

Bản án số: 75/2024/DS-ST

Ngày: 26-6-2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ,
thực hiện nghĩa vụ về tài sản
do người chết để lại,
giải quyết hậu quả của hợp đồng”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ DẦU, TỈNH TÂY NINH.**

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Trần Ánh Nhạn;
- Bà Trần Thị Đào.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huỳnh Mai - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Ngô Anh Thư, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 434/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại và giải quyết hậu quả của hợp đồng” Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2024/QĐXX-ST ngày 14 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

- Anh **Võ Thành L**, sinh năm 1985; (vắng mặt);
 - Chị **Nguyễn Kim N**, sinh năm 1991; (vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: **ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh;**

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông **Huỳnh Văn Á**, sinh năm 1969; Địa chỉ: **A hẻm H, đường C, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh** (theo hợp đồng ủy quyền tham gia tố tụng lập ngày 02/3/2024 lập tại **UBND phường H, thành phố T** chứng thực vào sổ số 48, quyền số 01/2024-SCC/HĐ,GD); (có đơn đề nghị vắng mặt);

- Bị đơn:

- Ông **Ngô Văn T** sinh năm 1973; Địa chỉ: **ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh;** (có mặt);

2. Bà **Võ Thị L1**; sinh năm 1975; chết ngày 18-02-2023;

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà **L1**:*

- Cụ **Võ Hoàng D**, sinh năm 1947 (cha của bà **L1**); (có đơn đề nghị vắng mặt);
 - Cụ **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1946 (mẹ của bà **L1**); (có đơn đề nghị vắng mặt);
 - Ông **Ngô Văn T**, sinh năm 1973 (chồng), (có mặt);
 - Anh **Ngô Anh T1**, sinh năm 1994 (con của bà **L1**); (có mặt);
 - Anh **Ngô Anh H**, sinh năm 2002 (con của bà **L1**); (có đơn đề nghị vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: **ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh**;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, lời tự khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn anh **Võ Thành L** và chị **Nguyễn Kim N** trình bày:*

Ngày 20 tháng 6 năm 2021, vợ chồng anh **L**, chị **N** cùng thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông **Ngô Văn T**, bà **Võ Thị L1** (chết ngày 18-02-2023) 01 phần đất diện tích 225,61m² (chiều ngang 11m, chiều dài 20,51m), thuộc một phần thửa đất số 466, tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 308982 do **Sở T2** cấp, giá chuyển nhượng: 310.000.000 đồng (*Ba trăm mười triệu đồng*), đưa trước 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*), còn lại 110.000.000 đồng (*Một trăm mười triệu*) bên mua giao cho bên bán sau khi đến văn phòng công chứng hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng, bên bán đã giao đất cho bên mua, bên mua nhận đất và cầm trụ. Sau đó ông **T** và bà **L1** không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh **L** và chị **N**. Do đó, anh **L** và chị **N** khởi kiện yêu cầu ông **Ngô Văn T** và bà **Võ Thị L1** phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất theo giấy đặt cọc ngày 20-6-2021.

Tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải ngày 14-5-2024, tại phiên tòa nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, trình bày ý kiến yêu cầu huỷ Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh **Võ Thành L** và chị **Nguyễn Kim N** với ông **Ngô Văn T** và bà **Võ Thị L1** ký ngày 20-6-2021, do không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật, yêu cầu ông **T** và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà **L1** phải trả lại trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 100.000.000 đồng.

** Lời khai quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Bị đơn ông **Ngô Văn T** trình bày:*

Ngày 20 tháng 6 năm 2021, vợ chồng ông có chuyển nhượng phần đất diện tích 225,61m² thuộc thửa đất số 466, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại **ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh** cho vợ chồng chị **N**, anh **L**. Thỏa thuận giá chuyển nhượng là 310.000.000 đồng, vợ chồng **N**, **L** biết là đất này không thể tách thửa được, vợ chồng **L**, **N** đồng ý và cùng thống nhất giao nhận trước 200.000.000 đồng, bên bán giao cho bên mua nhận đất, số tiền còn lại 110.000.000 đồng bên mua giao cho bên bán sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Sau khi các bên giao nhận tiền, đất, vợ chồng **L**, **N** đã đo đạc phân ranh. Do đất không đủ điều kiện tách thửa, Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất bị mất và vợ là **Võ Thị L1** bị bệnh chết ngày 18-02-2023 nên không thể tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng **L, N**.

