

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN THÀNH
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 21/2017/DS-ST

Ngày 25-7-2017

V/v: “T/c hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN THÀNH, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Xuân Thường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Hương
2. Bà Nguyễn Thị Kim Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Lý – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2015/TLST-DS ngày 04 tháng 02 năm 2015 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2017/QĐXX-DS ngày 06 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nông Văn H, sinh năm 1982 (Có mặt)

1.2 Bà Đào Thị H, sinh năm 1984 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã Z, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu,

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1964 (Vắng mặt)

2.2 Bà Vũ Thị Y, sinh năm 1974 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã Z, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Vũ Thị Y: Ông Nguyễn Văn S, Luật sư thuộc Công ty luật trách nhiệm hữu hạn V là thành viên Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh, (Có mặt).

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

3.1 Ông Phạm Văn T, sinh năm 1966 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã Z, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn T: Ông Vũ Anh T, Luật sư thuộc Công ty luật trách nhiệm hữu hạn V, Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh, (Có mặt).

3.2 Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1970 (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã Z, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.3 Ông Phạm Ngọc K, sinh năm 1993;

Địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã Z, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn T (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/4/2017).

3.4 Bà Phạm Thị Diễm K, sinh năm 1997 (Vắng mặt)

3.5 Ông Phan Đ, sinh năm 1941 (Vắng mặt)

3.6 Bà Lê Thị X, sinh năm 1945 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn X, xã Y, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa.

3.7 Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Trần Văn H, phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Lê Thanh B, phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Y, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Phan Minh T, chuyên viên phòng Tài nguyên và môi trường huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 09/6/2017; Ông T, ông B, ông H có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1 Bà Bùi Thị T, sinh năm 1948 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã Z, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu,

4.2 Bà Nguyễn Vũ H O sinh năm 1992 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã Z, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.3 Ông Phạm Hồng P, sinh năm 1960 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã Z, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.4 Bà Trương Bích T, sinh năm 1971 (Có mặt)

4.5 Ông Phạm Văn H, sinh năm 1970 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã Z, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nông Văn H, bà Đào Thị H trình bày:

Ngày 09/6/2014 ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y cùng vợ chồng ông bà kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 216, tờ bản đồ số 1a có diện tích 150 m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng, ông bà đã trả đủ tiền cho ông V, bà Y. Ngày 24/6/2014 ông, bà đã được Ủy ban nhân dân

huyện T công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ691013.

Khi chuyển nhượng, trên đất có một căn nhà cấp 4 do chủ cũ là ông Phạm Văn T xây dựng. Do vậy vợ chồng ông bà và ông V, bà Y thỏa thuận việc chuyển nhượng giữa các bên là chuyển nhượng cả đất và nhà. Tuy nhiên do nhà không có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/6/2014 các bên chỉ có thể ghi nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không thể ghi nhận về nhà.

Khi ông bà yêu cầu ông V, bà Y giao nhà đất để sử dụng. Ông V, bà Y đồng ý giao nhưng các bên không thực hiện được do ông T không đồng ý giao nhà đất cho ông V, bà Y.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu ông V, bà Y phải có trách nhiệm giao nhà đất cho ông bà. Trường hợp ông V, bà Y không giao được nhà, đất thì phải có trách nhiệm trả lại số tiền là 80.000.000 đồng. Ông bà không yêu cầu Tòa án xem xét về thiệt hại phát sinh của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã kí ngày 09/6/2014 giữa các bên.

Chứng cứ ông H, bà H xuất trình là bản sao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1418, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/6/2014 bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ691013.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa Bị đơn bà Vũ Thị Y, ông Nguyễn Quang V trình bày:

Ông bà xác nhận và thống nhất với phần trình bày của ông Nông Văn Hậu, bà Đào Thị H về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kí ngày 09/6/2014 giữa các bên. Ông bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H nhưng do ông T không giao nhà, đất cho ông bà nên ông bà chưa thể giao nhà đất cho ông H bà H được.

