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

Bản án số: 101/2022/DS-PT
Ngày 27-9-2022
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 TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mến

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thành

Ông Đặng Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Chí Tâm, Thư ký Tòa án của 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.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 88/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 300/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim C: Luật sư Trần Thị Đ, Văn phòng luật sư Nguyễn P thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- *Bị đơn*: 1. Ông Hồ Duy H, sinh năm 1962 (có mặt)

2. Bà Trần Thị A, sinh năm 1963 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

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

1. Ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1968 (có mặt)

2. Bà Trần Thị Bích V, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường số A, Lê Văn Q, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1964 (vắng mặt)

4. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1976 (vắng mặt)

5. Ông Nguyễn Hoàng U, sinh năm 1979 (vắng mặt)

6. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1981 (vắng mặt)

7. Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1989 (vắng mặt)

8. Anh Hồ Quốc Ơ, sinh năm 1990 (vắng mặt)

9. Anh Hồ Nhật Ph, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

10. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Ô, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh

11. Anh Nguyễn Văn Ê, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp D, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh

12. Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã U, huyện L, tỉnh Trà Vinh.

- *Người kháng cáo:* Ông Hồ Duy H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:

Ba của bà là Nguyễn Văn R chết năm 2016, có để lại cho bà nhận thừa kế thửa đất số 180, tờ bản đồ số 12, diện tích 1089,8 m^2, tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Lúc ba bà còn sống có bán cho ông Hồ Duy H bà Trần Thị A phần đất ngang 12m, dài 30m (thửa đất 298, tờ bản đồ số 12), bà đã thực hiện thủ tục tách thửa và sang tên phần đất này cho ông H, bà A . Số đất còn lại bà tách thành thửa 299, diện tích 743,8 m^2 thuộc tờ bản đồ số 12.

Bà không biết từ lúc nào mà ông Nguyễn Hoàng H đã sang nhượng phần đất ngang 3m, dài 30m (nay thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 12) là phần đất sát nhà bà, bà thấy ông H, bà A sử dụng phần đất này làm nhà trấu bán bánh trán. Nay bà làm hàng rào thì ông H, bà A không tháo dỡ nhà trả lại đất cho bà. Ông H cho rằng đã mua đất của ông H vào năm 2007 nhưng thời điểm đó phần đất này do ba bà đứng tên. Bà đã nhiều lần thương lượng yêu cầu ông H, bà A trả đất nhưng ông H, bà A không đồng ý.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 90 m^2 (ngang 3m, dài 30m) giữa ông Nguyễn Hoàng H với ông Hồ Duy H, bà Trần Thị A và thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 12. Đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Yêu cầu ông Hồ Duy H, bà Trần Thị A di dời tài sản trả lại diện tích khoảng 90 m^2 (ngang 3m, dài 30m) thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho bà.

Theo bản tự khai ngày 21/10/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Hồ Duy H và bà Trần Thị A trình bày:

Vợ chồng ông bà có mua đất của ông Nguyễn Văn R diện tích 336 m^2 thuộc thửa 298 và mua của ông Nguyễn Hoàng H, diện tích khoảng 84 m^2 (lúc đó ông H cung cấp thông tin thửa đất là thửa 179) giá 4.750.000 đồng liền kề, vợ chồng ông bà có làm "Tờ sang nhượng đất". Đến năm 2009 ông bà đã cất nhà cấp 4 trên phần đất của ông, bà mua của ông R, còn trên phần đất mua ông H thì trước đây ông bà xây dựng nhà tạm để sử dụng làm nhà phơi bánh trán.

Sau đó ông R chết nên năm 2019 hàng thừa kế của ông R làm thủ tục tách thửa sang tên vợ chồng bà phần đất ông R đã bán năm 2007 (thửa 298), còn phần ông H bán thì chưa làm thủ tục. Thời điểm vợ chồng ông bà mua đất của ông H thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng và do ông Nguyễn Văn R đứng tên nhưng ông R nói là đã tặng cho phần đất này cho ông H nên vợ chồng ông, bà mới mua đất. Nay bà Nguyễn Thị Kim C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất khoảng 90 m^2 (ngang 3m, dài 30m) thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 12. Đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh và yêu cầu vợ chồng ông, bà trả lại tháo dỡ tài sản phần đất này, ông bà không đồng ý.

