TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số 214/2017/DS-PT
Ngày 01-9-2017
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 TỈNH TIỀN GIANG

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Hoàng Khải;**

Các Thẩm phán: Ông **Trần Văn Đạt;**

Bà **Võ Thị Thu Thuý.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **La Tương Lai –** Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Ông **Huỳnh Văn Hoàng**, Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 29 tháng 8 và 01 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 142/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2017 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 45/2017/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 191/2017/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 **Trương Thị P,** sinh năm 1987. (Có mặt).

1.2 **Trương Thị Bích H**, sinh năm 1985.

1.3 **Trương Thị T**, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: ấp M, xã Q, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Cùng tạm trú: ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trương Thị Bích H, Trương Thị T là **Trương Thị P,** sinh năm 1987, địa chỉ tại ấp M, xã Q, thị xã C, tỉnh Tiền Giang; tạm trú tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Tiền Giang (Văn bản ủy quyền ngày 20/3/2017).

2. Bị đơn:

2.1 **Trương Thị T2,** sinh năm 1979. (Có mặt).

2.2 **Lê Văn H**, sinh năm 1972. (Có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1 **Trương Văn Đ**, sinh năm 1947. (Vắng mặt).

3.2 **Lê Thị H**, sinh năm 1956. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã Q, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Cùng tạm trú: ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Văn Đ và Lê Thị H là **Trương Thị P,** sinh năm 1987, địa chỉ tại ấp M, xã Q, thị xã C, tỉnh Tiền Giang; tạm trú tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Tiền Giang (Văn bản ủy quyền ngày 07/6/2017).

3.3 **Lê Văn L**, sinh năm 2000.

3.4 **Lê Văn Hoài L**, sinh năm 2002

Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn L, Lê Văn Hoài L là **Trương Thị T2**, sinh năm 1979 và **Lê Văn H**, sinh năm 1972, cùng địa chỉ tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Tiền Giang. (Là cha và mẹ của Lê Văn L, Lê Văn Hoài L).

4. Người kháng cáo: Bị đơn **Trương Thị T2** và **Lê Văn H**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm,

** Nguyên đơn Trương Thị P, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn Trương Thị Bích H, Trương Thị T trình bày:*

Năm 2008 hộ gia đình của các chị gồm Trương Thị P, Trương Thị T, Trương Thị Bích H, Trương Văn Đ và Lê Thị H được Uỷ ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp cho hộ gia đình phần đất có số thửa 13, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.168m^2 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Tiền Giang do ông Trương Văn Đ đại diện hộ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 24/8/2015 cha mẹ các anh chị là ông Đ và bà H tự ý sang nhượng cho chị T2, anh H một phần diện tích đất trong thửa đất nói trên có diện tích khoảng 500m^2 với giá 25 chỉ vàng 24Kr, hai bên có làm tờ sang nhượng đất viết tay. Anh H, chị T2 đã nhận đất và cất căn nhà tạm trên đất. Thời gian gần đây anh H nhậu xỉn về hay kiếm chuyện xúc phạm, chửi mắng gia đình các chị và có đánh ông Đ.

Nay các chị yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà H với chị T2, anh H. Buộc chị T2, anh H giao trả lại toàn bộ phần đất có diện tích thực đo là 489,5m^2. Ông Đ, bà H tự nguyện hoàn lại cho chị T2, anh H 25 chỉ vàng 24Kr đã nhận, giá trị cây trồng, vật kiến trúc trên đất và tiền chênh lệch giá trị đất lúc chuyển nhượng so với thực tế hiện nay theo biên bản thẩm định, định giá ngày 11/01/2017 của Hội đồng định giá.