Về nguồn gốc nhà, đất: Thửa đất số 216, tờ bản đồ số 1a có diện tích 150 m² đất trồng cây lâu năm, trên đất có một căn nhà cấp 4 có diện tích 30 m² là do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1031 quyền số 03TP-SCC/HĐGD ngày 20/8/2012. Giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng. Ngày 30/5/2014, Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho ông bà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 691013.

Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông bà cho ông T ở nhờ trên nhà, đất này. Thời hạn ở nhờ không được xác định cụ thể, chỉ thỏa thuận khi ông bà yêu cầu thì ông T sẽ bàn giao nhà, đất. Việc cho ở nhờ các bên chỉ thỏa thuận miệng, không được lập thành văn bản. Ông bà đã nhiều lần yêu cầu ông T phải giao nhà đất nói trên nhưng ông T không thực hiện.

Ngày 28/12/2015, ông V, bà Y có yêu cầu độc lập Đ nghị Tòa án xem xét buộc ông T phải giao nhà, đất nói trên cho ông bà để ông bà giao cho ông H, bà H.

Chứng cứ ông V bà Y cung cấp cho Tòa án là bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ691013.

Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T trình bày:

Vì cần tiền để chữa bệnh cho con nên khoảng tháng 8 năm 2012 ông nhờ người quen là ông Lê Văn H dẫn tới gặp ông V, bà Y để vay số tiền 40.000.000

đồng, với mức lãi suất là 5%/1 tháng. Để vay được tiền, ông V, bà Y yêu cầu ông phải thế chấp tài sản là thửa đất số 216, tờ bản đồ số 1a có diện tích là 150 m² đất trồng cây lâu năm, đất đã được Ủy ban huyện T công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 273917 ngày 18 tháng 3 năm 2004.

Khi thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất, ông V bà Y dẫn ông tới văn phòng công chứng Chấn Phong và yêu cầu ông kí vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông V, bà Y. Ban đầu ông không đồng ý kí vì cho rằng khi kí sẽ bị mất nhà, đất nhưng ông V bà Y có nói với ông việc kí hợp đồng không phải là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà để đảm bảo thanh toán cho số tiền ông vay. Khi ông trả đủ tiền nợ gốc và lãi thì các bên sẽ hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Vì vậy ông đã đồng ý kí vào hợp đồng này.

Ông xác nhận nội dung của hợp đồng ông đã kí là toàn bộ nội dung trong hợp đồng có số công chứng 1031 quyền số 03TP-SCC/HĐGD ngày 20/8/2014 do văn phòng công chứng Chấn Phong xác lập và chứng thực.

Sau khi ký hợp đồng, ông V, bà Y đã giao cho ông số tiền là 20.000.000 đồng, số tiền 20.000.000 đồng còn lại bà Y, ông V hẹn sẽ giao sau. Do ông phải vào bệnh viện để chăm con nên ông có nói với bà Y giao tiền cho ông H để ông H chuyển cho ông. Do vậy bà Y đã giao cho ông H 20.000.000 đồng. Sau khi lấy được tiền, ông H không chuyển tiền cho ông mà đã bỏ đi đâu không rõ. Vì vậy trên thực tế ông chỉ nhận được 20.000.000 đồng. Tuy nhiên do ông đã nhờ ông H lấy tiền giúp mình nên ông đồng ý xác nhận ông có nhận của ông V, bà Y số tiền là 40.000.000 đồng.

Ông đã trả lãi suất hàng tháng cho bà Y kể từ tháng 8/2012 đến tháng 5/2013 theo mức lãi suất là 5%/1 tháng, khi trả các bên không lập thành văn bản.

