TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 145/2019/DS-PT
Ngày: 29/11/2019
V/v Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Hữu Bình

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Hoàng Vân

Ông Lê Thành Trung

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thanh Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:

Ông Thạch Vũ - Kiểm sát viên

Trong hai ngày 30 tháng 10 và ngày 29 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 101/2019/TLPT-DS ngày 16 tháng 9 năm 2019 về việc "Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2019/DS-ST ngày 01/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 283/2019/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2019 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 247/2019/TB-PT ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị T1, sinh năm 1950. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện L, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc D1, đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/11/2019). (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện L, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Phạm Minh L – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Trà Vinh; (Có mặt)

Luật sư: Phạm Minh T2 – Văn phòng Luật sư X, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Trà Vinh. (Có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Ngô Văn C1, sinh năm 1957. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện L, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Diệp Minh T3– Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Trà Vinh. (Có mặt)

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

1. Ông Ngô Văn S, sinh năm 1948; (Vắng mặt)

2. Ông Ngô Văn H1, sinh năm 1972; (Vắng mặt)

3. Ông Ngô Văn P, sinh năm 1974 (tên gọi khác Ngô Hoàng P, sinh năm 1973); (Vắng mặt)

4. Ông Ngô Văn H2, sinh năm 1979; (Vắng mặt)

5. Bà Ngô Thị T4, sinh năm 1979; (Vắng mặt)

6. Ông Ngô Văn C2, sinh năm 1980; (Vắng mặt)

7. Ông Ngô Trường C3, sinh năm 1988; (Vắng mặt)

8. Bà Ngô Thị Mỹ H3, sinh năm 1983; (Vắng mặt)

9. Bà Nguyễn Thị D2, sinh năm 1975; (Vắng mặt)

10. Anh Ngô Văn T5, sinh năm 1995; (Vắng mặt)

11. Em Ngô Nguyễn Cẩm T5, sinh năm 2006; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện L, tỉnh Trà Vinh.

Người giám hộ cho em Ngô Nguyễn Cẩm T6 là bà Nguyễn Thị D2.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: *Ngô Văn H1, Ngô Văn H2, Ngô Thị T4, Ngô Văn C2, Ngô Trường C3, Ngô Thị Mỹ H3, Nguyễn Thị D2, Ngô Văn T5:* Bà Bùi Thị T1, đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/8/2018).

Người đại diện hợp pháp *của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn P:* Bà Bùi Thị T1, đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/7/2019).

12. Bà Võ Thị N, sinh năm 1962; (Có mặt)

13. Ông Ngô Chí H4, sinh năm 1982. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Chí H4: Ông Ngô Văn C1, đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/9/2018).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện L, tỉnh Trà Vinh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn: Ông Ngô Văn C1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm thể hiện:

Nguyên đơn bà Bùi Thị T1 trình bày: Bà và ông Ngô Văn S, là vợ chồng, chung sống với nhau từ năm 1970 đến nay. Gia đình bà có quyền sử dụng đất trồng lúa diện tích 9.990m^2, thửa 171, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Kinh A, xã H, huyện L, tỉnh Trà Vinh được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/5/1996 cho hộ ông Ngô Văn S.

Năm 2001, bà và ông S xảy ra mâu thuẫn, nên bà bỏ nhà đi làm thuê ở xa. Ngày 09/5/2001, ông Ngô Văn S làm giấy tay chuyển nhượng cho ông Ngô Văn C1 phần đất 1 công 7 tầm (kết quả đo đạc diện tích thực tế là 1.452,5m^2) nằm trong diện tích 9.990m^2, thửa 171 với số tiền 11.160.000 đồng để lấy tiền tiêu xài cá nhân. Việc ông S chuyển nhượng đất cho ông C1 không có ý kiến của bà T1 và các thành viên trong hộ của ông S. Năm 2009, bà T1 biết được việc chuyển nhượng đất này, nhiều lần gặp gia đình ông C1 để chuộc lại đất và tự nguyện trả số tiền 11.160.000 đồng nhưng gia đình ông C1 không đồng ý.