Ông **T** xác định hàng thừa kế thứ nhất của bà **Võ Thị L1** gồm có: Ông là chồng của bà **L1**, cha mẹ vợ tên là cụ **Võ Hoàng D**, sinh năm 1947 là thương binh nặng bị mù hai mắt, mẹ vợ là cụ **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1946, có hai con trai là **Ngô Anh T1, Ngô Anh H**. Bà **L1** không có chồng nào khác, không có con riêng và ông bà không có con nuôi, khi chết bà **L1** không để lại di chúc.

Tại biên bản làm việc ngày 24-4-2024 và ngày 14-5-2024. Ông **T** đồng ý cùng hai người con là anh **Ngô Anh T1** và anh **Ngô Anh H** đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, tiếp tục thực hiện hợp đồng, đồng thời bên nguyên đơn giao thêm số tiền 20.000.000 đồng, để thanh toán giá trị các cây trồng trên đất bao gồm: 03 cây sầu riêng 04 năm tuổi chưa có trái, 42 cây cau ăn trầu 04 năm tuổi chưa có trái, 02 cây mít, 01 bụi khóm, 01 cây xoài, 01 cây vú sữa, 01 cây thanh long, 01 cây măng cụt, 01 cây ôi, 01 cây bưởi (do ông **T** trồng từ trước cho đến nay). Giấy chứng nhận quyền sử dụng cũ đất bị mất, gia đình ông đã làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số DO 876035, thửa đất 525, tờ bản đồ số 12, địa chỉ ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - chi nhánh huyện G cấp lần 2 ngày 27-3-2024, số vào sổ cấp GCN: CN12703 cho **Ngô Văn T** cùng sử dụng đất với **Ngô Anh T1** và **Ngô Anh H**.

Tại phiên tòa, ông **T** xác định đất không đủ điều kiện tách thửa nên không thể tiếp tục thực hiện, vì vậy ông đồng ý cùng hai con là **T1** và **H** (do cha mẹ vợ của ông là cụ **D** và cụ **Đ** đã tặng cho phần thừa kế lại cho ông, **T1, H** nên không còn liên quan) trả lại cho vợ chồng **N, L** 200.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền bồi thường 100.000.000 đồng vì không phải lỗi của ông, yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất đã chuyển nhượng.

*** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà **Võ Thị L1**:**

*** Cụ **Võ Hoàng D** và cụ **Nguyễn Thị Đ** trình bày:**

Ông, bà là cha mẹ của chị **Võ Thị L1** đã chết ngày 18-02-2023. Ông, bà thống nhất biết vợ chồng **T, L1** chuyển nhượng đất cho vợ chồng **L, N** có thỏa thuận giao nhận tiền, giao nhận đất, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng là vợ chồng anh **L** và chị **N** cứ vào ở trên đất, gia đình ông tự nguyện chừa lối đi vào đất, do diện tích đất không đủ điều kiện tách giấy nên không thể thực hiện được. Về hậu quả của hợp đồng do vợ chồng cụ **D** và cụ **Đ** đã từ chối thừa kế đối với phần diện tích đất nêu trên và hiện nay do con rể là ông **T** và cháu **N1** là anh **T1** và anh **H** đứng tên quyền sử dụng đất, không liên quan đến vợ chồng cụ **D** và cụ **Đ**. Vì vậy, vợ chồng cụ **D** và cụ **Đ** từ chối tham gia tố tụng do không liên quan trách nhiệm.

*** Anh **Ngô Anh T1** và anh **Ngô Anh H** trình bày:**

Hai anh là con trai của bà **Võ Thị L1**, ông **Ngô Văn T**.