** Bị đơn, Lê Văn H và Trương Thị T2 trình bày:*

Ý kiến chị T2: Trước đây anh chị có cất nhà ở nhờ trên phần đất của cha mẹ chị là ông Đ và bà H. Đến ngày 03/4/2015, vợ chồng anh chị có thỏa thuận sang nhượng của ông Đ phần đất có diện tích khoảng 500m^2 (thực đo 489,5m^2) là một phần đất thuộc thửa 13, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.168m^2 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Tiền Giang do ông Trương Văn Đ đại diện hộ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 25 chỉ vàng 24Kr, hai bên chỉ có làm giấy tay ghi ngày 24/8/2015 có anh H và ông Đ ký vào. Anh, chị đã đưa đủ vàng và nhận đất canh tác nhưng đến nay vẫn chưa làm thủ tục sang tên được vì các con gái của ông Đ, bà H là chị T, chị H, chị P tranh chấp cho rằng đất cấp cho hộ gia đình nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng. Nay anh chị không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 24/8/2015 với ông Đ vì đã đưa đủ vàng và nhận đất từ năm 2015 đến nay và hiện không có chỗ ở nào khác. Anh chị thống nhất nội dung trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ngày 11/01/2017 của Hội đồng định giá và có bổ sung thêm là sau khi nhận đất vợ chồng chị có đào một cái ao có diện tích 16m^2 tốn chi phí là 750.000 đồng.

Ý kiến anh H: Thống nhất lời trình bày của chị T2, không có bổ sung gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị H, Trương Văn Đ cùng trình bày:*

Ý kiến ông Trương Văn Đ: Khoảng năm 2013 vợ chồng ông bà có cho con gái và con rể là T2 và H cất nhà ở nhờ trên phần đất do ông đại diện hộ đứng tên. Ngày 24/8/2015, ông bà có tự ý sang nhượng cho T2, H phần đất có diện tích khoảng 500m^2 (thực đo 489,5m^2) là một phần đất thuộc thửa 13, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.168m^2 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Tiền Giang do ông đại diện hộ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 25 chỉ vàng 24Kr, hai bên chỉ có làm giấy tay ghi ngày 24/8/2015 chỉ có ông và anh H ký tên vào. H, T2 đã đưa đủ vàng và nhận đất canh tác nhưng đến nay vẫn chưa làm thủ tục sang tên vì các con gái của ông là Trương Thị P, Trương Thị T, Trương Thị Bích H tranh chấp vì cho rằng đất cấp cho hộ gia đình nhưng vợ chồng ông tự ý chuyển nhượng. Nay ông bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 24/8/2015 với anh H, chị T2 vì đất cấp cho hộ gia đình nhưng ông bà tự ý chuyển nhượng và nhận vàng tiêu xài cá nhân mà không thông qua ý kiến của các thành viên trong hộ. Ông bà đồng ý trả lại cho T2, H 25 chỉ vàng 24Kr đã nhận, giá trị cây trồng và tiền chênh lệch giá trị đất lúc chuyển nhượng so với thực tế hiện nay theo biên bản thẩm định và định giá ngày 11/01/2017 của Hội đồng định giá và chi phí đào ao là 750.000 đồng. Riêng căn nhà cất trên đất ông không đồng ý bồi thường vì ông bà cho T2, H mượn đất cất nhà tạm để ở trước khi chuyển nhượng, vật liệu cất nhà ông cũng có cho một phần. Còn việc T2, H nói không có chỗ ở khác là không đúng vì trước đây vợ chồng ông đã có cho 0,5 công đất, sau đó T2, H có

mua thêm 1,5 công đất nữa, tổng cộng 02 công đất, cách đất tranh chấp khoảng 500m.

Ý kiến bà H: Thống nhất với lời trình bày của ông Đ, không có bổ sung gì thêm.

Bản án sơ thẩm số 45/2017/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang tuyên:

Căn cứ vào: Điều 109, 122, 127, 410, 689, khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị P, chị Trương Thị T, chị Trương Thị Bích H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Đ và bà Lê Thị H với chị Trương Thị T2 và anh Lê Văn H (tờ sang nhượng ngày 24/8/2015) là vô hiệu.

Buộc ông Trương Văn Đ và bà Lê Thị H trả lại cho anh Lê Văn H và chị Trương Thị T2 25 chỉ vàng 24Kr đã nhận và bồi thường thiệt hại số tiền 10.200.000 đồng. Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh H, chị T2 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Đ, bà H chậm thực hiện nghĩa vụ đối với số tiền thì hàng tháng còn phải chịu lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà Nước qui định tương ứng với số tiền và khoảng thời gian chậm thi hành án.

