

Bản án số: 02/2022/DS-ST
Ngày 07-01-2022
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 ĐÀM ĐƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Quốc Trọng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hiền.

Ông Châu Trung Trực.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Diễm My là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Dơi tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Trung Hiếu – Kiểm sát viên

Ngày 07 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 183/2018/TLST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2018 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2021/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Đỗ Minh N, sinh năm 1963; cư trú tại: Ấp NB, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Lê Thị Ng, sinh năm 1965; cư trú tại: Ấp NB, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Trần Văn H, sinh năm 1978; cư trú tại: Ấp NB, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

4. Bà Nguyễn Ngọc U, sinh năm 1977; cư trú tại: Ấp NB, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đặng Huỳnh Q, sinh năm 1956; cư trú tại: Số 12, NCT, phường A, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1. Ông Hoàng Đình Hi, sinh năm 1982; cư trú tại: Khu Địa Ốc, số nhà 57, đường TVO, phường C, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

2. Ông Hoàng Đình H; cư trú tại: Ấp TT, xã CH, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

3. Ông Hoàng Đình L; cư trú tại: Đường Bà Huyện TQ, phường C, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu;

4. Bà Hoàng Thị Như Ý; cư trú tại: Đường LKX, Khu Địa Ốc, phường B, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

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

1. Ông Nguyễn Văn Đ (chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Dương:

+ Anh Nguyễn Văn D; cư trú tại: Ấp CL, xã TP, huyện DD, tỉnh Cà Mau.

+ Chị Nguyễn Kim C; cư trú tại: Ấp CL, xã TP, huyện DD, tỉnh Cà Mau.

+ Chị Nguyễn Kim Y; cư trú tại: Ấp CL, xã TP, huyện DD, tỉnh Cà Mau.

+ Anh Nguyễn Vũ L; cư trú tại: Ấp CL, xã TP, huyện DD, tỉnh Cà Mau.

+ Anh Nguyễn Vũ E; cư trú tại: Ấp CL, xã TP, huyện DD, tỉnh Cà Mau.

+ Anh Nguyễn Vũ T; cư trú tại: Ấp CL, xã Trần P, huyện DD, tỉnh Cà Mau.

+ Chị Nguyễn Trúc L; cư trú tại: Ấp CL, xã TP, huyện DD, tỉnh Cà Mau.

+ Bà Trần Kim Lo; cư trú tại: Ấp CL, xã Trần P, huyện DD, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Trần Kim Lo; cư trú tại: Ấp CL, xã TP, huyện DD, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Trần Ngọc B; cư trú tại: Số nhà 213 đường NĐC, khóm C, phường C, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

4. Bà Võ Hồng L; cư trú tại: Số nhà 213 đường NĐC, khóm C, phường C, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

5. Ông Trần Văn T; cư trú tại: Ấp CL, xã TP, huyện DD, tỉnh Cà Mau.

6. Ông Trần Khắc M; cư trú tại: Ấp CL, xã TP, huyện DD, tỉnh Cà Mau.

7. Cụ Hoàng Đạt C, sinh năm 1925; cư trú tại: XT, xã VH, huyện VL, tỉnh Thanh Hóa.

8. Cụ Trịnh Thị K, sinh năm 1928; cư trú tại: XT, xã VH, huyện VL, tỉnh Thanh Hóa.

9. Bà Hoàng Thị Đ, sinh năm 1954; cư trú tại: Thôn VY, xã VH, huyện VL, tỉnh Thanh Hóa.

10. Bà Hoàng Thị P, sinh năm 1963; cư trú tại: Số nhà 191/1^B khóm D, phường C, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

11. Ông Hoàng Đình B; cư trú tại: Xã TM, huyện TT, tỉnh Thanh Hóa.

12. Ông Hoàng Đình T; nơi công tác: Tỉnh đội tỉnh SL tọa lạc phường QT, thành phố SL, tỉnh Sơn La.

13. Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1967; cư trú tại: Tổ 9B, ấp G, xã TP, huyện VC, tỉnh Đồng Nai.

14. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Đàm Dơi; địa chỉ trụ sở: Khóm H, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa, ông Quốc, ông Hiệp, ông Bạch và ông Mẫn có mặt. Các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Đặng Huỳnh Q trình bày:

Ngày 16/01/2000, ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Kim Lo chuyển nhượng cho ông Hoàng Đình H và bà Hoàng Thị K nền nhà diện tích 264m² tọa lạc ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau với giá 15 chỉ vàng 24k. Ông H chết năm 2014, bà K chết năm 2017, ông H và bà K có bốn người con gồm Hoàng Đình H, Hoàng Đình H, Hoàng Đình L và Hoàng Như Y. Đến ngày 24/8/2016 al, bà K chuyển nhượng cho các nguyên đơn, cụ thể như sau: Bà K chuyển nhượng cho ông N, bà Ng phần đất diện tích 176m² (ngang 08m, dài 22m), giá chuyển nhượng 100.000.000đ nhưng bà K bớt 10.000.000đ vì chiều ngang chỉ còn 07m, có làm giấy tay, bà K đã nhận đủ số tiền 90.000.000đ, hai bên đã giao nhận đất và tiền. Bà K chuyển nhượng cho ông H, bà U phần đất diện tích 88m² (ngang 04m, dài 22m), giá 50.000.000đ, có làm giấy tay, hai bên đã giao nhận đất và tiền.

Đến năm 2017 bà K chết, các nguyên đơn đến gặp ông Đ thương lượng yêu cầu sang tên phần đất các nguyên đơn đã chuyển nhượng từ bà K nhưng ông Đ không đồng ý. Đến cuối tháng 5/2018, các nguyên đơn phát hiện ông Hi đã chuyển nhượng phần đất các nguyên đơn chuyển nhượng từ bà K cho ông Trần Ngọc B nhưng ông Trần Khắc M là người đứng tên trong hợp đồng. Sau khi chuyển nhượng, ông B giao phần đất trên cho ông Trần Văn T quản lý, sử dụng và đã bơm bùn lên mặt đất.

Các nguyên đơn yêu cầu ông Hi và các con là đồng thừa kế của bà K và ông H tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả ông N, bà Ng phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 211,3m² và ông H, bà U phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 118,0m² cùng tọa lạc ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau theo tờ chuyển nhượng đất ký ngày 24/8/2016 al giữa bà K với các nguyên đơn. Đồng thời yêu cầu Tòa án xem xét và tuyên bố việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hi với ông M vô hiệu, ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Kim Lo có trách nhiệm thực hiện việc sang tên quyền sử dụng phần đất cho các ông bà.

Ông Hoàng Đình Hi, ông Hoàng Đình H, ông Hoàng Đình L và bà Hoàng Thị Như Y thống nhất trình bày:

Phần đất tranh chấp do ông Hoàng Đình H đứng tên chuyển nhượng từ ông Đ và bà L, chuyển nhượng năm 2000, hiện tại quyền sử dụng đất do ông Đ và bà Lo đứng tên. Ông H chết thì đến bà K quản lý và sinh sống, sau bà K chết đột xuất,

anh em ông không hay biết, giấy tờ đều không ai nắm được từ bà K, nên việc bà K có chuyển nhượng cho nguyên đơn không thì các anh em không biết. Các anh em tôi gặp hỏi ông Đ và bà L có chuyển nhượng đất cho ai không, kể cả có hỏi trưởng ấp có ký tên chuyển nhượng phần đất này cho ai không, ông Đ, bà L và trưởng ấp đều nói đất này không có chuyển nhượng cho ai. Ngày 02/5/2018, ông Hi đã chuyển nhượng đất cho ông M giá 190.000.000đ, có trưởng ấp và hộ giáp ranh ký chứng kiến, hợp đồng chuyển nhượng lập với ông M, việc giao nhận tiền và ký các giấy tờ đều do ông M nhưng ông B là người chuyển nhượng, ông B đã giao đủ tiền và cũng đã nhận đất. Nay, các ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bà K.