Cả hai cùng biết vào ngày 20-6-2021, cha mẹ của hai anh có chuyển nhượng cho vợ chồng anh **L**, chị **N** phần đất ngang 11m dài 20,51m, giá chuyển nhượng 310.000.000 đồng, ba mẹ của hai anh đã nhận của vợ chồng anh **L** 200.000.000 đồng, còn lại 110.000.000 đồng sẽ giao khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất, nhưng đến

ngày 04-7-2021 vợ chồng anh **L** không thực hiện theo giấy tay nên kéo dài đến hiện nay. Toàn bộ diện tích thửa đất 466 hiện nay ông **T**, anh **T1**, anh **H** cùng đứng tên. Theo nội dung khởi kiện của nguyên đơn thì trách nhiệm chính là của ông **T**, anh và em **H**, không liên quan đến ông bà ngoại vì đã tặng cho toàn bộ diện tích đất và anh **T1**, anh **H** đồng ý cùng ông **T** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bên mua trả tiếp cho gia đình anh 110.000.000 đồng.

Tại phiên tòa anh **T1** trình bày do đất không đủ điều kiện tách thửa nên không thể hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng anh **L**, anh đại diện cho anh **H** đồng ý cùng ông **T** trả lại số tiền 200.000.000 đồng mà cha mẹ của anh đã nhận, không đồng ý bồi thường thiệt hại 100.000.000 đồng vì các bên cùng có lỗi như nhau.

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về vụ án:**

Về tố tụng: Việc Tòa án thụ lý giải quyết là đúng quy định; xác định đúng tư cách tố tụng; đảm bảo thời hạn xét xử; Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định; đảm bảo nguyên tắc xét xử độc lập, công khai và bình đẳng. Các đương sự thực hiện đúng quy định pháp luật, chấp hành nội quy phiên tòa, tôn trọng Hội đồng xét xử.

Về nội dung: Căn cứ theo quy định tại **Đ**, 615 BLDS năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Q:

khoản 3 Điều 6 của Quyết định số 10/2023/QĐ-UBND ngày 26/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh T Quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Võ Thành L**, chị **Nguyễn Kim N** đối với bị đơn ông **Ngô Văn T**, anh **Ngô Anh H**, anh **Ngô Anh T1**.

Tuyên bố Giấy tay nhận tiền cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ký ngày 20/6/2021 giữa anh **L**, chị **N** và ông **T**, bà **L1** thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 225,4m² (thuộc một phần của diện tích đất 680,4m²), thuộc thửa đất số 525, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN 12703 cấp ngày 27/3/2024 do ông **Ngô Văn T** cùng sử dụng đất với anh **Ngô Anh T1**, anh **Ngô Anh H** là vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

Buộc ông **Ngô Văn T** có nghĩa vụ thanh toán cho anh **L**, chị **N** số tiền 100.000.000 đồng.

Buộc ông **Ngô Văn T**, anh **Ngô Anh H**, anh **Ngô Anh T1** có nghĩa vụ thanh toán cho anh **L**, chị **N** số tiền 100.000.000 đồng trong phạm vi di sản thừa kế của bà **Võ Thị L2** để lại.

Ông **Ngô Văn T**, anh **Ngô Anh H**, anh **Ngô Anh T1** được tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 225,4m² (thuộc một phần của diện tích đất 680,4m²), thuộc thửa đất số 525, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN 12703 cấp ngày 27/3/2024 do ông **Ngô Văn T** cùng sử dụng đất với anh **Ngô Anh T1**, anh **Ngô Anh H**.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Võ Thành L**, chị **Nguyễn Kim N** đối với bị đơn ông **Ngô Văn T**, anh **Ngô Anh H**, anh **Ngô Anh T1** yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 100.000.000 đồng.

Ông **T** phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Ông **T**, anh **T1**, anh **H** phải chịu án phí đối với số tiền thực hiện nghĩa vụ do bà **L2** chết để lại theo quy định của pháp luật trong phạm vi di sản thừa kế của bà **Võ Thị L1** để lại.