Ngày 05/7/2018, bà Bùi Thị T1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2001 giữa ông Ngô Văn S và ông Ngô Văn C1, buộc gia đình ông Ngô Văn C1 trả lại cho gia đình bà T1 diện tích 1.452,5m^2, bà T1 tự nguyện trả lại cho gia đình ông C1 số tiền 11.160.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm bà Bùi Thị T1 rút lại phần tự nguyện trả cho gia đình ông Ngô Văn C1 số tiền 11.160.000 đồng, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Ngô Văn C1 trình bày: Ngày 09/5/2001, ông Ngô Văn S có làm giấy tay chuyển nhượng cho ông Ngô Văn C1 phần đất 1 công 7 tầm (kết quả đo đạc diện tích thực tế là 1.452,5m^2) nằm trong diện tích 9.990m^2, thửa 171 với số tiền 11.160.000 đồng, trong Giấy tay có con của ông Ngô Văn S là Ngô Văn H2 và Ngô Văn C2 ký tên. Lúc này bà Bùi Thị T1 đi làm ăn xa không có ở nhà. Khi chuyển nhượng đất giữa ông Ngô Văn C1 cùng vợ là bà Võ Thị N, có yêu cầu phải có sự đồng ý của bà Bùi Thị T1, nhưng ông Ngô Văn S cho rằng đất này là của cha, mẹ ông S cho ông S, nên ông S tự quyền quyết định. Số tiền chuyển nhượng đất là tài sản chung của ông C1 và bà N. Ông C1 và bà N đã giao đủ số tiền cho ông S. Ông C1 cho rằng, ông S sử dụng số tiền này để chữa bệnh cho con và mua xe môtô. Sau khi chuyển nhượng đất ông Ngô Văn C1, bà Võ Thị N và con là Ngô Chí H4 đã đầu tư, cải tạo đất bằng phẳng như hiện nay nhưng không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu hộ ông Ngô Văn S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2001 giữa ông C1 với ông S đối với diện tích 1.452,5m^2 nằm trong diện tích 9.990m^2, thửa 171 và công nhận quyền sử dụng đất này cho gia đình ông C1.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn S trình bày: Ông thống nhất với trình bày của bà Bùi Thị T1. Ông S xác nhận có làm Giấy tay chuyển nhượng đất cho ông Ngô Văn C1 diện tích 1 công 7 tầm, trong giấy tay có 2 người con là Ngô Văn H2 và Ngô Văn C2 cùng ký tên. Số tiền 11.160.000 đồng

ông S chi tiêu cá nhân, không sử dụng chung trong gia đình, yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt ông S.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan các ông, bà gồm: Ngô Văn H1, Ngô Văn P, Ngô Văn H2, Ngô Văn C2, Ngô Thị T4, Ngô Thị Mỹ H3, Nguyễn Thị D2, Ngô Trường C3 và Ngô Văn T5 trình bày: Thống nhất với yêu cầu của bà Bùi Thị T1.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị N và ông Ngô Chí H4 trình bày: Thống nhất yêu cầu của ông Ngô Văn C1, không đồng ý yêu cầu của bà Bùi Thị T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2019/DS-ST ngày 01/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện L đã xử:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 70, 91, 147, 157, 165, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 131, 133, 146, 264, 690, 691, 692, 693, 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 3 Luật đất đai năm 1993; các Điều 12, 14, 15, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/5/2001 giữa ông Ngô Văn S với ông Ngô Văn C1 và yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất do chuyển nhượng.

Xác định giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2001 giữa ông Ngô Văn S và ông Ngô Văn C1 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn S với ông Ngô Văn C1 theo Tờ chuyển nhượng ruộng đất lập ngày 09/5/2001, đối với đất trồng lúa diện tích 1.452,5m^2 nằm trong diện tích chung 9.900m^2, thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện L, tỉnh Trà Vinh.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô Văn C1 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/5/2001 và công nhận quyền sử dụng đất trồng lúa diện tích 1.452,5m^2 nằm trong diện tích chung 9.900m^2, thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện L, tỉnh Trà Vinh cho gia đình ông.

3. Buộc ông Ngô Văn C1, bà Võ Thị N, ông Ngô Chí H4 giao trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.452,5m^2 nằm trong diện tích chung 9.900m^2, thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện L, tỉnh Trà Vinh, trả cho bà Bùi Thị T1, ông Ngô Văn S và các người con, dâu, cháu gồm Ngô Văn H1, Ngô Văn P (tên gọi khác Ngô Hoàng P), Ngô Văn H2, Ngô Văn C2, Ngô Thị T4, Ngô Trường C3, Ngô Thị Mỹ H3, Ngô Thị D2, Ngô Văn T5, Ngô Nguyễn Cẩm T6.

