụng diện tích đất ổn định nên yêu cầu khởi kiện của bà T1 về việc tuyên bố Văn bản công chứng ngày 17/10/2016 vô hiệu là không có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu phân tố của ông Y buộc ông H là người hưởng di sản thừa kế của ông C phải thực hiện nghĩa vụ do ông C chết để lại là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2000 giữa ông Y với ông C đối với phần đất diện tích 280 m² thuộc thửa số 82b (một phần thửa số 82), tờ bản đồ số 58 (tài liệu cũ là thửa số 3597, tờ bản đồ số 6), xã Long Phước, huyện Long Thành cho ông Y để ông Y chuyển quyền lại cho những người thừa kế của ông N. Việc ông C và ông Y chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay không tuân thủ theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và tại phiên tòa ông Y trình bày lý do không làm thủ tục sang tên từ ông C qua cho ông Y được là vào thời điểm năm 2000 diện tích trên không đủ để tách thửa nên ông Y không đi làm thủ tục mà chuyển nhượng lại cho ông N. Như vậy, việc chuyển nhượng giữa ông C và ông Y không tuân thủ hình thức của pháp luật nên yêu cầu của ông Y là không có căn cứ.

[6] Ông Y còn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn S lập tại Văn phòng công chứng AH, tỉnh Đồng Nai ngày 17/10/2016 vô hiệu 01 phần đối với phần đất diện tích 281,7 m² nêu trên là không có căn cứ như đã nhận định ở trên.

[7] Ông H yêu cầu hủy giấy tay mua bán đất ngày 26/8/2000 giữa ông Nguyễn Văn C với ông Đoàn Phước Y và giấy tay ngày 23/4/2005 giữa ông Đoàn Phước Y với ông Trần Hoài N. Đối với giấy mua bán viết tay ngày 26/8/2000 giữa ông C với ông Y và giấy mua bán viết tay ngày 23/4/2005 giữa ông Y với ông N là vi phạm quy định khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 2005; Do đó, giấy mua bán viết tay ngày 26/8/2000 và giấy mua bán viết tay ngày 23/4/2005 là vô hiệu.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy mua bán viết tay ngày 26/8/2000 và giấy mua bán viết tay ngày 23/4/2005) vô hiệu:

[8] Đối với ông C và ông Y khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ làm giấy mua bán viết tay, không tuân thủ hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do các bên đều có lỗi tương ứng nhau.

[9] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Giấy mua bán đất" ngày 26/8/2000 các bên đều biết đất chuyển nhượng giữa các bên là do ông C đang đứng tên, ông N cũng biết ông Y chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C bằng giấy tay, chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vẫn chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Y và ông N không tuân thủ về nội dung, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng dẫn đến hợp đồng trên vô hiệu là do các bên đều có lỗi tương ứng nhau.

Hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu:

[10] Khi tiến hành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y và ông C ngày 26/8/2000 ông Y đã thanh toán cho ông C là 10 chỉ vàng 24K 98% nhưng hiện nay ông C chết chỉ để lại phần đất diện tích 580 m² thuộc thửa 3597, tờ bản đồ số 6, xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Ngày 01/9/2009, các hàng thừa kế của ông C gồm có bà T5, bà T4, ông H tiến hành phân chia tài sản thừa kế của ông C để lại. Tại Văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 01/9/2009, bà T5, bà T4 giao cho ông H được toàn quyền quản lý sử dụng diện tích đất 580 m² thửa 3597, tờ bản đồ số 6, xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai của ông C để lại. Theo quy định tại khoản 3 Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015 "*Trường hợp di sản thừa kế đã được chia thì mỗi người thừa kế thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại tương ứng nhưng không vượt quá phần tài sản mà mình đã nhận, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*". Như vậy, ông H là người hưởng di sản thừa kế của ông C nên ông H phải có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ do ông C để lại. Vào thời điểm ông C và ông Y chuyển nhượng diện tích đất 280 m² thửa số 3597, tờ bản đồ số 6, xã Long Phước giá là 10 chỉ vàng 24K 98% tương đương số tiền là 33.920.000 đồng nhưng hiện nay theo kết quả thẩm định giá 560.000.000 đồng (280 m² x 2.000.000 đồng/m²), giá trị quyền sử dụng đất trên có sự chênh lệch là 526.080.000 đồng dẫn đến gây thiệt hại cho các bên. Do các bên có lỗi tương đương nhau thì mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại là 526.080.000 đồng : 2 = 263.040.000 đồng.