Tháng 6 năm 2013 ông tới nhà bà Y để trả 20.000.000 đồng tiền gốc và 2.000.000 đồng tiền lãi suất, tại đây ông không gặp bà Y, ông V mà chỉ gặp con gái bà Y là bà Nguyễn Vũ Hoàng O và đã gửi trả số tiền là 22.000.000 đồng. Việc trả tiền được ông và con gái bà Y lập thành 01(một) văn bản, văn bản này hiện bà O giữ.

Về nguồn gốc tài sản ông đã thế chấp cho ông V, bà Y:

Thửa đất số 216 có nguồn gốc là do ông và vợ là bà Phan Thị H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Trương Bích T vào ngày 19/02/2004. Ngày 18/3/2004 hộ gia đình ông được Ủy ban nhân dân huyện T công nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 273917, ông đại diện hộ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Về căn nhà cấp 4 trên đất: Nhà do ông và bà H xây dựng vào tháng 4 năm 2004, có diện tích khoảng 30 m² và ông sử dụng từ đó cho đến nay.

Do đó nhà, đất đang tranh chấp không phải là tài sản riêng của ông mà là tài sản chung trong hộ gia đình ông bao gồm ông và vợ cũ là bà Phan Thị H (đã chết năm 2011) cùng hai con chung là cháu Phạm Ngọc K, Phạm Thị Diễm K. Khi ông kí hợp đồng với ông V, bà Y thì các con ông không biết, không ký hợp đồng cũng không đồng ý.

Ngày 26/5/2017 ông T có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2012 giữa ông và ông V, bà

Y và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2014 giữa ông Nông Văn H, bà Phan Thị H và vợ chồng bà Vũ Thị Y, ông Nguyễn Quang V là vô hiệu, đồng thời hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 691013 ngày 30/5/2014 đã cấp cho ông H, bà H.

Trong quá trình tố tụng, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Đ, bà Lê Thị X, ông Phạm Ngọc K, bà Phạm Thị Diễm K trình bày:

Các ông, bà là cha mẹ và con ruột của bà Phan Thị H, vợ cũ của ông T, bà H đã chết vào ngày 15/5/2011, khi chết không để lại di chúc. Các ông, bà được biết lúc sinh thời bà H cùng chồng là ông T có tạo lập được tài sản chung là thửa đất và căn nhà cấp 4 nói trên. Khi ông T ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông V, bà Y, các ông, bà không biết, không đồng ý. Nay các ông, bà không yêu cầu được phân chia di sản thừa kế của bà H để lại là căn nhà và thửa đất trên. Các ông, bà Đ nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông T với bà Y, ông V và ông H, bà H theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T trình bày:

Bà đăng kí kết hôn với ông Phạm Văn T ngày 24/8/2009, sau một thời gian thì bà và ông T đã ly thân.

Bà xác định nhà và đất thuộc thửa đất số 216 tờ bản đồ số 1a là tài sản riêng của ông T trước hôn nhân. Việc ông T vay tiền hoặc chuyển nhượng đất cho ông V, bà Y như thế nào và dẫn đến tranh chấp thì bà không biết, nên không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trình bày:

Ngày 20/8/2012 ông Phạm Văn T đã chuyển nhượng thửa đất số 216, tờ bản đồ số 1a tọa lạc tại xã Z cho bà Vũ Thị Y và ông Nguyễn Quang V. Sau khi hoàn thành các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định thì ông V, bà Y đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 691013 ngày 30/5/2014, số vào sổ CH 08563. Ngày 09/6/2014 bà Y, ông V chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nông Văn H, bà Đào Thị H. Các bên đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định nên ông H, bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện T công nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 691013 ngày 30/5/2014.

Như vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T và bà Vũ Thị Y, ông Nguyễn Quang V và từ bà Vũ Thị Y, ông Nguyễn Quang V sang cho ông Nông Văn H, bà Đào Thị H đã hoàn tất theo quy định. Do đó Ủy ban nhân dân huyện T không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 691013 ngày 30/5/2014, giấy đã chính lí cho ông Nông Văn H và bà Đào Thị H theo thủ tục hành chính. Đây là tranh chấp dân sự, Ủy ban nhân dân huyện T sẽ thi hành theo phán quyết của Tòa án theo thẩm quyền.