Ông **T** phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

Ông **T**, anh **T1**, anh **H** phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với việc thực hiện nghĩa vụ do bà **L1** chết để lại theo quy định của pháp luật trong phạm vi di sản thừa kế của bà **Võ Thị L1** để lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 18-10-2023, nguyên đơn anh **Võ Thành L**, chị **Nguyễn Kim N** khởi kiện đối với bị đơn ông **Ngô Văn T**, bà **Võ Thị L1** yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 20-6-2021 giữa anh **L**, chị **N** và ông **T**, bà **L1** đối với phần đất diện tích 225,61m², thửa đất số 466, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại **ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh**. Ngày 14-5-2024 nguyên đơn có đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện: yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh **L**, chị **N** với ông **T**, bà **L1** lập và ký ngày 20-6-2021 do không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật, yêu cầu ông **T**, anh **T1**, anh **H** trả số tiền phạt gấp đôi theo hợp đồng đặt cọc, ngày 26-6-2024 đại diện hợp pháp của nguyên đơn có văn bản trình bày ý kiến yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh **L**, chị **N** và ông **T**, bà **L1** lập và ký ngày 20-6-2021 do không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật, buộc ông **T** và người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà **L1** phải trả số tiền 200.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại 100.000.000 đồng. Xét giấy nhận tiền cọc mua bán đất lập ngày 20-6-2021 giữa các bên đã được ký kết, đã giao nhận đất cầm cọc, đã giao nhận đất, ý chí các bên đều mong muốn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn thành, nhưng không thực hiện được dẫn đến tranh chấp nên xác định quan hệ tranh chấp "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là đúng quan hệ pháp luật, phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do bà **Võ Thị L1** là bị đơn trong vụ án chết ngày 18-02-2023 nhưng nguyên đơn không biết vẫn khởi kiện nên Tòa án ban hành thông báo đưa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà **Võ Thị L1** là **Ngô Văn T**, anh **Ngô Anh T1**, anh **Ngô Anh H**, cụ **Võ Hoàng D**, cụ **Nguyễn Thị Đ** và xác định thêm quan hệ tranh chấp là "*thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại*" theo quy định tại Điều 615 của Bộ luật dân sự và Điều 79 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải ngày 14-5-2024, tại phiên tòa nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, trình bày ý kiến yêu cầu hủy Hợp

đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh **Võ Thành L** và chị **Nguyễn Kim N** với ông **Ngô Văn T** và bà **Võ Thị L1** ký ngày 20-6-2021, do không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật, yêu cầu ông **T** và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà **L1** phải trả lại trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 100.000.000 đồng. Do Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại và giải quyết hậu quả của hợp đồng*” nên không chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1.3] Anh **Võ Thành L**, chị **Nguyễn Kim N**, anh **Huỳnh Văn Á**, anh **Ngô Anh H**, cụ **Võ Hoàng D**, cụ **Nguyễn Thị Đ** có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trong vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09-5-2024 kết quả thể hiện như sau:

[2.1.1] Phần đất có diện tích 680,4m² thuộc thửa đất số 525 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại **ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh** do ông **Ngô Văn T** cùng sử dụng với anh **Ngô Anh T1** và anh **Ngô Anh H** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ GCN: CN12703 cấp ngày 27-3-2024.

Tứ cận: Bắc giáp thửa đất số 396 và thửa số 331; Nam giáp thửa đất số 523 và thửa số 464; Đông giáp thửa đất số 465; Tây giáp đường bê tông và thửa đất số 523 và thửa số 524;

[2.1.2] Phần đất ông **T** chuyển nhượng cho anh **L** và chị **N** có diện tích ngang 10,98m x dài 21,51m loại đất cây lâu năm có diện tích 225,4m² có cắm 04 trụ bê tông làm ranh.

