

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VY
TỈNH BẮC GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2022/DS - ST

Ngày: 12 - 8- 2022

V/v tranh chấp kiện đòi tài sản;
yêu cầu xem xét hợp đồng và giải
quyết các vấn đề liên quan tới hợp
đồng

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VY , TỈNH BẮC GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Thị Thanh Quyên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Vân

2. Ông Đỗ Văn Ngôn

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân huyện VY , tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện VY , tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dương Quỳnh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 12/8/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện VY xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 71/2016/TLST- DS ngày 26 tháng 12 năm 2016 về việc “*Tranh chấp kiện đòi tài sản; yêu cầu xem xét hợp đồng và giải quyết các vấn đề liên quan đến hợp đồng*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2022/QĐXX-ST ngày 29 tháng 4 năm 2022 và các quyết định hoãn phiên tòa, tạm ngừng phiên tòa, thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông Phan Văn T1 , sinh năm 1964 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn BĐ , huyện VY , tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T1 : Luật sư Vũ Trọng B1 , luật sư Ngô Văn Ch1 – Công ty Luật TNHH Fanci – Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang (Có mặt).

Địa chỉ: Số 344, đường NMK, phường NQ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

-Bị đơn: -Anh Ngô Quang Nh1 , sinh năm 1987 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn BĐ , huyện VY , tỉnh Bắc Giang.

-Ông Ngô Quốc M1 , sinh năm 1958 (Xin xét xử vắng mặt)
HKTT: Tổ dân phố 3, thị trấn BD , huyện VY , tỉnh Bắc Giang
Nơi ở hiện nay: Thôn DC , phường NS , thành phố BN , tỉnh Bắc Ninh.

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

1. Bà Nguyễn Thị Ch2 , sinh năm 1972 (Xin xét xử vắng mặt)
HKTT: Tổ dân phố 3, thị trấn BD , huyện VY , tỉnh Bắc Giang
Nơi ở hiện nay: Thôn DC , phường NS , thành phố BN , tỉnh Bắc Ninh.

2. Bà Ngô Thị H2 , sinh năm 1957 (Vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thị Th2 , sinh năm 1968

4. Anh Phan Cao Th3 , sinh năm 1988

5. Chị Nguyễn Thu H3 , sinh năm 1994

Bà Th2 , anh Th3 , chị H3 ủy quyền cho ông Phan Văn T1 - Ông T1 có mặt

Đều địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn BD , huyện VY , tỉnh Bắc Giang

6. Bà Ngô Thị Ng3 , sinh năm 1964 (Xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn NP , thị trấn GB , huyện GB , tỉnh Bắc Ninh

7. Bà Vũ Thị M3 , sinh năm 1964 (Vắng mặt)

8. Chị Ngô Thị T4 , sinh năm 1985 (Vắng mặt)

9. Anh Ngô Quang Ph4 , sinh năm 1992 (Vắng mặt)

Đều địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn BD , huyện VY , tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn ông Phan Văn T1 trình bày:

Ngày 28/5/2010, ông có mua của ông Ngô Quốc M1 , sinh năm 1958, hộ khẩu thường trú tại Tổ dân phố 3, thị trấn BD thừa đất số 131, tờ bản đồ số 02, diện tích 342,6m² và các tài sản trên đất gồm 02 gian nhà cấp 4, cây cối lâm lộc trên đất, 01 bức tường xây gạch phía Nam (giáp đường), đường điện và đồng hồ công tơ điện. Thửa đất này ông Ngô Quốc M1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00364 QSDĐ ngày 27/6/2002 mang tên hộ ông Ngô Quốc M1 . Khi mua bán hai bên có lập văn bản viết tay là “Giấy mua bán nhà đất”, có chữ ký của bên mua, bên bán và người làm chứng chứ không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không được công chứng, chứng thực. Trong giấy mua bán nhà đất có ghi số tiền là 90.000.000 đồng nhưng thực tế ông mua nhà đất của ông M1 với giá là 190.000.000 đồng. Ông đã giao đủ số tiền 190.000.000 đồng cho ông M1 , ông M1 bàn giao nhà đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) cho ông.