Người làm chứng ông Phạm Văn H, bà Trương Bích T trình bày:

Ông, bà xác nhận ngày 19/02/2004, ông, bà có chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T và bà Phan Thị H một phần đất trồng cây lâu năm có diện tích 150 m² (ngang 5m, dài 30m) thuộc thửa 167 tờ bản đồ số 01a, nay là thửa 216 tọa lạc tại ấp Y, xã Z, huyện Tân Thành. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất, tháng 4 năm

2004 ông T, bà H đã xây một căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 30 m² và sử dụng từ đó cho đến nay.

Người làm chứng ông Phạm Hồng P trình bày:

Ông là người hành nghề chạy xe ôm chở khách, ông có biết ông T, ông V, bà Y nhưng không có quan hệ thân thích gì. Khoảng tháng 6 năm 2013 ông có chở ông T đến nhà bà Y, trên đường đi ông T có nói cho ông biết được ông T đến nhà bà Y để trả nợ. Khi đến nhà bà Y thì ông cùng ông T vào trong nhà, tại đây ông và ông T không gặp bà Y mà chỉ gặp con gái bà Y ở nhà, ông thấy ông T đưa cho con gái bà Y số tiền là 22.000.000 đồng, con gái bà Y đã nhận số tiền trên và viết giấy nhận tiền giao cho ông T nhưng ông T không cầm giấy về, ông có hỏi ông T tại sao không mang giấy về thì ông T cho ông biết do ông chưa trả xong nợ cho ông V, bà Y nên khi nào trả xong nợ sẽ lấy giấy luôn.

Người làm chứng bà Nguyễn Vũ Hoàng O trình bày:

Bà là con gái của ông V, bà Y, bà không biết hoặc gặp ông T lần nào. Tháng 6/2013 bà đi học ở thành phố Hồ Chí Minh nên việc ông T cho rằng thời gian này ông T có đến nhà cha mẹ bà và gửi bà số tiền 22.000.000 đồng để trả cho mẹ bà là không đúng. Bà không biết về quan hệ giữa cha, mẹ bà với ông T, không nhận tiền từ ông T, cũng không viết giấy nhận tiền như ông T đã trình bày.

Người làm chứng bà Bùi Thị T trình bày:

Bà là mẹ ruột của bà Y, bà sống cùng nhà với bà Y nhưng bà không biết ông T và cũng không chứng kiến việc ông T giao số tiền 22.000.000 đồng cho cháu bà là bà O như ông T đã trình bày. Bà không biết, không chứng kiến việc cháu O viết giấy nhận tiền của ông T như ông T khai nhận.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Nông Văn H, bà Đào Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông V, bà Y phải thực hiện nghĩa vụ giao nhà đất cho ông bà. Trường hợp nếu ông V, bà Y không giao được nhà, đất thì phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền là 80.000.000 đồng, không yêu cầu Tòa án xem xét về thiệt hại phát sinh của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã kí giữa các bên.

Ông bà không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T khi ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã kí giữa vợ chồng ông bà với ông V, bà Y là vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND huyện T công nhận Quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Vũ Thị Y, ông Nguyễn Quang V, Luật sư Nguyễn Văn S cho rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T với ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y là hợp pháp, không trái quy định pháp luật. Đã được thực hiện song nên có giá trị thị hành.

Căn cứ vào phiếu xác nhận nhân khẩu thì Hộ gia đình ông Phạm Văn T tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ trước năm 2004 chỉ có 01 nhân khẩu duy nhất là ông T.

Ông T không có chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình về việc vay tiền giữa ông với ông V bà Y.

Đ nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Quang V, Bà Vũ Thị Y.