Vị trí đất được thể hiện như sau:

Hướng đông giáp thửa số 395B quyền sử dụng của Trần Văn Hồng, chiều dài cạnh đất 73,6 mét;

Hướng tây giáp thửa số 358B, 358C quyền sử dụng của ông Ngô Văn C1 chiều dài cạnh đất 75,5 mét;

Hướng nam giáp phần còn lại của thửa số 171 quyền sử dụng của hộ Ngô Văn S, chiều dài cạnh đất 19,0 mét;

Hướng bắc giáp phần còn lại của thửa số 171 quyền sử dụng của hộ Ngô Văn S, chiều dài cạnh đất 20,4 mét.

(Kèm theo kết qủa khảo sát, đo đạc số 35/CNHCL ngày 05-6-2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh – Chi nhánh huyện L).

4. Nghiêm cấm các bên đương sự không được có hành vi đào phá, làm thay đổi vị trí hiện trạng đất tranh chấp diện tích 1.452,5m^2 nằm trong diện tích chung 9.900m^2, thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện L, tỉnh Trà Vinh cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành.

5. Buộc ông Ngô Văn S phải trả lại và bồi thường cho ông Ngô Văn C1, bà Võ Thị N tổng số tiền là 56.417.500đ (Năm mươi sáu triệu bốn trăm mười bảy nghìn năm trăm đồng). Trong đó gồm: Số tiền chuyển nhượng đất ông S đã nhận là 11.160.000 đ (Mười một triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng) và số tiền chênh lệch giá trị đất là 45.257.500 đ (Bốn mươi lăm triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng lãi suất chậm trả ở giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/8/2019, ông Ngô Văn C1 có Đơn kháng cáo đối với Bản án số: 18/2019/DS-ST ngày 01/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện L

Những vấn đề cụ thể người kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết như sau: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T1, sửa Bản án sơ thẩm số: 18/2019/DS-ST ngày 01/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, buộc hộ gia đình ông Ngô Văn S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 1.452,5m^2 nằm trong diện tích chung 9.900m^2, thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện L, tỉnh Trà Vinh lập ngày 09/5/2001 giữa ông Ngô Văn S với ông Ngô Văn C1.

Tại phiên tòa hôm nay, bà Bùi Thị T1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2001 giữa ông Ngô Văn S và ông Ngô Văn C1, buộc gia đình ông Ngô Văn C1 trả lại cho gia đình bà T1 diện tích 1.452,5m^2.

Bị đơn ông Ngô Văn C1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: Yêu cầu hộ ông Ngô Văn S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2001 giữa ông C1 với ông S đối với diện tích 1.452,5m^2 nằm trong diện tích 9.990m^2, thửa 171 và công nhận quyền sử dụng đất này cho gia đình ông C1.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị N trình bày: Thống nhất yêu cầu của ông Ngô Văn C1. Ngoài ra, tại thời điểm ông C1 và bà N chuyển nhượng đất là theo giá thị trường, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận giá thị trường tại địa phương hiện nay là 100.000.000 đồng/công đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngô Văn C1 là ông Diệp Minh T3trình bày: Ông Ngô Văn C1 kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm, cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa ông S với vợ chồng ông C1 bà N có làm hợp đồng bằng giấy tay, hai bên đã giao nhận tiền và giao đất, gia đình ông C1 có sử dụng đất trong thời gian dài, có công sức đóng góp để làm tăng giá trị đất. Do đó, yêu cầu sửa án sơ thẩm buộc hộ ông Ngô Văn S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C1 và bà N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Bùi Thị T1 là Luật sư Phạm Minh T2 trình bày: Trong vụ án này, khi kháng cáo ông Ngô Văn C1 không yêu cầu định giá lại. Do đó, tại phiên tòa ngày 30/10/2019, ông Ngô Văn C1 yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp là nằm ngoài yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Việc chuyển nhượng đất giữa ông S và ông C1 là vô hiệu do vi phạm về hình thức và nội dung, vì đất cấp cho hộ, trong hộ ông S gồm có 9 người, nhưng chỉ có ông S và 2 người con ký tên chuyển nhượng đất bằng giấy tay không được sự đồng ý của bà T1 và các người con còn lại trong hộ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kết quả định giá lại, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Bùi Thị T1 là: Bà Nguyễn Thị Ngọc D1 và ông Phạm Minh L – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Trà Vinh thống nhất trình bày của Luật sư Phạm Minh T2

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh phát biểu:

Về thủ tục tố tụng, thời hạn kháng cáo của ông Ngô Văn C1 là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung giải quyết vụ án: Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/5/1996 cho hộ ông Ngô Văn S. Khi thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông Ngô Văn C1 thì chỉ có ông S và hai người con là C2 và H2 ký tên vào giấy tay mua bán, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Như vậy việc chuyển nhượng đất này là không đúng quy định của pháp luật về mặt chủ thể và hình thức giao kết hợp đồng. Nên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông S và ông C1 là vô hiệu. Cấp sơ thẩm đã xác định lỗi của các bên và buộc gia đình ông C1 trả lại diện tích đất 1.452,5m^2 cho gia đình ông S quản lý, sử dụng và buộc ông S có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận trước đó 11.160.000 đồng và tiền chênh lệch giá trị đất cho ông C1 và bà N là có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Văn C1, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2019/DS-ST ngày 01/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện L về giá đất sau khi đã định giá lại là 72.000 đồng/m^2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự. Ông Ngô Văn C1 kháng cáo là trong thời gian luật định, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét thấy việc ông Ngô Văn C1 kháng cáo yêu cầu hộ gia đình ông Ngô Văn S tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi các lý do sau:

[3]. Ông Ngô Văn S làm giấy tay chuyển nhượng cho ông Ngô Văn C1 phần đất 1 công 7 tầm (diện tích đo đạc thực tế là 1.452,5m^2) với số tiền 11.160.000 đồng, phần đất này nằm trong tổng diện tích 9.990m^2, thửa 171, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện L, tỉnh Trà Vinh được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/5/1996 cho hộ, do ông Ngô Văn S đại diện đứng tên.

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996, hộ ông Ngô Văn S gồm có các ông, bà: Ngô Văn S, Bùi Thị T1, Ngô Văn Hiền, Ngô Văn H1, Ngô Văn H2, Ngô Thị T4, Ngô Văn C2, Ngô Trường C3, Ngô Thị Mỹ H3 (Bút lục 23). Tuy nhiên, khi thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông Ngô Văn C1 thì chỉ có ông S và hai người con là anh C2 và anh H2 ký tên vào "Tờ cam kết" ngày 09/5/2001. Ông C1 cũng thừa nhận khi ông S thực hiện việc chuyển nhượng đất thì bà Bùi Thị T1 (vợ ông S) đi làm ăn xa không có ở nhà, không có được sự đồng ý của bà T1 nhưng ông C1 vẫn thực hiện việc chuyển nhượng đất bằng giấy tay. Tại Bản tự khai ngày 13/8/2018 và Biên bản lấy lời khai ngày 09/7/2019, ông S thừa nhận nhận số tiền 11.160.000 đồng từ ông C1 và bà N chi tiêu cá nhân, không sử dụng chung trong gia đình. Ngoài ra, việc chuyển nhượng đất giữa ông S và ông C1 chỉ làm giấy tay, không có công chứng, chứng thực, chưa tách thửa, sang tên quyền sử dụng. Như vậy, việc chuyển nhượng đất này là không đúng quy định của pháp luật về mặt nội dung và hình thức giao kết hợp đồng. Nên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông S và ông C1 là vô hiệu.

[4]. Theo quy định tại Điều 131 Bộ Luật Dân sự 2015 về việc hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Cấp sơ thẩm đã xác định lỗi của các bên và buộc gia đình ông C1 trả lại diện tích đất 1.452,5m^2 mà ông C1 đã chuyển nhượng từ ông S cho gia đình ông S quản lý, sử dụng. Tại phiên tòa ngày 30/10/2019, ông Ngô Văn C1 có yêu cầu định giá lại phần đất đang tranh chấp. Ngày 14/11/2019, Hội đồng định giá tiến hành định giá lại phần đất đang tranh chấp có giá là 72.000 đồng/m^2. Xét thấy, việc xác định giá là phù hợp tại thời điểm xét xử và phù hợp với giá thị trường tại khu vực đất đang tranh chấp. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận giá 72.000 đồng/m^2 để tính giá trị đất là: 1452,5 m^2 x 72000 đồng = 104.580.000 đồng. Giá trị đất chênh lệch được xác định là: 104.580.000 – 11.160.000 =

93.420.000 đồng. Ông S và ông C1 đều có lỗi như nhau trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu. Do đó, mỗi người phải chịu 1/2 tiền chênh lệch giá đất là: 93.420.000 : 2 = 46.710.000 đồng. Ông S phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận trước đó là 11.160.000 đồng (Mười một triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng) và tiền chênh lệch giá trị đất là 46.710.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu bảy trăm mười nghìn đồng) cho ông C1 và bà N. Việc sửa án sơ thẩm về phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là do khách quan.