Buộc anh Lê Văn H và chị Trương Thị T2 phải di dời 20 cây kiểng đường kính 05cm; 12 cây kiểng có đường kính từ 05 – 10cm và một căn nhà tạm có kết cấu: cột, kèo gỗ tạp; nền đất; vách lá; đỡ mái gỗ tạp; mái lá; diện tích 32,5075m^2 để giao lại cho hộ ông Trương Văn Đ (gồm ông Trương Văn Đ, bà Lê Thị H, chị Trương Thị P, chị Trương Thị T và chị Trương Thị Bích H) phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 489,5m^2 (là một phần đất thuộc thửa 13, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.168m^2 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Tiền Giang do ông Đ đại diện hộ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Có tứ cận:

- Đông giáp đường đá xanh.
- Tây giáp đất ông Trương Văn Đ.
- Nam giáp đường nước công cộng.
- Bắc giáp đất ông Trương Văn Đ.

(Có sơ đồ kèm theo)

Và toàn bộ cây trồng trên đất bao gồm: 11 bụi chuối lớn; 08 cây Sầu Riêng loại B2; 10 cây Đu Đủ loại A; 01 cây Đu Đủ loại B; 01 cây Bưởi loại B; 03 cây Bưởi loại B2; 04 cây Dừa loại A; 01 cây Dừa loại B2; 01 cây Mận loại B1; 01 cây Ổi loại A. Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận hộ ông Trương Văn Đ (gồm ông Trương Văn Đ, bà Lê Thị H, chị Trương Thị P, chị Trương Thị T và chị Trương Thị Bích H) trả lại cho anh Lê Văn H và chị Trương Thị T2 giá trị cây trồng trên đất và khối lượng đào ao là 22.160.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh H, chị T2 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Đ, bà H, chị P, chị T, chị H chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng còn phải chịu lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà Nước qui định tương ứng với số tiền và khoảng thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 25/5/2017, chị Trương Thị T2, anh Lê Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của Trương Thị P, Trương Thị Bích H, Trương Thị T về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ bà H với vợ chồng T2 và H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Trương Thị P vừa là nguyên đơn vừa là đại diện theo ủy quyền của Trương Thị Bích H, Trương Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện xin hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ bà H với chị T2 anh H.

Về phía bị đơn Trương Thị T2 và Lê Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn Đ, bà Lê Thị H ủy quyền cho chị Trương Thị P trình bày quan điểm thống nhất với yêu cầu của các nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký Tòa án từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm đều thực hiện đúng trình tự thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự qui định. Các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng qui định của pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát cho rằng Tòa sơ thẩm đã giải quyết vụ án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/8/2015 giữa ông Trương Văn Đ với anh Lê Văn H vô hiệu. Buộc chị T2, anh H di dời nhà trả đất lại cho hộ ông Đ và buộc ông Đ bà H hoàn trả 25 chỉ vàng 24Kr, bồi thường thiệt hại 10.200.000 đồng và trả giá trị cây trồng, vật kiến trúc 22.610.000 đồng cho chị T2, anh H là có căn cứ. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị T2, anh H, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của chị Trương Thị T2 và anh Lê Văn H ghi ngày 25/5/2017 (Bút lục 90) kèm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 14460 ngày 25/5/2017 (Bút lục 91) đã thực hiện đúng các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nên hợp lệ được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật yêu cầu giải quyết: Tòa sơ thẩm xác định là tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thuộc phạm vi điều chỉnh bởi các Điều 166, 167, 170 và 202 của Luật đất đai 2013 và Điều 689 của Bộ luật dân sự 2005.

[2] Về nội dung tranh chấp: Các nguyên đơn Trương Thị P, Trương Thị Bích H, Trương Thị T đều cho rằng: Phần đất 500m^2 (đo đạc thực tế 489,5m^2) mà ông Trương Văn Đ và bà Lê Thị H hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng Trương Thị T2, Lê Văn H vào ngày 24/8/2015 là một phần của thửa 13, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Tiền Giang diện tích 2168m^2. Đất này được Uỷ ban nhân dân (UBND) huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số AĐ 349513 ngày 10/4/2008 cho hộ ông Trương Văn Đ đại diện đứng tên. Khi UBND huyện Cấp giấy thì trong hộ gồm có: Trương Văn Đ chủ hộ, Lê Thị H, Trương Thị P, Trương Thị Bích H, Trương Thị T. Thế nhưng khi ông Đ, bà H chuyển nhượng cho vợ chồng T2, H thì không thông báo cho các chị biết. Vì vậy các chị khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/8/2015 giữa ông Đ, bà H với chị T2, anh H. Buộc chị T2, anh H di dời nhà và tài sản trả lại 500m^2 đất đã sang nhượng với ông Đ cho các thành viên trong hộ ông Đ.