Bà Vũ Thị Y thống nhất với toàn bộ quan điểm của ông Nguyễn Văn S, không bổ sung gì thêm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn T, Luật sư Vũ Anh T cho rằng:

Có đủ căn cứ pháp lí để xác định từ trước ngày 19/02/2004 thì hộ gia đình ông Phạm Văn T có 4 người là ông Phạm Văn T, bà Phan Thị H, ông Phạm Ngọc K, Phạm Thị Diễm K.

Tài sản chuyển nhượng là tài sản chung của ông Phạm Văn T, bà Phan Thị H. Khi bà H chết thì phát sinh người thừa kế tài sản của bà H gồm: Cha mẹ bà H là ông Phan Đ, bà Lê Thị X cùng các con là ông Phạm Ngọc K, bà Nguyễn Thị Diễm K.

Ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được sự đồng ý của những người trên là trái quy định của pháp luật.

Đ nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các yêu cầu của ông T, bác các yêu cầu của ông V, bà Y, ông H, bà H.

Ông Phạm Văn T thống nhất với toàn bộ quan điểm của ông Vũ Anh T, không bổ sung gì thêm.

Các đương sự đồng ý với toàn bộ giá trị tài sản đã định giá theo nội dung biên bản định giá ngày 01/12/2015 của Hội đồng định giá.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về việc tuân theo pháp luật về tố tụng: Về cơ bản Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Luật tố tụng dân sự, cụ thể: Thu thập tài liệu chứng cứ đúng quy định, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng thẩm quyền giải quyết, các quyền và nghĩa vụ của đương sự đã được thực hiện đầy đủ; tuy nhiên vụ án còn kéo dài so với luật định.

Về việc giải quyết vụ án: Quan hệ hôn nhân giữa ông Phạm Văn T và bà Phan Thị H được xác định là hôn nhân thực tế từ năm 1992.

Có đủ căn cứ pháp lí để xác định từ trước ngày 19/02/2004 thì hộ gia đình ông Phạm Văn T có 4 người là ông Phạm Văn T, bà Phan Thị H, ông Phạm Ngọc K, Phạm Thị Diễm K.

Thửa đất số 216 tờ bản đồ số 1a là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà H trong thời kì hôn nhân, việc ông T tự mình định đoạt tài sản là trái pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T về việc tuyên bố Hợp đồng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2012 vô hiệu, đồng thời hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện T đã cấp cho ông V và bà Y.

2. Bác yêu cầu độc lập của Bị đơn ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nông Văn H, bà Đào Thị H.

4. Tiền chi phí định giá, thẩm định và Án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Căn cứ vào yêu cầu của các đương sự, đây là vụ án “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Theo quy định tại các Điều 26, 34, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bị đơn ông Nguyễn Quang V, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Đ, bà Lê Thị X, bà Phạm Thị Diễm K, ông Trần Văn H, ông Lê Thanh B, ông Phan Minh T có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung: Sự kiện pháp lý xảy ra vào ngày 20/8/2012 và 09/6/2014 ; đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất. Vì vậy cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003 để giải quyết.

Xét yêu cầu, quan điểm của các bên đương sự thấy:

[3] Đối với quan điểm của ông T về việc ông kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V bà Y là nhằm mục đích vay tiền, thấy:

Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, ông V, bà Y không thừa nhận số tiền 40.000.000 đồng mà ông, bà đã giao cho ông T là tiền vay và hợp đồng đã kí giữa các bên là nhằm đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho hợp đồng vay tiền như ông T trình bày mà đây là tiền thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Ông T tuy phản đối quan điểm này của ông V bà Y nhưng không có chứng cứ có giá trị pháp lý để chứng minh nên quan điểm trên của ông T là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Ông T cho rằng vào tháng 6 năm 2013, thông qua bà Nguyễn Vũ Hoàng O, ông đã thanh toán cho bà Y, ông V số tiền là 22.000.000 đồng, thấy:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/12/2015, bà O không thừa nhận việc bà có nhận từ ông T số tiền trên cũng như bà và ông T có làm giấy nhận tiền. Ông V, bà Y cũng không thừa nhận ông T đã giao tiền cho bà O. Do vậy việc ông T và ông P khai ông T có trả cho ông V, bà Y số tiền là 22.000.000 đồng là không có cơ sở pháp lý để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Ông V, bà Y cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và ông T là chuyển nhượng cả tài sản gắn liền với đất, thấy:

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2012 vào sổ công chứng số 1031, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD thì ông V, bà Y và ông T chỉ thỏa thuận quyền sử dụng đất mà các bên chuyển nhượng là thửa đất số 216 tờ bản đồ số 1a, có diện tích là 150 m², không thỏa thuận về tài sản gắn liền với đất đồng thời ông Phạm Văn T đã bác bỏ toàn bộ quan điểm trên của ông V, bà Y. Ông V, bà Y cũng không có chứng cứ có giá trị pháp lý để chứng minh. Nên quan điểm trên của ông V, bà Y là không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Đối với quan điểm của ông H, bà H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông V bà Y là chuyển nhượng cả tài sản gắn liền với đất thấy:

Mặc dù ông V, bà Y, ông H, bà H Đu thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bao gồm chuyển nhượng toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2014 số công chứng 1418 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD, các bên chỉ ghi nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không thể hiện chuyển nhượng tài sản gắn

liên với đất. Nên quan điểm nói trên của ông V, bà Y, ông H, bà H là không có căn cứ để chấp nhận.

[7] Về nguồn gốc và tình trạng pháp lý, quá trình sử dụng của tài sản tranh chấp là thửa đất số 216 tờ bản đồ số 1a thấy:

[7.1] Thửa đất 216 trước đây là một phần của thửa đất số 167 tờ bản đồ số 01 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phạm Văn H, bà Trương Bích T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 944572 ngày 27/6/2002. Ngày 19/02/2004 ông H, bà T chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T, bà Phan Thị H 150 m² đất trồng cây lâu năm. Ngày 18/3/2004 Ủy ban nhân dân huyện T đã công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Văn T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 273917, vào sổ cấp giấy số 06339/QSĐĐ/342/QĐUB.

[7.2] Ông T, bà H đã nhận đất, xây dựng nhà và hiện ông T, ông K đang sinh sống ổn định cho đến nay.

[7.3] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì ông Phạm Văn T chung sống với bà Phan Thị H từ năm 1992, năm 2006 ông T, bà H đăng ký kết hôn, ngày 02/5/2007 các bên thuận tình ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2007/QĐST-HN. Khi ly hôn, ông T, bà H không phân chia tài sản chung. Ngày 15/5/2011 bà H chết, khi chết không để lại di chúc. Do đó quan hệ giữa ông T, bà H là hôn nhân thực tế và thời điểm xác lập quan hệ hôn nhân cũng như phát sinh các quyền, nghĩa vụ của vợ chồng được xác định từ tháng 01/1993.

[7.4] Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ pháp lý để khẳng định thửa đất số 216, tờ bản đồ số 1a là tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất vợ chồng của ông Phạm Văn T và bà Phan Thị H. Theo quy định tại các Điều 219, 223 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì việc định đoạt tài sản chung của ông Phạm Văn T phải được vợ là bà Phan Thị H đồng ý thì mới có giá trị pháp lý. Trong trường hợp này, do bà H chết không để lại di chúc nên việc định đoạt tài sản chung của bà H, ông T phải được sự đồng ý của những người thừa kế theo pháp luật của bà H là ông Phan Đ, bà Lê Thị X, ông Phạm Ngọc K, bà Phạm Thị Diễm K.