Sau khi mua nhà đất của ông M1 thì đến năm 2012, ông xây dựng thêm tường, làm cổng sắt và mua 47.000 viên gạch chỉ chuyên về nhà đất nói trên để chuẩn bị xây dựng nhà. Trong lúc chưa xây dựng thì ông có khóa cổng, khóa cửa nhà để đó. Vào khoảng tháng 03/2013 anh Ngô Quang Nh1 (là con trai ông Ngô Quốc M1) và bà Vũ Thị M3 (là vợ cũ của ông Ngô Quốc M1) đã cắt khóa cổng, khóa cửa nhà và chiếm toàn bộ nhà đất này. Đến cuối năm 2014, ông có xuống yêu cầu anh Nh1 trả lại tài sản cho gia đình ông nhưng anh Nh1 không trả. Tháng 03/2015, gia đình ông quyết định tháo dỡ 02 gian nhà cấp 4 thì gia đình bà M3 anh Nh1 đến gây sự, ngăn cản không cho gia đình ông dỡ nhà. Ông đã báo chính quyền địa phương đến. Ngày 25/5/2015, Ủy ban nhân dân thị trấn BD tổ chức hòa giải giữa hai gia đình nhưng anh Nh1 không đồng ý trả lại nhà đất. Công an thị trấn BD đã khóa cổng tạm giao cho ông quản lý. Tuy nhiên, đến ngày 08/7/2015 mẹ con bà M3 anh Nh1 lại tiếp tục đến cắt khóa cổng và ở đó. Nay ông khởi kiện yêu cầu anh Ngô Quang Nh1 và bà Vũ Thị M3 phải trả lại cho vợ chồng ông thửa đất số 131, tờ bản đồ số 02, diện tích 342,6m², địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố 3, thị trấn BD, huyện VY và các tài sản gắn liền với đất gồm 02 gian nhà cấp 4, bờ tường bao xung quanh, cổng sắt và 45.000 viên gạch chỉ, cây cối lâm lộc trên đất (tuy nhiên do giá trị 02 gian nhà cấp 4, bờ tường bao xung quanh, cổng sắt, cây cối lâm lộc trên đất có giá trị không lớn nên ông không yêu cầu giải quyết). Ngoài ra, ông đề nghị Tòa án xem xét giao dịch mua bán nhà đất giữa ông và ông Ngô Quốc M1. Trường hợp giao dịch trên vô hiệu thì ông đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông M1 phải trả lại ông giá trị tài sản đã chuyển nhượng theo giá mà Hội đồng đã định giá.

Tại biên bản ghi lời khai, bị đơn anh Ngô Quang Nh1 trình bày:

Thửa đất mà ông T1 đang khởi kiện anh có nguồn gốc là của bà nội anh cụ Trần Thị Khang (đã chết), sau đó cụ Khang cho bố anh là ông Ngô Quốc M1. Bố anh đã làm sổ đỏ và bán lại cho ông T1 thửa đất trên, khi mua bán thì mẹ con anh không được biết. Nay anh xác định thửa đất trên thuộc sở hữu của hộ gia đình vì thế ông M1 không được bán thửa đất trên. Đối với tài sản trên đất như hiện nay thì anh sống ở đó từ nhỏ cho đến nay vẫn nguyên trạng, bản thân anh cũng không sang sửa, tu tạo gì. Nay anh yêu cầu ông T1 trả lại cho anh thửa đất trên và anh sẽ trả lại cho ông T1 tiền.

Tại biên bản ghi lời khai, bị đơn ông Ngô Quốc M1 trình bày: Ông và bà Vũ Thị M3 chung sống với nhau từ tháng 10 năm 1986 và có tổ chức cưới hỏi theo phong tục tập quán tuy nhiên không đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã, thị