Bị đơn Trương Thị T2, Lê Văn H trình bày: Ngày 03/4/2015 anh chị có thỏa thuận sang nhượng của ông Đ phần đất diện tích 500m^2 (đo đạc thực tế 489,5m^2) là một phần của thửa 13, tờ bản đồ số 1, tổng diện tích 2168m^2 với giá 25 chỉ vàng 24Kr. Anh chị đã giao đủ vàng cho ông Đ và nhận đất canh tác từ đó cho đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên vì các con ông Đ tranh chấp. Nay các chị P, H, T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị với ông Đ, bà H thì anh chị không đồng ý bởi đất này anh chị đã cất nhà ở ngoài ra không còn chỗ ở nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Trương Văn Đ, bà Lê Thị H thống nhất trình bày: Ngày 24/8/2015 ông bà có sang nhượng một phần đất đúng như chị T2, anh H trình bày nhưng ông bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với vợ chồng T2, H như các con ông bà yêu cầu. Vì đất này Uỷ ban nhân dân huyện cấp cho hộ do ông Đ đại diện đứng tên, nhưng khi sang nhượng đất này ông không hỏi ý kiến người trong hộ đã tự ý sang nhượng. Ông bà đồng ý trả lại tiền sang nhượng đất là 25 chỉ vàng 24Kr cho T2, H.

[3] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được Hội đồng xét xử đưa ra xem xét tại phiên tòa phúc thẩm. Sau khi nghe lời trình bày và

phát biểu tranh luận của các đương sự, ý kiến phân tích và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 349513 do Uỷ ban nhân dân huyện L, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 10/4/2008 tại thửa 13, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Tiền Giang, diện tích 2168m^2 là đất cấp cho hộ, do ông Trương Văn Đ đại diện chủ hộ đứng tên. Theo xác nhận của Trưởng công an xã Q, thị xã L ngày 15/9/2016 như sau:

"Vào thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đ thì trong hộ ông Đ gồm có các thành viên: Trương Văn Đ, Lê Thị H, Trương Thị P, Trương Thị Bích H, Trương Thị T". Thế nhưng khi tiến hành sang nhượng 500m^2 (đo đạc thực tế 489,5m^2) là một phần diện tích của thửa đất 13, tờ bản đồ số 1 nói trên, thì ông Đ không có trao đổi bàn bạc, thống nhất ý chí với các thành viên trong hộ cùng ký tên là không đúng với Điều 179 Luật đất đai 2013 và Điều 698 Bộ luật dân sự 2005.

Về tiền sang nhượng đất thì ông Đ và bà H sử dụng vào mục đích riêng không đảm bảo quyền lợi hợp pháp, chính đáng của các thành viên trong hộ.

Về hình thức của hợp đông chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chỉ làm giấy viết tay không có công chứng hoặc chứng thực cũng không ghi kích thước tứ cận của thửa đất theo qui định tại Điều 689, 692 và 698 của Bộ luật dân sự 2005. Qúa trình giải quyết vụ án, Tòa sơ thẩm đã ra quyết định cho các đương sự thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo trình tự luật định nhưng các đương sự không thực hiện. Như vậy việc sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với anh H ký kết ngày 24/8/2015 không tuân thủ các Điều 199, 222, 223 và 689 của Bộ luật dân sự 2005 và Điều 166, điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai 2013 thì không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên nên vô hiệu.

Theo Điều 137 của Bộ luật dân sự 2005 qui định như sau: Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. 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 thì phải bồi thường theo qui định của pháp luật. Theo tờ sang nhượng đất giữa ông Đ (có sự đồng ý của bà H) với anh H (Có sự đồng ý của chị T2) ký kết ngày 24/8/2015 thì ông Đ bà H đã giao cho anh H, chị T2 500m^2 (đo thực tế 489,5m^2) đất, ngược lại anh H, chị T2 cũng đã giao cho ông Đ, bà H 25 chỉ vàng 24 Kr. Vì vậy, ông Đ, bà H, anh H, chị T2 phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận từ phía bên kia theo qui định nói trên.