Ông Trần Ngọc B trình bày: Ngày 02/5/2018, ông có nhờ ông Trần Khắc M đứng tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hi, giá chuyển nhượng 190.000.000đ. Trường hợp, Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Hi vô hiệu, ông đồng ý trả lại đất và yêu cầu ông Hi trả lại 190.000.000đ, không yêu cầu ông Hi bồi thường thiệt hại và công bồi đắp.

Ông Trần Văn T trình bày: Ông được ông B giao quản lý phần đất tranh chấp, ông không có liên quan trong vụ án và yêu cầu được từ chối tham gia tố tụng.

Ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Trước đây, ông có chuyển nhượng đất cho ông H, bà K phần đất ngang 11m, dài đến hết hậu đất, hai bên có làm giấy tay. Sau khi bà K chết, ông H đã chuyển nhượng cho ông B phần đất ngang 08m, dài 24m, có nhờ ông chứng kiến. Ông đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà K nên không còn liên quan trong vụ án và xin từ chối tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa,

Ông Đặng Huỳnh Q trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 117, 122, 134 Bộ luật dân sự năm 2005 và án lệ số 16/2017. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bà Hoàng Thị K lập ngày 24/8/2016. Buộc ông B và hàng thừa kế của bà K, ông H giao phần đất tranh chấp cho nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hi với ông M vô hiệu. Buộc hàng thừa kế của ông H, bà K, hàng thừa kế của ông Đ có trách nhiệm thực hiện thủ tục tách quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu hàng thừa kế của bà K, ông H trả lại số tiền 1.000.000đ/m², ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Ông Hoàng Đình H trình bày: Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K với nguyên đơn, giữa ông với ông M vô hiệu. Ông đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 1.000.000đ/m², đồng ý trả cho ông B 190.000.000đ và yêu cầu nguyên đơn và ông B trả lại đất.

Ông Trần Ngọc B trình bày: Ông đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M với ông Hi vô hiệu, ông Hi trả lại ông 190.000.000đ và ông trả lại đất cho ông Hi, ông không yêu cầu ông Hi bồi thường thiệt hại và công sức bồi đắp.

Ông Trần Khắc M trình bày: Ông là người đứng ra giao dịch thay cho ông B, số tiền chuyển nhượng 190.000.000đ là tiền của ông B nên quyền quyết định là của ông B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu quan điểm: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hi với ông M là vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Hi và các đồng thừa kế của bà K và ông H tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả đất và yêu cầu hàng thừa kế ông H, bà K và hàng thừa kế của ông Đ có trách nhiệm thực hiện việc sang tên quyền sử dụng phần đất cho các nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bà K, ông Hi với ông M là vô hiệu. Buộc ông Hi và các đồng thừa kế của ông H, bà K: Trả cho ông N, bà Ng 90.000.000đ, trả cho ông H, bà U 50.000.000đ và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật. Buộc ông Hi trả cho ông B 190.000.000đ, ông B có trách nhiệm trả lại đất cho ông H và các đồng thừa kế. Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Từ khi thụ lý vụ án đến nay, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Kim C, chị Nguyễn Kim Y, anh Nguyễn Vũ L, anh Nguyễn Vũ E, anh Nguyễn Vũ T, chị Nguyễn Trúc L, bà Võ Hồng L, ông Hoàng Đình B, ông Hoàng Đình T và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh huyện ĐĐ đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt và không có ý kiến giải trình liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Hoàng Đình L, ông Hoàng Đình H, bà Hoàng Thị Như Y, ông Trần Văn T, cụ Hoàng Đạt C, cụ Trịnh Thị K, bà Hoàng Thị Đ, bà Hoàng Thị P và bà Hoàng Thị L có đơn xin giải quyết vắng mặt. Anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Kim C, chị Nguyễn Kim Y, anh Nguyễn Vũ L, anh Nguyễn Vũ E, anh Nguyễn Vũ T, chị Nguyễn Trúc L, bà Trần Thị Lo, bà Võ Hồng L, ông Hoàng Đình B, ông Hoàng Đình T và đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh huyện ĐĐ đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên là phù hợp.