Ông bà yêu cầu hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn R tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tách thửa sang tên phần diện tích 84 m^2 (ngang 3m, dài 28m) thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 12 như tờ sang nhượng đất. Đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Ông, bà không đồng ý nhận 05 triệu đồng từ ông Nguyễn Hoàng H.

Ông Nguyễn Hoàng H trình bày: Vào khoảng năm 2002, do vợ ông là bà Trần Thị Bích V bị bệnh cần tiền nên ông có thỏa thuận cho vợ chồng ông Hồ Duy H và bà Trần Thị A sử dụng phần đất ngang 3m, dài 28m (ông không nhớ rõ số thửa, tờ bản đồ đất) và vợ chồng ông H giao cho ông số tiền khoảng 5.000.000 đồng. Đến năm 2007 ông và ông H có làm giấy sang nhượng phần diện tích đất nêu trên. Thửa đất lúc đó do ông Nguyễn Văn R là cha ông đứng tên quyền sở hữu, việc ông thỏa thuận cho vợ chồng ông H diện tích trên ông R và anh chị em ông không biết. Hiện tại phần đất trên chị ông là bà Nguyễn Kim C thừa kế từ ba ông, bà C muốn sử dụng phần đất này nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất 84 m^2 (ngang 3m, dài 28m) thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 12 giữa ông với ông H, bà A ông

thống nhất vì lúc đó ông không có sang nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông H như ông H trình bày. Ông đồng ý trả lại số tiền đã nhận của ông H là 5.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị H trình bày: Nguồn gốc thửa 299 tờ bản đồ số 12, diện tích 743,8 m^2, đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh là của cha bà ông Nguyễn Văn R để lại cho chị bà Nguyễn Kim C thừa kế. Việc ông Nguyễn Hoàng H sang nhượng diện tích đất 90 m^2 (ngang 3m, dài 30m) thuộc thửa 299 tờ bản đồ số 12 gia đình bà đều không biết. Bà chỉ nghe ông H kể lại lúc đó do cần tiền nên có thỏa thuận cho ông H sử dụng tạm phần đất trên với số tiền là 5.000.000 đồng. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến trình bày bổ sung.

Ông Nguyễn Hoàng N trình bày: Ông là con của ông Nguyễn Văn R. Ông Nguyễn Văn R có để lại thửa 299 tờ bản đồ số 12, diện tích 743,8 m^2, đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho em ông bà Nguyễn Kim C nhận thừa kế. Ông không biết việc ông Nguyễn Hoàng H có thỏa thuận sang nhượng diện tích khoảng 90 m^2 thuộc thửa 299 tờ bản đồ số 12, diện tích 743,8 m^2 tọa lạc ấp P, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho vợ chồng ông Hồ Duy H. Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến trình bày bổ sung.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim C. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 84 m^2 (thực đo 87,8 m^2) thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 12 giữa ông Nguyễn Hoàng H với ông Hồ Duy H, bà Trần Thị A. Buộc ông Hồ Duy H và bà Trần Thị A di dời tài sản trả lại diện tích đất 87,8 m^2 thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh, có sơ đồ từ cận kèm theo.

Tài sản phải di dời của ông Hồ Duy H, bà Trần Thị A gồm có:

01 Nhà sau có kết cấu: mái lá, đòn tay tre, vách lá, cột bê tông cốt thép đúc sẵn + cột tre, nền láng xi măng, diện tích: (1,65 m x 3,65 m = 6,02 m^2) + (2,25 m x 3,65 m = 8,21 m^2) = 14,23 m^2

01 chuồng gà có kết cấu: Mái lá, cột đòn tay tre, nền đất đã xuống cấp, diện tích: 3,1 m x 2,3m = 7,13 m^2

Cây trái gồm có: 01 cây vú sửa (01-04 năm); 01 cây khế (01 năm); 01 cây khế (03- 04 năm) 01 cây mận (03- 10 năm); 01 cây đu đủ (03- 10 năm); 01 cây bưởi (01 năm); 01 cây mãn cầu (01 năm) và 02 mãn cầu (02-04 năm).