[7.5] Đối chiếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2012 giữa ông Phạm Văn T với ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được lập thành văn bản, có chứng thực của Văn phòng Công chứng và được Ủy ban nhân dân huyện T công nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà Y nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên về mặt hình thức được xem là đã hoàn tất. Tuy nhiên như đã phân tích ở trên thì thửa đất số 216 tờ bản đồ 1a là tài sản chung của ông T, bà H. Việc ông T tự mình định đoạt thửa đất trên mà chưa được sự đồng ý của các đương sự nói trên là vi phạm điều cấm của pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Do vậy các quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T là có căn cứ. Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông V, bà Y là không có cơ sở để chấp nhận.

[8] Từ những phân tích và nhận định trên đây, Cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2012 vào sổ công chứng số 1031 quyền số 03TP/CC-SCC /HĐGD giữa ông Phạm Văn T với ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y là vô hiệu.

[9] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên bị vô hiệu nên cần bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y với ông Phạm Văn T về việc yêu cầu ông Phạm Văn T phải có nghĩa vụ giao thừa đất số 216 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại xã Z, huyện Tân Thành.

[10] Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T với ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 1031 quyền số 03TP-SCC/HĐGD ngày 20/8/2012 là vô hiệu.

[11] Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nông Văn H, bà Đào Thị H với ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

[12] Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2014 vào sổ công chứng số 1418 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nông Văn Hậu, bà Đào Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y là vô hiệu và tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 691013 ngày 30/5/2014 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y.

[13] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Như đã phân tích ở trên, do giao dịch dân sự giữa ông Phạm Văn T với ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y vi phạm điều cấm của pháp luật nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy cần buộc ông T phải hoàn trả cho ông V, bà Y số tiền đã nhận là 40.000.000 đồng.

[14] Về giá trị thiệt hại: Theo kết luận tại biên bản định giá tài sản ngày 01/12/2015 giá trị của thửa đất tranh chấp là 150.000.000 đồng. Nên thiệt hại thực tế phát sinh trong giao dịch giữa ông T với ông V, bà Y được xác định là: 150.000.000 đồng – 40.000.000 đồng = 110.000.000 đồng.

[15] Về lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên trong giao dịch dân sự:

Như đã phân tích ở trên, khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T biết thửa đất số 216 tờ bản đồ số 1a là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông và bà H. Do đó, việc ông T tự mình định đoạt tài sản chung là trái quy định của pháp luật. Nên lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà Y với ông T bị vô hiệu là thuộc về ông T. Tuy nhiên xét việc ông V, bà Y đã biết đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông T nhưng vẫn giao kết hợp đồng với riêng cá nhân ông T là vi phạm điều cấm của pháp luật nên ông V, bà Y cũng có một phần lỗi. Do vậy trong trường hợp này lỗi của các bên là như nhau. Nên mỗi bên phải chịu một nửa thiệt hại phát sinh từ giao dịch do mình thực hiện. Do đó cần buộc ông Phạm Văn T phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y 55.000.000đ (Năm mươi lăm triệu đồng).

[16] Đối với giao dịch dân sự giữa ông Nông Văn H, bà Đào Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2014 vào sổ công chứng số 1418 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nông Văn H, bà Đào Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y là vô hiệu. Nên ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y phải trả cho ông Nông Văn H, bà Đào Thị H số tiền đã nhận là 80.000.000 đ (Tám mươi triệu đồng).

[17] Về bồi thường thiệt hại: Ông H, bà H không yêu cầu ông V, bà Y phải bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[18] Về chi phí tố tụng;

[18.1] Chi phí đo đạc, định giá tài sản:

Ông Nông Văn Hậu, bà Đào Thị H phải nộp số tiền 2.715.000đ (Hai triệu, bảy trăm mười lăm nghìn đồng). Ông H, bà H đã nộp xong.

[18.2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nông Văn H, bà Đào Thị H phải chịu án phí liên quan đến yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng và án phí liên quan đến yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng.

Ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y phải chịu án phí đối với yêu cầu của mình không được Tòa án chấp nhận là 200.000 đồng và án phí liên quan đến yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng.