Xét mức độ lỗi của hai bên khi lập hợp đồng sang nhượng đất ngày 24/8/2015 thì ông Đ, bà H, anh H, chị T2 đều biết phần đất đem sang nhượng được cấp cho hộ, nhưng khi thỏa thuận sang nhượng hai bên đều không bàn bạc thống nhất với tất cả thành viên trong hộ, không tuân thủ hình thức hợp đồng theo qui định của pháp luật nên khi xảy ra tranh chấp dẫn đến vô hiệu lỗi vi phạm thuộc về hai bên.

Về mức độ thiệt hại trong hợp đồng nhận thấy, hai bên thống nhất giá vàng thời điểm chuyển nhượng là 3.100.000 đồng/chỉ, như vậy 25 chỉ bằng 77.500.000 đồng. Còn giá đất giao dịch thực tế tại khu vực tranh chấp được khảo sát 200.000 đồng/m^2, như vậy 489,5m^2 x 200.000 = 97.900.000 đồng trừ đi giá trị đất lúc chuyển nhượng, chênh lệch thực tế 20.400.000 đồng so với giá trị vàng đã giao dịch nên được chia đôi theo mức độ lỗi nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên như án sơ thẩm xử là hợp lý.

Đối với tài sản có trên đất gồm căn nhà thô sơ, cây trồng các loại và tiền công đào ao là do công của vợ chồng chị T2, anh H tạo lập hợp pháp nhưng không thể mang theo khi trả đất vì sẽ làm hư hỏng hoặc giảm giá trị nên cần giao lại cho ông Đ bà H và các nguyên đơn, ghi nhận ông Đ bà H và các nguyên đơn đồng ý trả cho chị T2 anh H bằng giá trị, theo giá đã định được hai bên thống nhất là hợp lý.

Xét nội dung kháng cáo của anh H, chị T2 yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa án, bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, nhưng tại Tòa phúc thẩm, anh H, chị T2 không cung cấp hoặc bổ sung thêm chứng cứ mới có giá trị pháp lý để Hội đồng xét xử xem xét. Còn phía nguyên đơn và đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn không thay đổi yêu cầu khởi kiện. Do đó, Tòa phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh H, chị T2 được.

Tuy nhiên cấp sơ thẩm có một số thiếu sót nhưng không nghiêm trọng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên nên chỉ cần chỉnh sửa bổ sung cho chính xác và đầy đủ cụ thể là trong phần quyết định của bản án sơ thẩm đã ghi:

"Buộc anh H, chị T2 phải di dời căn nhà tạm kết cấu cột, kèo gỗ tạp, nền đất, vách lá, đỡ mái gỗ tạp, mái lá, diện tích 32,5075m^2 để giao lại cho hộ ông Trương Văn Đ phần đất diện tích 489,5m^2 và toàn bộ cây trồng trên đất ..."

Nhưng sau đó lại ghi nhận hộ ông Đ trả lại giá trị cây trồng trên đất và khối lượng đào ao cho anh H, chị T2 22.610.000 đồng bằng với toàn bộ giá trị căn nhà và cây trồng, công đào ao cộng lại. Ngoài ra án sơ thẩm còn ghi vị trí tứ cận phần diện tích đất giao trả lại hộ ông Đ gồm Đông, Tây, Nam, Bắc không đúng với thực địa. Tuyên như vậy là không chính xác nên cần phải chỉnh sửa.

Hai là: Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn giao trả đất cho phía nguyên đơn, nhưng không tính án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu (Vì bị đơn không thuộc diện miễn án phí và cũng không có đơn xin miễn án phí). Mặt khác án phí dân sự sơ thẩm mà tòa sơ thẩm buộc ông Đ bà H chịu 4.895.000 đồng là vượt quá mức án phí ông Đ bà H phải chịu là 4.385.000 đồng.

Ba là: Tòa sơ thẩm không áp dụng Điều 134, 692, 698 của Bộ luật dân sự 2005 và Điều 95, 166, 170 của Luật đất đai năm 2013 để giải quyết là thiếu sót.