[2] Theo biên bản thẩm định ngày 11/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi thể hiện:

Phần đất ông N, bà Ng chuyển nhượng từ bà Kim theo đo đạc thực tế có diện tích là 211,3m² tọa ấp CL, xã TP, huyện ĐĐ, tỉnh Cà Mau, có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Trần Ngọc B, bà Võ Hồng L điểm M3M4 dài 7,0m;

hướng Tây giáp lộ xi măng điểm M5M6 dài 7,0m; hướng Nam giáp đất ông Trần Văn K điểm M4M5 dài 30,7m; hướng Bắc giáp phần đất ông Trần Văn H, bà Nguyễn Ngọc U chuyển nhượng từ bà K điểm M6M3 dài 29,84m.

Phần đất ông H, bà U chuyển nhượng từ bà K theo đo đạc thực tế có diện tích là 118,0m² tọa ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau, có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Trần Ngọc B, bà Võ Hồng L điểm M2M3 dài 4,0m; hướng Tây giáp lộ xi măng điểm M6M1 dài 4,0m; hướng Nam giáp đất ông Đỗ Minh N, bà Lê Thị Ng chuyển nhượng từ bà Kim điểm M3M6 dài 29,84m; hướng Bắc giáp phần đất ông Trần Út H điểm M1M2 dài 29,35m.

Phần đất ông B chuyển nhượng từ ông Hi 238,0m² tọa lạc ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau có tứ cận hướng Đông giáp đất ông Trần Ngọc B, bà Võ Hồng L điểm M2M7 dài 08m; hướng Tây giáp lộ xi măng điểm M8M1 dài 08m; hướng Nam giáp phần đất ông N, bà Ng nhận chuyển nhượng từ bà K điểm M7M8 dài 30,33m; hướng Bắc giáp đất Trần Út H điểm M1M2 dài 29,35m.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 05/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi: đất có giá 1.000.000đ/m². Tổng giá trị đất: 329,3m² x 1.000.000đ = 329.300.000đ.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

[3.1] Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị Lo chuyển nhượng cho ông Hoàng Đình H và bà Hoàng Thị K vào ngày 16/01/2000 với giá 15 chỉ vàng 24k, năm 2014 ông H chết không để lại di chúc. Đến ngày 24/8/2016, bà K chuyển nhượng cho ông N, bà Ng phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 211,3m² với giá 90.000.000đ và chuyển nhượng cho ông H, bà U phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 118,0m² với giá 50.000.000đ. Năm 2017, bà K chết không để lại di chúc, đến ngày 02/5/2018 ông Hi chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc B (ông Trần Khắc M là người đứng tên trong hợp đồng) phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 238,0m² với giá 190.000.000đ. Cuối tháng 5/2018, nguyên đơn phát hiện ông Hi đã chuyển nhượng phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ bà K cho ông B dẫn đến phát sinh tranh chấp.

[3.2] Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà Ng với bà K, giữa ông H, bà U với bà K và giữa ông Hi với ông B (người đứng tên trong hợp đồng là ông Trần Khắc M), thấy rằng: Về hình thức: Các hợp đồng đã ký kết không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về hình thức của hợp đồng quy định tại Điều 124 và Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005. Về nội dung: Thời điểm chuyển nhượng phần đất tranh chấp vẫn do ông Đ đứng tên quyền sử dụng. Theo hồ sơ vụ án thể hiện, ông H, bà K nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ, bà Lo, ông H chết không để lại di chúc đến ngày 24/8/2016 và bà K chuyển nhượng cho nguyên đơn và ngày 02/5/2018 ông Hi chuyển nhượng cho ông B không được sự đồng ý của hàng thừa kế thứ nhất của ông H, bà K. Như vậy căn cứ khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013, Điều 122 và Điều 127 của Bộ luật dân sự năm 2005 các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu.