2. Buộc bà Nguyễn Kim C có trách nhiệm trả cho ông Hồ Duy H và bà Trần Thị A số tiền 8.816.700 đồng. Buộc ông Nguyễn Hoàng H và bà Trần Thị Bích V có trách nhiệm liên đới trả cho ông Hồ Duy H, bà Trần Thị A số tiền 41.525.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu thêm cho bên được thi hành khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. *Về án phí*: Bà Nguyễn Kim C chịu 440.835 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001362 ngày 08/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, bà Nguyễn Kim C phải nộp thêm 140.835 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Ông Hồ Duy H, bà Trần Thị A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng do ông Hồ Duy H thuộc trường hợp được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm nên ông H được miễn nộp 150.000 đồng, bà Trần Thị A phải chịu án phí 150.000 đồng.

Ông Nguyễn Hoàng H và bà Trần Thị Bích V chịu 2.076.250 đồng.

Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Hồ Duy H và bà Trần Thị A phải chịu 4.540.867 đồng để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Kim C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12 tháng 6 năm 2022 ông Hồ Duy H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng cho ông được sử dụng đất, nếu buộc ông trả đất thì buộc phía nguyên đơn trả cho ông số tiền tương đương với giá trị đất theo giá thị trường ngoài ra còn phải đưa thêm 15 chỉ vàng 24 kara, 50 xe đất bằng 15.000.000 đồng, các tài sản khác gồm nhà, cây trồng trên đất giá trị bằng 10.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn bà Nguyễn Kim C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Hồ Duy H vẫn giữa nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của bà Nguyễn Thị Kim C: Việc kháng cáo của ông Hồ Duy H và bà Trần Thị A không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23 tháng 9 năm 2007 vì đã vi phạm pháp luật, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H và bà A, đồng thời công nhận diện tích 87,8m^2 đất và tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị Kim C quản lý, sử dụng, chị Kim C sẽ đưa lại cho ông H và bà A số tiền 8.816.700 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Từ khi thụ lý vụ án đến khi quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự và những người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim C. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 84 m^2 (thực đo 87,8 m^2) thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 12 giữa ông Nguyễn Hoàng H với ông Hồ Duy H, bà Trần Thị A. Sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận diện tích đất tranh chấp 84 m^2 (thực đo 87,8 m^2) và tài sản trên đất cho bà Kim C quản lý và sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thời hạn kháng cáo: Xét đơn kháng cáo của ông Hồ Duy H còn trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Ông Hồ Duy H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các bên đương sự: Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 90 m^2 (ngang 3m, dài 30m) thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 12 giữa ông Nguyễn Hoàng H với ông Hồ Duy H, bà Trần Thị A, đồng thời buộc ông Hồ Duy H, bà Trần Thị A di dời tài sản trả lại diện tích 90 m^2 (ngang 3m, dài 30m) thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Bị đơn ông Hồ Duy H và bà Trần Thị A không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn R tiếp tục thực hiện hợp đồng sang tên tách thửa cho vợ chồng ông diện tích 90 m^2 (ngang 3m, dài 30m) thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

[3] Tại biên bản thẩm định giá ngày 09/12/2020 và ngày 18/11/2021 thể hiện: Diện tích đất tranh chấp có diện tích 87,8 m^2 thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 12 có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần B phần diện tích còn lại của thửa 299, kích thước 29,57 m;

- Hướng Tây giáp thửa 289, kích thước 29,43 m;

- Hướng Nam giáp 1833, kích thước 3.00 m;

- Hướng Bắc giáp đường đá, kích thước 18,03 m.

Diện tích còn lại của thửa 299 là 649,9 m^2. Thửa 299 diện tích đo đạc theo hiện trạng là 737,7 m^2. Giảm 5,1 m^2 so với giấy chứng nhận đã cấp do mở rộng đường.

Giá trị phần đất tranh chấp được Hội đồng định giá thống nhất là 87.800.000 đồng, giá trị san lắp đất 43,9 m^3 bằng 4.390.000 đồng.