Do đó Tòa phúc thẩm chỉnh sửa bổ sung các nội dung trên trong bản án cho đầy đủ, chính xác nên phải sửa một phần án sơ thẩm.

Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo anh H, chị T2 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Từ những phân tích nhận định như trên xét thấy ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát chỉ phù hợp một phần nội dung như quan điểm của Hội đồng xét xử đã phân tích được ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 293, khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật dân sự 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Trương Thị T2 và anh Lê Văn H.

Sửa một phần quyết định án sơ thẩm số 45/2017/DS-ST ngày 16/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng Điều 109, 122, 127, 134, 410, 689, 692 và 698 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 95, 166, 170 của Luật đất đai 2013; Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án 2009; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội khoán XIV qui định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị P, Trương Thị Bích H, Trương Thị T. Hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Đ bà Lê Thị H với anh Lê Văn H, chị Trương Thị T2 được lập ngày 24/8/2015 vì vô hiệu.

Buộc anh Lê Văn H, chị Trương Thị T2, cháu Lê Văn L và Lê Văn Hoài L di dời tài sản và cây kiểng (gồm 20 cây đường kính dưới 05cm; 12 cây có đường kính từ 05 đến 10cm) để giao trả lại cho hộ ông Trương Văn Đ cùng các thành viên trong hộ gồm: Lê Thị H, Trương Thị P, Trương Thị Bích H, Trương Thị T phần diện tích đất 489,5m^2 thuộc một phần của thửa 13, tờ bản đồ số 1 có tổng diện tích 2.168m^2 do Uỷ ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 349513 ngày 10/4/2008 cho ông Trương Văn Đ đại diện hộ đứng tên, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Tiền Giang. Phần đất có tứ cận như sau:

- Đông giáp đất ông Trương Văn Đ.

- Tây giáp đường đá cấp phối.

- Nam giáp đất Trương Văn Đ.

- Bắc giáp đường nước công cộng.

(Có sơ đồ kèm theo)

Cùng một căn nhà tạm cất trên đất, kết cấu cột, kèo, đỡ mái gỗ tạp, vách lá, mái lợp lá, nền đất diện tích 32,5075m^2 và toàn bộ cây trồng trên đất gồm 11 bụi chuối lớn, 08 cây Sầu Riêng loại B2; 10 cây Đu Đủ loại A; 01 cây Đu Đủ loại B; 01 cây Bưởi loại B1; 03 cây Bưởi loại B2; 04 cây Dừa loại A; 01 cây dừa loại B2; 01 cây Mận loại B1; 01 cây Ổi loại A.

2. Buộc ông Trương Văn Đ và bà Lê Thị H giao trả lại cho anh Lê Văn H, chị Trương Thị T2 25 chỉ vàng 24Kr 98% và 10.200.000 đồng, tiền chênh lệch giá trị đất chuyển nhượng phát sinh do vi phạm hợp đồng.

3. Ghi nhận ông Trương Văn Đ, bà Lê Thị H, chị Trương Thị P, chị Trương Thị T, chị Trương Thị Bích H đồng ý trả giá trị căn nhà và cây trồng trên đất, chi phí đào ao tổng cộng 22.610.000 đồng cho chị T2, anh H.

Hai bên thực hiện việc giao trả đất và tài sản cho nhau cùng một thời điểm khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh H, chị T2 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Đ, bà H, chị P, chị H, chị T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền như án đã tuyên thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được qui định tại Điều 357 và 468 của Bộ luật dân sự 2015.

4. Về án phí:

Ông Trương Văn Đ và bà Lê Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 4.385.000 đồng.

Ông Trương Văn Đ, bà Lê Thị H, chị Trương Thị P, chị Trương Thị Bích H, chị Trương Thị T cùng liên đới chịu 1.130.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Trương Thị T2, anh Lê Văn H phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho chị P, H, T 200.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 13931 ngày 18/01/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy.

Trả lại cho anh H, chị T2 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 14460 ngày 25/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Án tuyên lúc 09 giờ 20 phút ngày 01/9/2017.

Có mặt chị P, chị T2, anh H.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Mai Hoàng Khải

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cai Lậy;
- CCTHADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;

Lưu hồ sơ, án văn.