Ông Phạm Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.750.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 35, 39 và khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 122, 127, 128; khoản 2 Điều 138; Điều 219, 223 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 28 Luật Hôn nhân gia đình năm 2000;

Căn cứ khoản 3, khoản 6 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nông Văn H, bà Đào Thị H đối với ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

2. Chấp nhận toàn bộ các yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kí ngày 20/8/2012 tại Văn phòng công chứng Chấn Phong, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vào sổ công chứng số 1031 quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phạm Văn T với ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y là vô hiệu.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kí ngày 09/6/2014 tại Văn phòng công chứng Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vào sổ công chứng số 1418 quyển số 02TP/CC-SCC /HĐGD giữa ông Nông Văn H, bà Đào Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y là vô hiệu.

5. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 691013 ngày 30/5/2014 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y, giấy chứng nhận này được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tân Thành xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất là ông Nông Văn H, bà Đào Thị H.

6. Buộc ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y phải trả cho ông Nông Văn H và bà Đào Thị H số tiền là 80.000.000 đ (Tám mươi triệu đồng).

7. Buộc ông Phạm Văn T phải trả cho ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y số tiền là 95.000.000 đ (Chín mươi lăm triệu đồng). Khi ông T trả đủ cho ông V, bà Y số tiền trên thì được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 216 tờ bản đồ số 1a có diện tích 150 m² đất trồng cây lâu năm theo quy định của pháp luật. (Theo sơ đồ vị trí thửa đất ngày 01/12/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đính kèm bản án).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm lãi suất của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

8. Chi phí tố tụng;

8.1 Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Ông Nông Văn H, bà Đào Thị H phải nộp số tiền 2.715.000đ (Hai triệu, bảy trăm mười lăm nghìn đồng). Ông H, bà H đã nộp xong.

8.2 Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nông Văn H, bà Đào Thị H phải nộp số tiền án phí không có giá ngạch là 600.000đ (Bốn trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo biên lai thu số AA/2014/03996 ngày 02/12/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hoàn trả cho ông Nông Văn H, bà Đào Thị H số tiền 1.400.000 đ (Một triệu bốn trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2015/0000234 ngày 28/12/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Như vậy, ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y phải tiếp tục nộp số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Ông Phạm Văn T phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 2.750.000 đ (Hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số TU/2016/0005154, TU/2016/0005155 ngày 26/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Như vậy, ông Phạm Văn T phải tiếp tục nộp số tiền án phí là 2.150.000đ (Hai triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (25/7/2017) Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo 15 ngày kể từ ngày bản án được niêm yết công khai hoặc tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án, theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật

thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký tên và đóng dấu)

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKS ND Tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Tân Thành;
- Thi hành án dân sự huyện Tân Thành;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP/HS.

Bùi Xuân Thường

--	--

Nguyên đơn ông Nông Văn Hậu, bà Đào Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Nguyễn Quang V, bà Vũ Thị Y phải thực hiện nghĩa vụ giao nhà đất thuộc thửa 216, tờ bản đồ số 1a tọa lạc tại xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành cho ông bà theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kí ngày 09/6/2014 giữa các bên.

Bị đơn bà Vũ Thị Y, ông Nguyễn Quang V có yêu cầu độc lập Đ nghị Tòa án xem xét buộc ông Phạm Văn T phải thực hiện nghĩa vụ giao nhà đất đã chuyển nhượng cho ông bà theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kí ngày 20/8/2012.

Ông Phạm Văn T có yêu cầu độc lập Đ nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kí ngày 20/8/2012 giữa ông T với ông V, bà Y, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kí ngày 09/6/2014 giữa ông H, bà H với ông V, bà Y là vô hiệu và yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 691013 ngày 305/2014 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành cấp cho ông Nông Văn Hậu, bà Đào Thị H.

Do vậy đây là vụ án “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Về thẩm quyền giải quyết: Đối tượng của hợp đồng mà các đương sự tranh chấp là nhà, đất tọa lạc tại xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu do đó căn cứ các