[5]. Xét việc ông Ngô Văn C1, bà Võ Thị N và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C1 là ông Diệp Minh T3yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn S với vợ chồng ông Ngô Văn C1 và bà Võ Thị N là không có cơ sở để chấp nhận do hợp đồng chuyển nhượng này đã vi phạm hình thức và nội dung. Như đã nhận định nêu trên đối với việc bà Võ Thị N yêu cầu xem xét giá đất tại thời điểm xét xử là 100.000 đồng/m^2 là không có cơ sở để chấp nhận, vì khi tiến hành định giá lại giá trị quyền sử dụng đất là 72.000 đồng /m^2

[6]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Bùi Thị T1 và qua diễn biến xét xử phù hợp với nhận định nêu trên, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên ông Ngô Văn C1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Văn C1

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2019/DS-ST ngày 01/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện L

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 70, 91, 147, 157, 165, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 131, 133, 146, 264, 690, 691, 692, 693, 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 3 Luật đất đai năm 1993; các Điều 12, 14, 15, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/5/2001 giữa ông Ngô Văn S với ông Ngô Văn C1 và yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất do chuyển nhượng.

Xác định giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2001 giữa ông Ngô Văn S và ông Ngô Văn C1 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn S với ông Ngô Văn C1 theo Tờ chuyển nhượng ruộng đất lập ngày 09/5/2001, đối với

đất trồng lúa diện tích 1.452,5m^2 nằm trong diện tích chung 9.900m^2, thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện L, tỉnh Trà Vinh.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô Văn C1 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/5/2001 và công nhận quyền sử dụng đất trồng lúa diện tích 1.452,5m^2 nằm trong diện tích chung 9.900m^2, thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện L, tỉnh Trà Vinh cho gia đình ông.

Buộc ông Ngô Văn C1, bà Võ Thị N, ông Ngô Chí H4 giao trả lại cho hộ ông Ngô Văn S diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.452,5m^2 nằm trong diện tích chung 9.900m^2, thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện L, tỉnh Trà Vinh.

Vị trí đất được thể hiện như sau:

Hướng đông giáp thửa số 395B quyền sử dụng của Trần Văn Hồng, chiều dài cạnh đất 73,6 mét;

Hướng tây giáp thửa số 358B, 358C quyền sử dụng của ông Ngô Văn C1 chiều dài cạnh đất 75,5 mét;

Hướng nam giáp phần còn lại của thửa số 171 quyền sử dụng của hộ Ngô Văn S, chiều dài cạnh đất 19,0 mét;

Hướng bắc giáp phần còn lại của thửa số 171 quyền sử dụng của hộ Ngô Văn S, chiều dài cạnh đất 20,4 mét.

(Kèm theo kết qủa khảo sát, đo đạc số: 35/CNHCL ngày 05-6-2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh – Chi nhánh huyện L).

Nghiêm cấm các bên đương sự không được có hành vi đào phá, làm thay đổi vị trí hiện trạng đất tranh chấp diện tích 1.452,5m^2 nằm trong diện tích chung 9.900m^2, thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện L, tỉnh Trà Vinh cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành.

Buộc ông Ngô Văn S phải trả lại và bồi thường cho ông Ngô Văn C1, bà Võ Thị N tổng số tiền là 57.870.000 đồng (Năm mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi nghìn đồng). Trong đó gồm: Số tiền chuyển nhượng đất ông S đã nhận là 11.160.000 đồng (Mười một triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng) và số tiền chênh lệch giá trị đất là 46.710.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu bảy trăm mười nghìn đồng)

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Bùi Thị T1 về việc chịu tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp cho ông Ngô Văn S là 885.000 đồng (Tám trăm tám mươi lăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp, bà T1 đã nộp xong và không phải nộp thêm.

Ông Ngô Văn C1 phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp lần 1 là 885.000 đồng (Tám trăm tám mươi lăm nghìn đồng), chi phí thẩm định, định

giá tài sản tranh chấp lần 2 là 1.456.000 đồng (Một triệu bốn trăm năm mươi sáu nghìn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp, ông C1 đã nộp xong và không phải nộp thêm.

Về án phí: Do sửa án sơ thẩm và do ông Ngô Văn C1 là người có công với cách mạng, bà Võ Thị N là con liệt sĩ và ông Ngô Văn S là người cao tuổi, các đương sự này đều có đơn xin miễn án phí. Theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội Khoá 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án nên miễn án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm cho ông Ngô Văn C1 và miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ngô Văn S, bà Võ Thị N và bà Bùi Thị T1.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật khi hết thời hiệu kháng cáo, kháng nghị

Trường hợp bản án, quyết định này 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, nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu yêu cầu 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.

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện L;
- THA huyện L;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Trịnh Hữu Bình