Theo Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 “ *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận... Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*”. Tại phiên Tòa, ông Hi, ông B và ông M đều xác định số tiền 190.000.000đ nhận chuyển nhượng từ ông Hi là của ông B và ông Hi đồng ý trả số tiền trên cho ông B. Nên, ông N và bà Ng sẽ được nhận lại số tiền 90.000.000đ, ông H và bà U được nhận lại số tiền 50.000.000đ, ông B sẽ được nhận lại số tiền 190.000.000đ. Hiện tại, ông B đang quản lý phần đất diện tích 238,0m², phần đất còn lại diện tích 91,3m² theo biên bản thẩm định ngày 11/6/2019 thuộc phần đất ông N, bà Ng nhận chuyển nhượng từ bà K. Nên buộc ông B và ông N, bà Ng trả đất cho phía bị đơn.

Đối với ông B không yêu cầu phía bị đơn bồi thường thiệt hại và công sức bồi đắp. Xét thấy, việc ông B không yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện và đây là quyền tự định đoạt của đương sự, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết là phù hợp.

Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn thấy rằng. Về thiệt hại: Theo biên bản định giá tài sản ngày 05/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi thể hiện: Phần đất ông N, bà Ng nhận chuyển nhượng từ bà K có giá 211,3m² x 1.000.000đ/m² = 211.300.000đ như vậy thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu là 211.300.000đ – 90.000.000đ = 121.300.000đ. Phần đất ông H, bà U nhận chuyển nhượng từ bà K có giá 118,0m² x 1.000.000đ/m² = 118.000.000đ như vậy thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu là 118.000.000đ – 50.000.000đ = 68.000.000. Xét thấy, các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại.

Tuy nhiên, phần đất tranh chấp là tài sản chung của ông H và bà K, ông H chết năm 2014 không để lại di chúc. Ông H có vợ bà K, cha là cụ Hoàng Đình K (chết năm 2008), mẹ là cụ Lê Thị Hi (chết năm 2018) và các con ông Hoàng Đình H, ông Hoàng Đình L, ông Hoàng Đình Hi và bà Hoàng Thị Như Y. Theo Điều 635 và Điều 676 của Bộ luật dân sự năm 2005, bà K, cụ Hi, ông H, ông L, ông H và bà Y mỗi người được hưởng một phần di sản bằng nhau. Như vậy, bà K chỉ có quyền định đoạt ½ tài sản cộng thêm một phần nhận thừa kế từ ông H. Theo đó, đối với phần đất ông N, bà Ng nhận chuyển nhượng: Bà K chỉ có quyền định đoạt phần đất tương đương giá trị 123.258.333đ. Đối với phần đất ông H, bà U nhận chuyển nhượng: Bà K chỉ có quyền định đoạt phần đất tương đương giá trị 68.833.333đ.

Bà K chết năm 2017, không để lại di chúc. Bà K có chồng là ông H (chết năm 2014), cha là cụ Hoàng Đạt C, mẹ là cụ Trịnh Thị K và các con ông Hoàng Đình H, ông Hoàng Đình L, ông Hoàng Đình Hi và bà Hoàng Thị Như Y. Theo Điều 635 và Điều 676 của Bộ luật dân sự năm 2005, cụ C, cụ K, ông H, ông L, ông Hi và bà Y là những người được hưởng thừa kế từ bà K. Căn cứ khoản 1 Điều 637 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định “*Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại,...*”. Nên cụ C, cụ K, ông H, ông L, ông Hi và bà Y chỉ chịu trách nhiệm trong phạm vi phần di sản được nhận. Theo công văn số 243/CV-UBND ngày 18/9/2020 của Ủy ban nhân dân xã Trần Phán xác định “ Ông Hoàng Đình H và bà Hoàng Thị K

không có tài sản hợp pháp nào khác ở địa bàn xã, ngoài phần đất đang tranh chấp”. Theo ông Hi trình bày tại Tòa, ngoài phần đất tranh chấp bà K không còn có tài sản nào khác. Do đó, cụ C, cụ K, ông H, ông L, ông Hi và bà Y chỉ chịu trách nhiệm trả lại cho ông N, bà Ng số tiền 123.258.333đ, trả lại cho ông H và bà U số tiền 68.833.333đ.