Trên phần đất tranh chấp có các tài sản gắn liền sau đây: Nhà và cây trái do ông Hồ Duy H bà Trần Thị A tạo lập gồm có:

Nhà sau có kết cấu: Mái lá, đòn tay tre, vách lá, cột bê tông cốt thép đúc sẵn + cột tre, nền láng xi măng, diện tích 14,23 m^2. Giá trị còn lại 3.201.700 đồng.

01 chuồng gà diện tích 7,13 m^2 đã xuống cấp nên không định giá.

Cây trái gồm có: 01 cây vú sửa; 02 cây khế; 01 cây mận; 01 cây đu đủ; 01 cây bưởi; 03 cây mãn cầu, tổng giá trị cây trái là 1.225.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản trên đất là 4.426.700 đồng.

[4] Xét "Tờ sang nhượng đất" được lập vào ngày 23/9/2007 thể hiện phía dưới có chữ ký của ông Nguyễn Hoàng H và ông Hồ Duy H có một số vi phạm như sau:

Về chủ thể giao kết: Ông Nguyễn Hoàng H và ông Hồ Duy H, bà Trần Thị A đều thống nhất việc thỏa thuận sang nhượng đất được thực hiện vào năm 2002 nhưng đến ngày 23/9/2007 mới lập tờ sang nhượng đất. Tuy nhiên thời điểm hai bên lập tờ sang nhượng đất thửa đất đang thế chấp tại Quỹ tín dụng Trung ương chi nhánh Trà Vinh, hộ ông Nguyễn Văn R là chủ sở hữu quyền sử dụng đất, tại thời điểm năm 1999 hộ ông R gồm có ông Nguyễn Văn R, bà Huỳnh Ngọc A, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hoàng U, bà Nguyễn Kim C. Ông Nguyễn Hoàng H và ông Hồ Duy H bà Trần Thị A đều biết thời điểm hai bên lập tờ sang nhượng chủ sở hữu đất là ông Nguyễn Văn R, quyền sử dụng đất đang thế chấp trong Ngân hàng nhưng vẫn lập tờ sang nhượng đất là vi phạm về chủ thể giao kết và đối tượng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 320, Điều 321 Bộ luật Dân sự 2015. Như vậy tại thời điểm này ông Nguyễn Hoàng H không phải là chủ sở hữu quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đang thế chấp trong Ngân hàng, do đó ông Nguyễn Hoàng H không có quyền thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Duy H, bà Trần Thị A.

Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông Nguyễn Hoàng H và vợ là bà Trần Thị Bích V chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Duy H, bà Trần Thị A diện tích 84 m^2, loại đất trồng màu đất thửa 179 với giá 4.750.000 đồng; việc giao và nhận số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện. Ông Nguyễn Hoàng H xác định giá trị là 5.000.000 đồng. Ông H, bà A cho rằng giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 4.750.000 đồng y như tờ sang nhượng đất. Hai bên không thống nhất về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên căn cứ vào tờ sang nhượng ngày 23/9/2007, ông H thừa nhận có ký tên vào tờ sang nhượng. Do đó căn cứ vào tờ sang nhượng đất thì giá trị chuyển nhượng diện tích xác định là 4.750.000 đồng.

Theo phiếu cung cấp thông tin số 1397/CCTT-CNHCT ngày 30/11/2020 thể hiện thửa đất 179 được cấp giấy quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn R vào

ngày 24/4/2013. Như vậy thời gian ông Nguyễn Hoàng H và ông Hồ Duy H, bà Trần Thị A thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất từ năm 2002 đến ngày 23/9/2007 không có thửa đất 179 như tờ sang nhượng đất mà ông Nguyễn Văn R chỉ sở hữu 01 thửa đất là thửa 141, đến ngày 24/4/2013, thửa đất 179 mới phát sinh do tách thửa 141. Tuy nhiên giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thống nhất diện tích đất chuyển nhượng vào năm 2002 là phần đất tranh chấp mà Hội đồng thẩm định xuống thẩm định theo hiện trạng là diện tích đất 87,3 m^2 thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 12 nên việc ông H, bà V khai có thỏa thuận nhận sang nhượng đất của ông H là có thật.