trần nào. Ông và bà M3 chung sống với nhau từ năm 1986 đến năm 1994 thì không chung sống với nhau nữa. Trong thời gian chung sống, ông và bà M3 có 02 người con chung là Ngô Thị T4 và Ngô Quang Nh1. Quá trình chung sống thì ông và bà M3 sống cùng mẹ ông là cụ Trần Thị Khang (đã chết năm 2016). Đối với thửa đất ông đã chuyển nhượng cho ông Phan Văn T1, sinh năm 1964 ở khu 3, thị trấn BD theo giấy “Giấy mua bán nhà đất ngày 28/5/2010” là thửa số 131, tờ bản đồ số 02, diện tích 342,6m² đã được cấp giấy chứng nhận số 00364 QSDĐ mang tên hộ ông Ngô Quốc M1 ngày 27/6/2002. Ông đã bán cho ông T1 thửa đất trên cùng tài sản gắn liền trên đất với giá là 190.000.000 đồng, ông đã nhận số tiền 190.000.000 đồng ông T1 giao. Về nguồn gốc thửa đất và tài sản gắn liền với đất ông bán cho ông T1 là do mẹ ông cụ Trần Thị Khang được công ty xây dựng số 4 Bộ xây dựng cấp cho năm 1980 khi cụ Khang về hưu. Khi được cấp thì Công ty đã xây dựng 02 gian nhà cấp 4 và tường bao xung quanh. Khi bà M3 về chung sống cùng với ông thì có ông, cụ Khang và bà M3 sinh sống trên đất đó. Đến năm 1994 thì bà M3 bỏ đi và không làm thủ tục ly hôn tại Tòa án. Khi nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông thì trước đó mẹ ông là cụ Trần Thị Khang cũng đã được cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất trên. Đến năm 2002 thì cụ Khang sang tên cho ông thửa đất trên. Nay ông xác định thửa đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất ông đã chuyển nhượng cho ông T1 là tài sản của mẹ ông cho ông, không liên quan gì tới bà M3 và anh Ngô Quang Nh1 vì khi bà M3 về làm dâu đến khi bà M3 bỏ đi năm 1994 thì thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mẹ ông, đến năm 2002 thì mẹ ông cho ông. Bản thân ông và bà M3 khi sinh sống trên đất đó cũng không xây dựng hay trồng thêm cây cối gì. Nay ông xác định ông đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 131, tờ bản đồ số 02, diện tích 342,6m² đã được cấp giấy chứng nhận số 00364 QSDĐ mang tên hộ ông Ngô Quốc M1 ngày 27/6/2002 cho ông Phan Văn T1, do vậy ông không có yêu cầu đề nghị gì và cũng không còn liên quan đến thửa đất nêu trên.

Hiện nay thì ông T1 vẫn đang là người giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) đối với thửa đất nêu trên. Lý do tại sao ông T1 không làm thủ tục sang tên đất trên cho ông T1 được thì ông không biết, ông xác định ông không có lỗi trong việc ông T1 không làm thủ tục sang tên được nhà đất. Trường hợp ông T1 đề nghị tuyên giao dịch mua bán nhà đất giữa ông và ông T1 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu thì ông đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định

của pháp luật để giải quyết. Vì lý do công việc bận nên ông đề nghị được giải quyết vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại Tòa án.

-Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Vũ Thị M3 trình bày: Bà và ông Ngô Quốc M1 kết hôn với nhau năm 1985 và có đăng ký kết hôn tại UBND thị trấn BĐ . Sau khi kết hôn bà về nhà ông M1 sinh sống tại khu 3, thị trấn BĐ và chung sống cùng mẹ ông M1 là cụ Trần Thị Khang trên thửa đất ông M1 đã bán cho ông T1 . Đến năm 2009, 2010 thì bà không sống tại nhà của ông M1 nữa. Từ khi bà không sinh sống ở đó thì con trai bà là anh Ngô Quang Nh1 vẫn cùng sinh sống với cụ Trần Thị Khang (là bà nội anh Nh1) ở đó còn bà và hai con là Ngô Thị T4 và Ngô Quang Ph4 sống ở nhà mẹ đẻ của bà tại làng Trung, thị trấn BĐ . Trong thời gian bà về nhà mẹ đẻ sinh sống thì ông M1 vẫn đi lại và sống cùng bà tại làng Trung, thỉnh thoảng lại bỏ đi. Đến năm 2012 thì bà mới biết ông M1 đã bán nhà đất của vợ chồng tại khu 3, thị trấn BĐ cho ông Phan Văn T1 . Thấy vậy thì bà và anh Nh1 đã phá khóa để ở đó luôn. Về nguồn gốc thửa đất trên là do cụ Trần Thị Khang (mẹ chồng bà) là công nhân của nhà máy gạch Bích Sơn được cấp theo tiêu chuẩn. Khi bà lấy ông M1 thì thửa đất trên đã có 02 gian nhà cấp 4, một mảnh vườn nhỏ. Sau khi bà lấy ông M1 , về chung sống cùng cụ Khang thì vợ chồng bà đã sửa lại nhà cửa, cụ thể đã phá bức tường ngăn giữa hai gian cấp 4 để sửa thành 01 gian rộng và lợp mái Proximang, xây dựng khu vệ sinh, một chuồng lợn và trồng một số cây cối gồm 7 cây nhãn và 01 cây bưởi, xây tường bao xung quanh, đào giếng. Nay bà xác định việc mua bán nhà đất trên giữa ông T1 và ông M1 là không đúng vì khi mua bán bà không được biết.