[3.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu buộc hàng thừa kế của ông H và bà K, hàng thừa kế của ông Đ và bà Lo có trách nhiệm làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Xét thấy, yêu cầu trên là thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan quản lý hành chính Nhà nước nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

[3.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông M là vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu các đồng thừa kế của bà K và ông H, ông B tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nguyên đơn phần đất đã chuyển nhượng theo tờ chuyển nhượng đất ký ngày 24/8/2016 al giữa bà K với các nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hàng thừa kế của ông Đ, ông H và bà K có trách nhiệm thực hiện việc sang tên quyền sử dụng phần đất cho các nguyên đơn. Buộc ông Hi, ông H, ông L, bà Y, cụ C và cụ K trả cho ông N, bà Ng số tiền 123.258.333đ. Buộc ông Hi, ông H, ông L, bà Y, cụ C và cụ K trả cho ông H, bà U số tiền 68.833.333đ.

[4] Án phí dân sự:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông N, bà Ng phải chịu 300.000đ, đã dự nộp được chuyển thu. Ông H, bà U phải chịu 300.000đ, đã dự nộp được chuyển thu. Ông Hi phải chịu 300.000đ.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Hi, ông H, ông L, bà Y, cụ C, cụ K phải chịu 9.604.582đ. Ông Hi phải chịu 9.500.000đ.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông N, bà Ng phải chịu 2.600.000đ. Ông H, bà U phải chịu 2.600.000đ, các đương sự đã nộp đủ.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 6, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 91; Điều 5; Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 137 và Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 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 và lệ phí Tòa án;

1. Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Minh N, bà Lê Thị Ng, ông Trần Văn H và bà Nguyễn Ngọc U về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đình Hi với ông Trần Khắc M vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Minh N, bà Lê Thị Ng, ông Trần Văn H và bà Nguyễn Ngọc U về việc yêu cầu ông Hoàng Đình Hi, ông Hoàng Đình H, ông Hoàng Đình L, bà Hoàng Thị Như Y, cụ Hoàng Đạt C, cụ Trịnh Thị K, bà Hoàng Thị Đ, bà Hoàng Thị P, ông Hoàng Đình B, ông Hoàng Đình T, bà Hoàng Thị L và ông Trần Ngọc B tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả ông N, bà Ng phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 211,3m² và trả ông H, bà U phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 118,0m² cùng tọa lạc ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau theo tờ giao kèo nhượng nền nhà (đất) ký ngày 24/8/2016 al giữa bà Hoàng Thị K với ông Đỗ Minh N, bà Lê Thị Ng, ông Trần Văn H và bà Nguyễn Ngọc U.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Minh N, bà Lê Thị Ng, ông Trần Văn H và bà Nguyễn Ngọc U về việc yêu cầu bà Trần Kim Lo, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Kim C, chị Nguyễn Kim Y, anh Nguyễn Vũ L, anh Nguyễn Vũ E, anh Nguyễn Vũ T, chị Nguyễn Trúc L, ông Hoàng Đình Hi, ông Hoàng Đình H, ông Hoàng Đình L, bà Hoàng Thị Như Y, cụ Hoàng Đạt C, cụ Trịnh Thị K, bà Hoàng Thị Đ, bà Hoàng Thị P, ông Hoàng Đình B, ông Hoàng Đình T và bà Hoàng Thị L có trách nhiệm thực hiện việc sang tên quyền sử dụng phần đất cho ông Đỗ Minh N, bà Lê Thị Ng, ông Trần Văn H và bà Nguyễn Ngọc U.

Tuyên bố: Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đình Hi với ông Trần Khắc M theo Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 02/5/2018; giữa bà Hoàng Thị K với ông Đỗ Minh N, bà Lê Thị Ng theo tờ giao kèo nhượng nền nhà (đất) ngày 24/8/2016al; giữa bà Hoàng Thị K với ông Trần Văn H, bà Nguyễn Ngọc U theo tờ giao kèo nhượng nền nhà (đất) ngày 24/8/2016al là vô hiệu.