Tứ cận: Bắc giáp thửa đất số 331 dài 11,1m; Nam giáp thửa đất số 464 dài 10,98m; Đông giáp thửa đất 465 dài 20,51m; Tây giáp thửa đất số 525;

Các bên đương sự thống nhất giá trị chuyển nhượng là 310.000.000 đồng, không yêu cầu định giá.

Cán bộ địa chính **xã P** xác nhận thửa đất trên không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định của luật đất đai về đất nông nghiệp, phần đất chuyển nhượng không có lỗi đi.

[2.1.3] Tài sản trên đất bao gồm: 03 cây sầu riêng 04 năm tuổi chưa có trái, 42 cây cau ăn trầu 04 năm tuổi chưa có trái, 02 cây mít, 01 bụi khóm, 01 cây xoài, 01 cây vú sữa, 01 cây thanh long, 01 cây măng cụt, 01 cây ổi, 01 cây bưởi. Tất cả cây trên đất đều do ông **T** trồng sau khi lập giấy tay chuyển nhượng cho anh **L** và chị **N** nên không tiến hành định giá.

[2.2] Xét chứng cứ là giấy tay nhận tiền cọc được lập ngày 20-6-2021 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh **Võ Thành L** và chị **Nguyễn Kim N** với ông **Ngô Văn T** và bà **Võ Thị L1** ký ngày 20-6-2021 cùng thỏa thuận ông **T**, bà **L1** nhận tiền của anh **L** với số tiền 200.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích ngang 11m, dài 20,51m, đất tọa lạc tại thửa đất số 466, tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR308892 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2** cấp cho ông **T**, bà **L1** đứng tên (hiện thuộc một phần của diện tích đất 680,4m²,

thuộc thửa đất số 525, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN 12703 cấp ngày 27-3-2024 do ông Ngô Văn T cùng sử dụng đất với anh Ngô Anh T1, anh Ngô Anh H). Giấy tay nhận tiền cọc có chữ ký của ông T, bà L1, anh L, chị N và người làm chứng là Nguyễn Thị H1 và Võ Thị N2, giấy tay nhận tiền cọc có nội dung: “Trong thời gian giao dịch mà không thực hiện giao dịch và có ai tranh chấp không sang tên được thì người nhận cọc sẽ bồi hoàn số tiền gấp đôi. Nếu bên mua không thực hiện hợp đồng như đã cam kết thì sẽ mất số tiền đặt cọc”. Sau khi thỏa thuận và ký Giấy tay nhận tiền cọc, hai bên đã tiến hành cầm cọc làm ranh đất và giao nhận đất.

Theo nội dung trên thì các bên đều thừa nhận phần diện tích đất chuyển nhượng không có lỗi đi và không đủ điều kiện tách thửa. Theo Hồ sơ cấp đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện G (BL 55-79) cung cấp thể hiện: phần đất diện tích 225,4m² thuộc một phần của diện tích đất 680,4m², thuộc thửa đất số 525, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN 12703 cấp ngày 27-3-2024 do ông Ngô Văn T cùng sử dụng đất với anh Ngô Anh T1, anh Ngô Anh H thì không có cạnh tiếp giáp với đường giao thông công cộng kích thước không nhỏ hơn 05m (Năm mét) nên không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Khoản 3 Điều 6 của Quyết định số 10/2023/QĐ-UBND ngày 26/4/2023, của Ủy ban nhân dân tỉnh T Quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh. Do đó, Giấy tay nhận tiền cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất) lập và ký ngày 20-6-2021 giữa anh L, chị N và ông T, bà L1 bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 117, 408 của Bộ luật dân sự 2015.