2. Bà Nguyễn Thị Ch2 trình bày: Bà và ông Ngô Quốc M1 chung sống với nhau từ năm 1996 cho đến nay và không đăng ký kết hôn, có hai con chung là Ngô Minh Chinh Mai, sinh năm 1997 và Ngô Quốc Ninh, sinh năm 1998. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M1 và ông Phan Văn T1 , sinh năm 1964 tại khu 3 thị trấn BĐ như thế nào thì bà không nắm được vì thửa đất và tài sản gắn liền với đất ông M1 bán cho ông T1 là đất của mẹ ông M1 để lại cho ông M1 . Khi bà và ông M1 về chung sống với nhau thì bà có về thửa đất trên ở cùng ông M1 và mẹ ông M1 02 năm sau đó thì không ở đó nữa. Thời gian bà ở đó thì bà cũng không tu tạo, xây dựng gì trên đất. Nay bà xác định bà không liên quan gì tới thửa đất trên và không có yêu cầu, đề nghị gì. Vì lý do công việc bận nên bà đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án.

3. Bà Ngô Thị Ng3 trình bày: Bà là con cụ Ngô Văn Long, sinh năm 1925 và cụ Trần Thị Khang, sinh năm 1930 và là em gái ông Ngô Quốc M1 . Về nguồn gốc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 02, diện tích 342,6m2 đã được cấp giấy chứng nhận số 00364 QSDĐ mang tên hộ ông Ngô Quốc M1 ngày 27/6/2002 có nguồn gốc là do Công ty xây dựng số 4 thuộc Bộ xây dựng bán thanh lý cho mẹ bà là cụ Trần Thị Khang năm 1980. Khi công ty bán thanh lý thì đã có nhà cấp 4 trên diện tích đất này và gia đình tôi vẫn ở trên thửa đất đó từ trước năm 1979. Năm 2002, mẹ bà giao lại thửa đất trên cho ông Ngô Quốc M1 và ông M1 đã được UBND huyện VY cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn đối với bà M3 thì năm 1986 có đến chung sống cùng với ông M1 . Sau đó bà M3 và ông M1 có mâu thuẫn nên bà M3 đã bỏ đi từ năm 1994. Khi ở với ông M1 thì bà M3 và ông M1 có 02 con chung là cháu Ngô Thị T4 và Ngô Quang Nh1 . Khi bà M3 và ông M1 sinh sống cùng nhau trên thửa đất của cụ Khang mua thanh lý của công ty xây dựng số 4 thì đã có nhà và bà M3 anh Minh cũng không xây dựng gì thêm trên thửa đất này. Năm 2010, khi ông M1 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T1 thì mẹ bà và chị Ngô Thị H2 cũng như bà đều đồng ý vì lúc đó mẹ bà bị bệnh nặng, điều trị tốn kém nên bán đi để chạy chữa. Nay bà xác định thửa đất trên mẹ bà đã cho ông M1 nên ông M1 có quyền chuyển nhượng. Bà không có yêu cầu, đề nghị gì đối với thửa đất này. Vì lý do công việc bận nên bà đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án.

4. Bà Ngô Thị H2 trình bày: Bà là cụ ông Ngô Văn Long, sinh năm 1925 và cụ Trần Thị Khang, sinh năm 1930 và là chị gái ông Ngô Quốc M1 . Về nguồn gốc thửa đất ông M1 bán cho ông Phan Văn T1 có nguồn gốc là của mẹ bà cụ Trần Thị Khang được công ty xây dựng số 4 thuộc Bộ xây dựng bán thanh lý cho năm 1980. Năm 2002, khi Nhà nước làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân thì khi đó mẹ bà đang sống cùng ông Ngô Quốc M1 nên đã đồng ý để ông M1 đứng tên chủ hộ gia đình và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với ông Ngô Quốc M1 và bà Vũ Thị M3 khi lấy nhau thì không có đăng ký kết hôn mà chỉ tổ chức một số mâm cơm mời anh em họ hàng. Ông M1 và bà M3 có ba người con chung là Ngô Thị T4 , Ngô Quang Nh1 và Ngô Quang Ph4 . Đến khi bà M3 ông M1 không ở với nhau nữa thì cũng không làm thủ tục ly hôn tại Tòa án. Khoảng năm 1993-1994 thì ông M1 lấy bà Nguyễn Thị Ch2 và sinh sống cùng với nhau đến năm 2006 thì chuyển về Bắc Ninh sinh sống. Đến năm 2010, khi mẹ bà tuổi cao sức yếu nên muốn bán thửa đất này để về Bắc Ninh sống cùng vợ chồng ông M1 , mẹ bà có nói với bà và bà Ng3 là giao cho ông M1

đứng ra bán thửa đất trên để lấy tiền phụng dưỡng tuổi già và lo hậu sự khi mẹ bà qua đời. Mẹ bà và ông M1 đã bán thửa đất trên cho ông Phan Văn T1 với giá 190.000.000 đồng. Khi ông T1 làm thủ tục sang tên thửa đất trên thì mẹ con nhà bà M3 anh Nh1 cản trở là không được vì nguồn gốc đất này là của mẹ bà nên anh Nh1 không có quyền thừa hưởng gì với thửa đất này.