Buộc ông Hoàng Đình Hi, ông Hoàng Đình H, ông Hoàng Đình L, bà Hoàng Thị Như Y, cụ Hoàng Đạt C và cụ Trịnh Thị K trả cho ông Đỗ Minh N, bà Lê Thị Ng số tiền 123.258.333đ (một trăm hai mươi ba triệu hai trăm năm mươi tám nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

Buộc ông Hoàng Đình Hi, ông Hoàng Đình H, ông Hoàng Đình L, bà Hoàng Thị Như Y, cụ Hoàng Đạt C và cụ Trịnh Thị K trả cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Ngọc U số tiền 68.833.333đ (sáu mươi tám triệu tám trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

Buộc ông Hoàng Đình Hi trả cho ông Trần Ngọc B số tiền 190.000.000đ (một trăm chín mươi triệu đồng).

Buộc ông Đỗ Minh N, bà Lê Thị Ng trả cho ông Hoàng Đình Hi, ông Hoàng Đình H, ông Hoàng Đình L, bà Hoàng Thị Như Y, cụ Hoàng Đạt C, cụ Trịnh Thị K, bà Hoàng Thị Đ, bà Hoàng Thị P, ông Hoàng Đình B, ông Hoàng Đình T và bà Hoàng Thị L phần đất diện tích 91,3m² tọa lạc ấp CL, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà

Mau có tứ cận hướng Đông giáp đất ông Trần Ngọc B, bà Võ Hồng L điểm M7M4 dài 03m; hướng Tây giáp lộ xi măng điểm M8M5 dài 03m; hướng Nam giáp phần đất ông Trần Văn K điểm M4M5 dài 30,70m; hướng Bắc giáp đất ông Trần Ngọc B đang quản lý, sử dụng điểm M7M8 dài 30,33m.

Buộc ông Trần Ngọc B trả cho ông Hoàng Đình Hi, ông Hoàng Đình H, ông Hoàng Đình L, bà Hoàng Thị Như Y, cụ Hoàng Đạt C, cụ Trịnh Thị K, bà Hoàng Thị Đ, bà Hoàng Thị P, ông Hoàng Đình B, ông Hoàng Đình T và bà Hoàng Thị L phần đất diện tích 238,0m² tọa lạc ấp CL, xã TP, huyện Đầm D, tỉnh Cà Mau có tứ cận hướng Đông giáp đất ông Trần Ngọc B, bà Võ Hồng L điểm M2M7 dài 08m; hướng Tây giáp lộ xi măng điểm M8M1 dài 08m; hướng Nam giáp phần đất ông N, bà Ng nhận chuyển nhượng từ bà K điểm M7M8 dài 30,33m; hướng Bắc giáp đất Trần Út H điểm M1M2 dài 29,35m.

2. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Ông Đỗ Minh N, bà Lê Thị Ng phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0010097 ngày 04/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được chuyển thu.

Ông Trần Văn H, bà Nguyễn Ngọc U phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0010096 ngày 04/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được chuyển thu.

Ông Hoàng Đình Hi phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Hoàng Đình Hi, ông Hoàng Đình H, ông Hoàng Đình L, bà Hoàng Thị Như Y, cụ Hoàng Đạt C và cụ Trịnh Thị K phải chịu 9.604.582đ (chín triệu sáu trăm lẻ bốn nghìn năm trăm tám mươi hai đồng). Ông Hoàng Đình Hi phải chịu 9.500.000đ (chín triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Đỗ Minh N, bà Lê Thị Ng phải chịu 2.600.000đ (hai triệu sáu trăm nghìn đồng), đã nộp đủ. Ông Trần Văn H và bà Nguyễn Ngọc U phải chịu 2.600.000đ (hai triệu sáu trăm nghìn đồng), đã nộp đủ.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với bên phải thi hành án. Nếu bên phải thi hành án chậm thi hành đối với khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

4. 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 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.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Quốc Trọng