[2.3] Do hợp đồng vô hiệu nên các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 132 của bộ luật dân sự 2015. Tuy nhiên, do gia đình ông T bị thất lạc giấy chứng nhận quyền sử dụng số CR 308982 do ông T, bà L1 đứng tên, ngày 18-02-2023 bà L1 chết nên gia đình phải hoàn tất thủ tục cấp quyền sử dụng đất đối người thuộc hàng thừa kế của bà L1, ngày 09-01-2024 cụ D, cụ Đ, ông T, anh H, anh T1 đã ký Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế tại UBND xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (BL 61-62) thỏa thuận cụ D, cụ Đ nhường tài sản được hưởng thừa kế của bà L1 là phần đất diện tích 680,4m², thuộc thửa đất số 525, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G (trong đó có phần đất tranh chấp nêu trên), do đó cụ D, cụ Đ không phải thực hiện nghĩa vụ của bà L1 cho anh L, chị N mà cần buộc ông T, anh T1, anh H phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho anh L, chị N.

[2.3.1] Xét về nghĩa vụ phải thanh toán cho anh L, chị N thấy rằng ông T là chồng của bà L1, trực tiếp nhận số tiền của 200.000.000 đồng là phát sinh quyền và nghĩa vụ của vợ chồng theo quy định tại Điều 27, Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014, nên phải có trách nhiệm thanh toán cho anh L, chị N ½ số tiền đã nhận 200.000.000 đồng là 100.000.000 đồng. Về người thừa kế của bà L1 là ông T, anh T1, anh H phải có trách nhiệm thanh toán lại cho anh L, chị N ½ số tiền 200.000.000 đồng là 100.000.000 đồng trong phạm vi di sản thừa kế của bà Võ Thị L2 để lại.

[2.3.2] Ông T, anh H, anh T1 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đối với diện tích đất, tài sản trên đất tranh chấp nêu trên.

[2.4] Xét về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng bị tuyên vô hiệu: yêu cầu của anh **L**, chị **N** yêu cầu ông **T** và những người kế thừa của bà **L2** phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại 100.000.000 đồng, thấy rằng theo nội dung giấy tay nhận tiền cọc ngày 20-6-2021 đã ghi “*Lý do chưa chuyển nhượng diện tích trên do vướng quyết định số 28 của UBND Tỉnh khi có văn bản mới được phép tách thửa theo quy định sẽ tiến hành sang tên chuyển quyền sử dụng đất,*” thấy rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng đất các bên đều biết phần diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng không thể tách thửa được, đất không có lối đi đến đường chính nên các bên cùng có lỗi ngang nhau lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên yêu cầu của anh **L**, chị **N** yêu cầu ông **T**, anh **T1**, anh **H** trả số tiền bồi thường thiệt hại 100.000.000 đồng, là không có căn cứ theo quy định tại các Điều 117, 131, 328, 408 của Bộ luật Dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Võ Thành L**, chị **Nguyễn Kim N** đối với bị đơn ông **Ngô Văn T** và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà **Võ Thị L1** là ông **Ngô Văn T**, anh **Ngô Anh H**, anh **Ngô Anh T1**.

[5] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đề nghị xác định quan hệ tranh chấp, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị này phù hợp nên chấp nhận. Tuy nhiên, đối với đề nghị xác định anh **Ngô Anh T1**, anh **Ngô Anh H**, cụ **Võ Hoàng D**, cụ **Nguyễn Thị Đ** là bị đơn theo quy định tại Điều 68, 69 của Bộ luật dân sự 2015 là chưa phù hợp bởi lẽ cụ **D**, cụ **Đ**, anh **T1**, anh **H** không phải là người bị nguyên đơn khởi kiện, không phải là người trực tiếp xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn mà bà **Võ Thị L1**, ông **T** là người trực tiếp ký hợp đồng đặc cọc, nhận tiền của anh **L**, chị **N**, nhưng chết ngày 18-02-2023 nhưng nguyên đơn không biết vẫn khởi kiện nên Tòa án ban hành thông báo đưa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà **Võ Thị L1** là **Ngô Văn T**, anh **Ngô Anh T1**, anh **Ngô Anh H**, cụ **Võ Hoàng D**, cụ **Nguyễn Thị Đ** và xác định thêm quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại*” đúng theo quy định tại Điều 615 của Bộ luật dân sự và Điều 79 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **T** phải chịu 5.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả 100.000.000 đồng và 300.000 đồng số tiền tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Ông **T** và người thừa kế của bà **L1** là ông **T**, anh **T1** và anh **H** phải chịu án phí là 5.000.000 đồng đối với số tiền phải trả 100.000.000 đồng;

Anh **Võ Thành L** và chị **Nguyễn Kim N** phải chịu án phí đối với số tiền bồi thường thiệt hại không được Tòa án chấp nhận là 5.000.000 đồng, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013338, ngày 16-11-2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Gò Dầu.