5. Bà Nguyễn Thị Th2 , anh Phan Cao Th3 , chị Nguyễn Thu H3 xác định thửa đất số 131, tờ bản đồ số 02, diện tích 342,6m2 và các tài sản trên đất ông Phan Văn T1 nhận chuyển nhượng lại từ ông Ngô Quốc M1 là ông T1 mua bằng tiền riêng của ông T1 nên không phải là tài sản chung của hộ gia đình nên bà Th2 , anh Th3 , chị H3 không có yêu cầu, đề nghị gì.

6. Chị Ngô Thị T4 , anh Ngô Quang Ph4 đã được thông báo về việc yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ là bản tự khai thể hiện quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T1 nhưng chị T4 , anh Ph4 không cung cấp bản tự khai, không đến Tòa án làm việc là từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình.

- *Xác minh tại Công an thị trấn BĐ , huyện VY được cung cấp:* Tại sổ đăng ký hộ tịch hộ khẩu quyền số 01, phố 3, trang 24 thể hiện chủ hộ bà Trần Thị Khang, Ngô Quốc M1 , Ngô Quốc Nhật (đã được xóa tên) thể hiện bà Trần Thị Khang chuyển đi GB – Bắc Ninh ngày 23/11/2015, ông Ngô Quốc M1 chuyển đi Gia Lương và anh Ngô Quốc Nhật chuyển tới phố 1 (không ghi ngày, tháng, năm chuyển đi) tại dòng 1,2,3.

Sau đó tại dòng 4,5,6,7 thể hiện tên của ông Ngô Quốc M1 , bà Nguyễn Thị Ch2 , Ngô Minh Chinh Mai, Ngô Quốc Ninh (viết chữ in hoa) nhưng không ghi ngày, tháng, năm chuyển đến. Căn cứ vào sổ theo dõi thì hiện nay ông M1 , bà Ch2 , chị Mai, anh Ninh vẫn có hộ khẩu thường trú tại Khu 3 (TDP 3), thị trấn BĐ , huyện VY . Sổ đăng ký hộ tịch hộ khẩu quyền số 01, phố 3 là quyển sổ được thiết lập từ trước thời điểm năm 2000 và trong phần ghi của gia đình ông Ngô Quốc M1 thì không có ai tên là bà Vũ Thị M3 .

-*Xác minh với ông Dương Thế San – Nguyên tổ trưởng tổ dân phố 3, thị trấn BĐ giai đoạn 2013-2020 được ông San cung cấp:* Diện tích đất 342,5m2 thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 02, địa chỉ tại khu 3, thị trấn BĐ có nguồn gốc là của cụ Trần Thị Khang (mẹ ông Ngô Quốc M1). Việc ông T1 mua đất trên của ông M1 (do ông M1 đại diện hộ gia đình) là có thật còn thời điểm mua năm nào ông không rõ. Ông chỉ biết khoảng năm 2015, ông T1 có mua gạch và làm lại cổng nhưng sau đấy mẹ con bà M3 anh Nh1 đến cắt khóa cổng và xảy ra tranh chấp. Mẹ con bà M3 anh Nh1 quản lý, sử dụng đất đấy từ khoảng năm 2015. Còn hiện tại có ở trên

đất đó hay không thì ông không nắm được do ông đã thôi không làm tổ trưởng tổ dân phố từ tháng 6/2020.