Về hình thức của hợp đồng: Theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản và được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Nhưng giữa ông Nguyễn Hoàng H và ông Hồ Duy H, bà Trần Thị A thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất chỉ làm giấy tay mua bán, không được công chứng chứng thực theo quy định trên không tuân thủ về hình thức của hợp đồng.

Về xác định yếu tố lỗi: Khi ông Hồ Duy H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoàng H, ông Nguyễn Hoàng H, ông Hồ Duy H và bà Trần Thị A đều biết quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn R đứng tên nhưng vẫn thỏa thuận thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra bên bị đơn cũng biết thửa đất mình nhận chuyển nhượng đang được thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng nên xác định lỗi hỗn hợp của hai bên nên mỗi bên đều chịu lỗi 50%. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của các bên khi vi phạm hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp với quy định của pháp luật và tình tiết khách quan của vụ án.

Từ các phân tích trên cho thấy việc chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Hoàng H với ông Hồ Duy H, bà Trần Thị A là trái quy định pháp luật về chủ thể giao kết, đối tượng, nội dung và hình thức giao dịch. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim C hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 87,8 m^2 thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 12. Buộc ông Hồ Duy H di dời tài sản trên phần diện tích 87,8 m^2 thuộc thửa 299, đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh trả lại đất cho bà Nguyễn Kim C là có căn cứ, phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật, yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Duy H là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, khi quyết định nội dung của bản án Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bà C có trách nhiệm trả cho ông Hồ Duy H và bà Trần Thị A số tiền 8.816.700 đồng là giá trị các tài sản trên đất (gồm giá trị đất san lắp và các tài sản khác có trên đất) nhưng không tuyên giao các tài sản này cho chị C quản lý, sử dụng là thiếu xót, tuy nhiên thiếu xót này không ảnh hưởng đến nội dung bản án sơ thẩm, cấp phúc thẩm cần sửa cho phù hợp và đảm bảo thi hành án, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] Xét thấy ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Nguyễn Thị Kim C là phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử, phù hợp với quy định của pháp luật cần được chấp nhận.

[6] Xét thấy ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh là phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử, phù hợp với quy định của pháp luật cần được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Duy H, nên ông H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên do ông H là người cao tuổi, có đơn yêu cầu được miễn án phí và được Tòa án chấp nhận nên ông H được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Duy H.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim C. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 84 m^2 (thực đo 87,8 m^2) thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 12 giữa ông Nguyễn Hoàng H với ông Hồ Duy H, bà Trần Thị A vô hiệu.

Buộc ông Hồ Duy H và bà Trần Thị A giao các tài sản trên diện tích đất 87,8 m^2 thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho chị Nguyễn Thị Kim C quản lý và sử dụng. Tài sản phải giao của ông Hồ Duy H, bà Trần Thị A gồm có:

01 Nhà sau có kết cấu: mái lá, đòn tay tre, vách lá, cột bê tông cốt thép đúc sẵn + cột tre, nền láng xi măng, diện tích: (1,65 m x 3,65 m = 6,02 m^2) + (2,25 m x 3,65 m = 8,21 m^2) = 14,23 m^2

Cây trái gồm có: 01 cây vú sửa (01-04 năm); 01 cây khế (01 năm); 01 cây khế (03- 04 năm) 01 cây mận (03- 10 năm); 01 cây đu đủ (03- 10 năm); 01 cây bưởi (01 năm); 01 cây mãn cầu (01 năm) và 02 mãn cầu (02-04 năm).

2. Buộc ông Hồ Duy H và bà Trần Thị Dân có nghĩa vụ di dời 01 chuồng gà có kết cấu: Mái lá, cột đòn tay tre, nền đất đã xuống cấp, diện tích: 3,1 m x 2,3m = 7,13 m^2.

3. Buộc bà Nguyễn Kim C có trách nhiệm trả cho ông Hồ Duy H và bà Trần Thị A số tiền 8.816.700 đồng. Buộc ông Nguyễn Hoàng H và bà Trần Thị Bích V có trách nhiệm liên đới trả cho ông Hồ Duy H, bà Trần Thị A số tiền 41.525.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu thêm cho bên được thi hành khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Duy H được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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 T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Văn Mến