[11] Đối với giao dịch giữa ông Y và ông N ngày 23/4/2005, ông N đã thanh toán cho ông Y 90.000.000 đồng, ông Y cho rằng thỏa thuận tại giấy mua bán ngày 23/4/2005 ghi số tiền là 90.000.000 đồng nhưng thực chất ông Y với ông N thỏa thuận có 45.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông Y thừa nhận ông N đã thanh toán đủ cho ông là 90.000.000 đồng; Như vậy, ông Y và ông N chuyển nhượng diện tích đất 280 m² thửa số 3597, tờ bản đồ số 6, xã Long Phước với giá là 90.000.000 đồng nhưng hiện nay theo kết quả thẩm định giá 560.000.000 đồng (280 m² x 2.000.000 đồng/m²), giá trị quyền sử dụng đất trên có sự chênh lệch là 470.000.000 đồng dẫn đến gây thiệt hại cho các bên. Do các bên có lỗi tương đương nhau thì mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại là 470.000.000 đồng : 2 = 235.000.000 đồng.

[12] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T1 đối với ông Đoàn Phước Y.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đoàn Phước Y đối với ông Nguyễn Văn H.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H đối với ông Đoàn Phước Y.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "*Tờ bán đất thổ cư*" ngày 26/8/2000 giữa ông Nguyễn Văn C với ông Đoàn Phước Y là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "*Tờ mua bán đất (kiêm giấy nhận tiền cọc)*" ngày 23/4/2005 giữa ông Trần Hoài N với ông Đoàn Phước Y là vô hiệu.

Buộc ông Đoàn Phước Y phải trả cho bà Lê Thị Thanh T1 số tiền 90.000.000 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại là 235.000.000 đồng. Tổng cộng là 325.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho ông Đoàn Phước Y 10 (mười) chỉ vàng 24K 98% đã nhận và bồi thường thiệt hại là 263.040.000 đồng (hai trăm sáu mươi ba triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng).

Đối với số cây tràm trên đất các bên đã thỏa thuận giải quyết xong, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

- Về án phí:

[13] Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Đối với yêu cầu của bà T1 yêu cầu ông Y tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/4/2005 giữa ông N với ông Y và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà T1 đối với quyền sử dụng đất diện tích 281,7 m² thuộc thửa số 82b (một phần thửa số 82), tờ bản đồ số 58 (tài liệu cũ là thửa số 3597, tờ bản đồ số 6), xã Long Phước, huyện Long Thành căn cứ theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 6556/2018 ngày 13/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành, bà T1 sẽ thanh toán lại ông Y 1,7 m² đất tăng so với giấy tay mua bán ngày 23/4/2005 là 280 m² đất. Do yêu cầu bà T1 không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Đối với yêu cầu của bà T1 yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn S lập tại Văn phòng công chứng AH ngày 17/10/2016 vô hiệu 01 phần đối với diện tích đất 281,7 m² thuộc thửa số 82b (một phần thửa số 82), tờ bản đồ số 58 (tài liệu cũ là thửa số 3597, tờ bản đồ số 6), xã Long Phước, huyện Long Thành, căn cứ theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 6556/2018 ngày 13/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành. Do yêu cầu bà T1 không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Đối với yêu cầu của ông Y yêu cầu buộc ông H là người hưởng di sản thừa kế của ông C phải thực hiện nghĩa vụ do ông C chết để lại là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2000 giữa ông với ông C đối với diện tích đất 280 m² thuộc thửa số 82b (một phần thửa số 82), tờ bản đồ số 58 (tài liệu cũ là thửa số 3597, tờ bản đồ số 6), xã Long Phước, huyện Long Thành cho ông để ông chuyển quyền lại cho

những người thừa kế của ông N. Do yêu cầu của ông Y không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông Y phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Đối với yêu cầu của ông Y yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn S lập tại Văn phòng công chứng AH ngày 17/10/2016 vô hiệu 01 phần đối với diện tích đất 280 m² thuộc thửa số 82b (một phần thửa số 82), tờ bản đồ số 58 (tài liệu cũ là thửa số 3597, tờ bản đồ số 6), xã Long Phước, huyện Long Thành, căn cứ theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 6556/2018 ngày 13/6/2018 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành. Do yêu cầu của ông Y không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông Y phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H yêu cầu hủy giấy tay bán đất ngày 26/8/2000 giữa ông Nguyễn Văn C với ông Đoàn Phước Y và giấy tay bán đất ngày 23/4/2005 giữa ông Đoàn Phước Y với ông Trần Hoài N. Do Hội đồng xét xử tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay mua bán đất) nêu trên vô hiệu nên ông H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

[14] Án phí dân sự có giá ngạch:

Đối với yêu cầu của bà T1 yêu cầu buộc ông Y phải thực hiện mở đường đi 55,1 m² làm đường đi vào thửa số 82b (một phần thửa số 82), tờ bản đồ số 58, xã Long Phước, huyện Long Thành, căn cứ theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 6556/2018 ngày 13/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành. Do yêu cầu của bà T1 không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là $55,1 \text{ m}^2 \times 4.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 5\% = 11.020.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng, bà T1 phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với những yêu cầu không được chấp nhận là 11.020.000 đồng + 300.000 đồng + 300.000 đồng = 11.620.000 đồng (mười một triệu, sáu trăm hai mươi nghìn đồng) nhưng bà T1 được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Đoàn Phước Y có trách nhiệm thanh toán cho bà Lê Thị Thanh T1 số tiền 325.000.000 đồng. Do đó, ông Y phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là $325.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 16.250.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng, ông Y phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 16.250.000 đồng + 300.000 đồng + 300.000 đồng = 16.850.000 đồng (mười sáu triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng) nhưng ông Y được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Đoàn Phước Y 10 (mười) chỉ vàng 24K 98% đã nhận (tương ứng số tiền là 33.920.000 đồng) và bồi thường thiệt hại là 263.040.000 đồng. Do đó, ông H phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là $296.960.000 \text{ đồng} \times 5\% = 14.848.000 \text{ đồng}$. Ông H phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 14.848.000 đồng nhưng ông H được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ:

[15] Chi phí tố tụng gồm chi phí thẩm định giá là 14.913.548 đồng, chi phí bản vẽ 677.375 đồng, chi phí xe xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá, thu thập chứng cứ 2.170.000 đồng, chi phí thu thập chứng cứ 40.100 đồng. Tổng cộng 17.801.023 đồng.

Bà T1, ông Y, ông H mỗi người phải chịu chi phí thuê xe xem xét, thẩm định tại

chỗ, thẩm định giá, thu thập chứng cứ là 17.801.023 đồng : 3 = 5.934.000 đồng (làm tròn). Bà T1 đã tạm ứng số tiền trên do đó, ông Y và ông H mỗi người phải hoàn trả lại cho bà T1 là 5.934.000 đồng (năm triệu, chín trăm ba mươi bốn nghìn đồng).

Ý kiến của kiểm sát viên là phù hợp với Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 150, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm a, b khoản 1 Điều 688, Điều 131, khoản 2 Điều 468, khoản 3 Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 134, khoản 2 Điều 689, khoản 1 Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T1 đối với bị đơn ông Đoàn Phước Y.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đoàn Phước Y đối với ông Nguyễn Văn H.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H đối ông Đoàn Phước Y.

3.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "*Tờ bán đất thổ cư*" ngày 26/8/2000 giữa ông Nguyễn Văn C với ông Đoàn Phước Y là vô hiệu.

3.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "*Tờ mua bán đất (kiêm giấy nhận tiền cọc*" ngày 23/4/2005 giữa ông Trần Hoài N với ông Đoàn Phước Y là vô hiệu.

3.3. Buộc ông Đoàn Phước Y phải trả cho bà Lê Thị Thanh T1 số tiền 90.000.000 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại là 235.000.000 đồng. Tổng cộng là 325.000.000 đồng (ba trăm hai mươi lăm triệu đồng).

3.4. Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho ông Đoàn Phước Y 10 (mười) chỉ vàng 24K 98% đã nhận và bồi thường thiệt hại là 263.040.000 đồng (hai trăm sáu mươi ba triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng).

3.5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

4.1. Bà Lê Thị Thanh T1 phải chịu 11.620.000 đồng (mười một triệu, sáu trăm hai mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng bà T1 được khấu trừ vào 900.000 đồng

tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 006928 ngày 11/10/2017 và 006502 ngày 13/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Bà T1 còn phải nộp 10.720.000 đồng (mười triệu, bảy trăm hai mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Ông Đoàn Phước Y phải chịu 16.850.000 đồng (mười sáu triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm là nhưng ông Y được khấu trừ vào 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 002282 ngày 23/5/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Ông Y còn phải nộp 16.250.000 đồng (mười sáu triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4.3. Ông Nguyễn Văn H phải chịu 14.848.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông H được khấu trừ vào 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 005330 ngày 18/01/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Ông H còn phải nộp 14.248.000 đồng (mười bốn triệu, hai trăm bốn mươi tám nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và thu thập chứng cứ:

Bà Lê Thị Thanh T1, ông Đoàn Phước Y, ông Nguyễn Văn H mỗi người phải chịu chi phí thuê xe xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá, thu thập chứng cứ là 5.934.000 đồng (làm tròn). Bà T1 đã tạm ứng số tiền trên do đó, ông Y và ông H mỗi người phải hoàn trả lại cho bà T1 là 5.934.000 đồng (năm triệu, chín trăm ba mươi bốn nghìn đồng).

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện Long Thành;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP, TP.

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

(Đã ký)

Dương Tấn Hưng