-Tại công văn số 1479/UBND-TNMT ngày 23/5/2022, Ủy ban nhân dân huyện VY cung cấp: UBND huyện đã chỉ đạo các cơ quan liên quan tra cứu, sao lục hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Ngô Quốc M1 , sinh năm 1958 đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 02, diện tích 342,5m2 địa chỉ tại khu 3, thị trấn BĐ , huyện VY , tỉnh Bắc Giang. Tuy nhiên, qua kết quả theo dõi, quản lý của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện thì không có dữ liệu thông tin về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn thống nhất trình bày: Ngày 28/5/2010, ông M1 và ông T1 có ký với nhau giấy mua bán nhà đất (giấy viết tay), có ông Nguyễn Ngọc Toàn là người làm chứng cùng ký vào giấy mua bán này nhưng chưa được công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo giấy mua bán thì ông M1 bán cho ông T1 gồm 01 lô đất diện tích 342,6m2 tại thửa số 131, tờ bản đồ số 02 và 02 gian nhà cấp 4, cây cối lâm lộc trên đất, 01 bức tường xây gạch phía Nam (giáp đường), đường điện và đồng hồ công tơ điện với giá 190.000.000 đồng. Thửa đất này ông Ngô Quốc M1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00364 QSDĐ ngày 27/6/2002. Đến năm 2012 ông T1 xây dựng thêm tường, làm cổng sắt và mua 47.000 viên gạch chỉ chuyển về nhà đất nói trên để chuẩn bị xây dựng nhà. Trong lúc chưa xây dựng thì ông T1 có khóa cổng, khóa cửa nhà để đó. Vào khoảng tháng 03/2013 anh Ngô Quang Nh1 (là con trai ông Ngô Quốc M1) và bà Vũ Thị M3 là vợ cũ của ông Ngô Quốc M1 đã cắt khóa cổng, khóa cửa nhà và chiếm toàn bộ nhà đất này. Đến cuối năm 2014, ông T1 có xuống yêu cầu anh Nh1 trả lại tài sản cho gia đình ông nhưng anh Nh1 không trả. Tháng 03/2015, gia đình ông T1 quyết định tháo dỡ 02 gian nhà cấp 4 thì gia đình bà M3 anh Nh1 đến gây sự, ngăn cản không cho gia đình ông T1 dỡ nhà. Ông T1 đã báo chính quyền địa phương đến. Ngày 25/5/2015, Ủy ban nhân dân thị trấn BĐ tổ chức hòa giải giữa hai gia đình nhưng anh Nh1 không đồng ý trả lại nhà đất. Công an thị trấn BĐ đã khóa cổng tạm giao cho ông T1 quản lý. Tuy nhiên, đến ngày 08/7/2015 mẹ con bà M3 anh Nh1 lại tiếp tục đến cắt khóa cổng và ở đó. Nay ông T1 khởi kiện yêu cầu anh Ngô Quang Nh1 và bà Vũ Thị M3 phải trả lại cho vợ chồng ông thửa đất số 131, tờ bản đồ số 02, diện tích 342,6m2, địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố 3, thị trấn BĐ , huyện VY và các tài sản gắn liền với đất gồm 02 gian nhà cấp 4, bờ tường bao xung quanh, cổng sắt và 45.000 viên gạch chỉ, cây cối lâm

lộc trên đất (tuy nhiên do giá trị 02 gian nhà cấp 4, bờ tường bao xung quanh, cổng sắt, cây cối lâm lộc trên đất có giá trị không lớn nên ông không yêu cầu giải quyết). Ngoài ra, ông đề nghị Tòa án xem xét giao dịch mua bán nhà đất giữa ông và ông Ngô Quốc M1 . Trường hợp giao dịch trên vô hiệu thì ông đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông M1 , anh Nh1 , bà M3 phải trả lại ông số tiền mua nhà đất là 190.000.000 đồng và số tiền chênh lệch giữa số tiền mua nhà đất so với giá trị đất đã định giá ngày 28/12/2021 là 2.059.100.000 đồng và 45.000 viên gạch chỉ.

Đối với số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản ông T1 đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được công bố lời khai. Ông T1 không có ý kiến gì về những lời khai đó.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án là đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt là chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do là không chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về ý kiến giải quyết vụ án.

Đề nghị HĐXX áp dụng: Các Điều 121; 122; 124; 127; 137; 388; 389; 401; 410; 427; 688; 689; 691; 692; 697; 698 Bộ luật Dân sự 2005; Khoản 1 Điều 106; khoản 1 Điều 127; Luật Đất đai năm 2003.

Khoản 5 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Khoản 3 Điều 144; Điều 147; Điều 227; Điều 228 BLTTDS.

Điều 12; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Phan Văn T1 về việc yêu cầu anh Ngô Quang Nh1 , bà Vũ Thị M3 phải trả lại cho vợ chồng ông thửa đất số 131, tờ bản đồ số 02, diện tích 342,6m2, địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố 3, thị trấn BD , huyện VY .

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T1 về việc xem xét “Giấy mua bán nhà đất” viết tay ngày 28/05/2010 giữa ông Phan Văn T1 và ông Ngô Quốc M1 là vô hiệu.

3. Về giải quyết hậu quả của “Giấy mua bán nhà đất” viết tay ngày 28/05/2010 giữa ông Phan Văn T1 và ông Ngô Quốc M1 là vô hiệu.