[7] Về chi phí tố tụng: Ông **T** và người thừa kế của bà **L1** là ông **T**, anh **T1** và anh **H** phải chịu chi phí tố tụng là 750.000 đồng. Buộc ông **T**, anh **T1**, anh **H** phải trả lại cho anh **L** và chị **N** số tiền: 750.000 đồng. Anh **L**, chị **N** phải chịu 750.000 đồng, đã nộp xong.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 117, 131, 408, 500, 615 của Bộ luật dân sự; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Q:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Võ Thành L và chị Nguyễn Kim N đối với bị đơn ông Ngô Văn T và người thừa kế của bà Võ Thị L1 là ông Ngô Văn T, anh Ngô Anh T1 và anh Ngô Anh H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại, giải quyết hậu quả của hợp đồng”

1.1. Tuyên bố Giấy tay nhận tiền cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất) xác lập ngày 20-6-2021 giữa anh Võ Thanh L3, chị Kim N và ông Ngô Văn T, bà Võ Thị L1 đối với phần đất diện tích 225,4m² (thuộc một phần của diện tích đất 680,4m²), thuộc thửa đất số 525, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN 12703 cấp ngày 27-3-2024 do ông Ngô Văn T cùng sử dụng đất với anh Ngô Anh T1, anh Ngô Anh H là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Ngô Văn T có nghĩa vụ trả cho anh Võ Thành L, chị Nguyễn Kim N số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

1.3. Buộc người thừa kế của bà Võ Thị L1 là ông Ngô Văn T, anh Ngô Anh T1 và anh Ngô Anh H có nghĩa vụ trả cho anh Võ Thành L, chị Nguyễn Kim N số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) trong phạm vi di sản thừa kế của bà Võ Thị L2 để lại.

Kể từ ngày anh L, chị N có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông T, anh T1, anh H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

1.4. Ông Ngô Văn T, anh Ngô Anh H, anh Ngô Anh T1 được quyền tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 225,4m² (thuộc một phần của diện tích đất 680,4m²), thuộc thửa đất số 525, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CN 12703 cấp ngày 27-3-2024 do ông Ngô Văn T cùng sử dụng đất với anh Ngô Anh T1, anh Ngô Anh H.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Võ Thành L, chị Nguyễn Kim N đối với ông Ngô Văn T và người thừa kế của bà L2 yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 100.000.000 đồng.

2. Về án phí:

2.1. Ông T phải chịu 5.300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm;

2.2. Ông T và người thừa kế của bà L2 là ông T, anh T1 và anh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng trong phạm vi di sản thừa kế của bà Võ Thị L1 để lại.

2.3. Anh Võ Thành L và chị Nguyễn Kim N phải chịu án phí đối với số tiền bồi thường thiệt hại không được Tòa án chấp nhận là 5.000.000 đồng, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013338, ngày 16-11-2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Gò Dầu.

3. Về chi phí tố tụng: Ông T và người thừa kế của bà L1 là ông T, anh T1 và anh H phải chịu chi phí tố tụng là 750.000 đồng trong phạm vi di sản thừa kế của bà Võ

Thị L1 để lại. Buộc ông T, anh T1, anh H phải trả lại cho anh L và chị N số tiền: 750.000 đồng. Anh L, chị N phải chịu 750.000 đồng, đã nộp xong.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

5. Trường hợp, bản án 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.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV TAND tỉnh Tây Ninh
- VKSND huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh;
- CCTHADS huyện Gò Dầu;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Thùy Trang