Buộc ông Ngô Quốc M1 phải trả lại ông Phan Văn T1 số tiền 190.000.000 đồng và số tiền chênh lệch giá trị tài sản là 1.029.550.000 đồng. Tổng số tiền là 1.219.550.000 đồng (Một tỷ hai trăm mười chín triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

Buộc ông Ngô Quốc M1 trả lại ông Phan Văn T1 45.000 viên gạch chỉ.

Buộc ông Phan Văn T1 phải trả lại ông Ngô Quốc M1 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U905764, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 00364 QSDĐ ngày 27/6/2002 mang tên hộ ông Ngô Quốc M1 .

4. Về chi phí thẩm định, định giá: Buộc ông Phan Văn T1 và ông Ngô Quốc M1 , mỗi người phải chịu 2.900.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản. Do ông T1 đã tạm ứng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản nên buộc ông M1 phải trả lại ông T1 số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 2.900.000 đồng.

5. Về án phí: Ông T1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Ông M1 là người cao tuổi nên được miễn án phí DSST

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ ông Phan Văn T1 đã nộp hoàn toàn hợp lệ, đảm bảo đầy đủ, đúng pháp luật.

[2] Về việc xét xử vắng mặt bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M3 , chị T4 , anh Ph4 , bà H2 đã được triệu tập nhưng vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông M1 , bà Ch2 , bà Ng3 đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt những người trên là có căn cứ.

[3] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Ông Phan Văn T1 khởi kiện yêu cầu anh Ngô Quang Nh1 và bà Vũ Thị M3 phải trả lại cho vợ chồng ông thửa đất số 131, tờ bản đồ số 02, diện tích 342,6m², địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố 3, thị trấn BĐ , huyện VY và các tài sản gắn liền với đất gồm 02 gian nhà cấp 4,

bờ tường bao xung quanh, cổng sắt và 45.000 viên gạch chỉ, cây cối lâm lộc trên đất (tuy nhiên do giá trị 02 gian nhà cấp 4, bờ tường bao xung quanh, cổng sắt, cây cối lâm lộc trên đất có giá trị không lớn nên ông không yêu cầu giải quyết). Ngoài ra, ông đề nghị Tòa án xem xét giao dịch mua bán nhà đất giữa ông và ông Ngô Quốc M1 . Trường hợp giao dịch trên vô hiệu thì ông đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên cần xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là *“Tranh chấp kiện đòi tài sản; yêu cầu xem xét hợp đồng và giải quyết các vấn đề liên quan đến hợp đồng”*. Bị đơn anh Ngô Quang Nh1 có địa chỉ tại Tổ dân phố 1, thị trấn BD , huyện VY ; ông Ngô Quốc M1 có hộ khẩu thường trú tại Tổ dân phố 3, thị trấn BD , huyện VY nên theo quy định tại khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện VY .

[4] Về xác định tư cách tham gia tố tụng trong vụ án:

Trong vụ án trên, ông Phan Văn T1 *“yêu cầu xem xét hợp đồng và giải quyết các vấn đề liên quan đến hợp đồng”*. Việc giao kết Hợp đồng là “Giấy mua bán nhà đất” viết tay ngày 28/5/2010 là giữa ông Phan Văn T1 và ông Ngô Quốc M1 nên việc giải quyết các vấn đề liên quan đến “Giấy mua bán nhà đất” có liên quan trực tiếp tới ông Ngô Quốc M1 . Do vậy, cần xác định lại tư cách tham gia tố tụng trong vụ án này của ông Ngô Quốc M1 là bị đơn trong vụ án là phù hợp.

[5] Về thời hiệu khởi kiện và pháp luật áp dụng:

[5.1] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại khoản 2 Điều 184 BLTTDS năm 2015 quy định: *“2. Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc”*. Trong trường hợp này các bên đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu do vậy về thời hiệu là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

[5.2] Về pháp luật áp dụng: Do thời điểm xác lập “Giấy mua bán nhà đất” năm 2010 và việc phát sinh tranh chấp được Tòa án thụ lý, giải quyết ngày 26/12/2016 nên Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Luật nội dung là Bộ luật dân sự 2005; Luật Đất đai 1993; Luật Đất đai 2003 và áp dụng Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Về nội dung tranh chấp:

[6.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T1 yêu cầu anh Ngô Quang Nh1 và bà Vũ Thị M3 phải trả lại ông thửa số 131, tờ bản đồ số 02, diện

tích 342,6m² mang tên hộ ông Ngô Quốc M1 đại chỉ tại tổ dân phố 3, thị trấn BĐ , huyện VY cùng 45.000 viên gạch chỉ. Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 28/5/2010, giữa ông Phan Văn T1 và ông Ngô Quốc M1 có lập Hợp đồng mua bán viết tay là “Giấy mua bán nhà đất”. Theo nội dung “Giấy mua bán nhà đất” viết tay thì ông M1 bán cho ông T1 diện tích 342,6m² đất và tài sản trên đất gồm 02 gian nhà cấp 4 và cây cối, bức tường phía nam ngoài đường, đường điện và đồng hồ công tơ điện. Diện tích đất này được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/8/2002 mang tên chủ hộ là ông Ngô Quốc M1 với số tiền ghi trong “Giấy mua bán nhà đất” là 90.000.000 đồng nhưng thực tế các bên chuyển nhượng cho nhau nhà đất nêu trên với giá 190.000.000 đồng. Ông T1 đã giao đủ số tiền 190.000.000 đồng cho ông M1. Sau khi giao kết Hợp đồng mua bán thì ông M1 đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản gốc) cho ông T1 và ông T1 có toàn quyền sử dụng đất đó từ ngày 28/5/2010. Tuy nhiên, khi lập “Giấy mua bán nhà đất” nêu trên thì không có công chứng, chứng thực.

Theo quy định tại Điều 122; Điều 697 Bộ luật Dân sự 2005; Khoản 2, khoản 3 Điều 30; Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; Khoản 1 Điều 106; điểm b khoản 1 Điều 127; khoản 1 Điều 146 Luật Đất đai năm 2003 thì việc mua bán nhà đất phải lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và Hợp đồng có hiệu lực khi được lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Trong trường hợp này, giữa ông T1 và ông M1 chỉ lập với nhau “Giấy mua bán nhà đất” viết tay mà chưa có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là chưa đúng về mặt hình thức, vô hiệu về mặt hình thức.

Về nội dung của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại thời điểm ký kết giao dịch, ông Ngô Quốc M1 xác định thửa số 131, tờ bản đồ số 02, diện tích 342,6m² là tài sản của ông do ông đứng tên sở hữu nên ông có quyền chuyển nhượng cho ông Phan Văn T1 là không đúng quy định của pháp luật vì theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 27/6/2002 thì thửa đất số 131, tờ bản đồ số 02, diện tích 342,6m² tại khu 3 (nay là Tổ dân phố 3), thị trấn BĐ , VY được Ủy ban nhân dân huyện VY cấp cho hộ ông Ngô Quốc M1. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002, qua xác minh nhân khẩu thể hiện chủ hộ là cụ Trần Thị Khang, ông Ngô Quốc M1, anh Ngô Quang Nh1 cùng hộ khẩu với cụ Khang. Do vậy, việc ông M1 một mình thực hiện việc ký kết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất nêu trên

mà không có sự đồng ý bằng văn bản thể hiện ý chí của các thành viên khác trong hộ gia đình là không đảm bảo.

Mặt khác, tại thời điểm năm 2010 khi giao kết giao dịch chuyển nhượng nhà đất nêu trên thì anh Ngô Quang Nh1 , cụ Trần Thị Khang vẫn đang sinh sống trên thửa đất nhưng anh Nh1 không biết việc ông M1 chuyển nhượng nhà đất cho ông Phan Văn T1 là không đảm bảo quyền lợi của anh Nh1 .

Hơn nữa, tại thời điểm ngày 28/5/2010 khi các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất nêu trên thì thửa đất trên vẫn đang được thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện VY (Thế chấp ngày 18/10/2005 đến ngày 26/5/2011 mới được xóa thế chấp). Như vậy, giao dịch trên vi phạm khoản 4 Điều 348 Bộ luật dân sự 2005.

Từ những căn cứ, nhận định như trên xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Ngô Quốc M1 và ông Phan Văn T1 ngày 28/5/2010 là vô hiệu về mặt hình thức và vô hiệu về mặt nội dung. Do vậy, giao dịch trên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Do giao dịch trên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên nên ông Phan Văn T1 không phải là chủ sở hữu hợp pháp đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 02, diện tích 342,6m² địa chỉ tại khu 3 (Tổ dân phố 3), thị trấn BÐ , huyện VY , tỉnh Bắc Giang nên ông T1 khởi kiện đòi tài sản đối với anh Ngô Quang Nh1 , bà Vũ Thị M3 là không có căn cứ chấp nhận.

[6.2] Xét lỗi làm giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu thì thấy:

Ông Ngô Quốc M1 có lỗi khi tự ý thiết lập “Giấy mua bán nhà đất” thửa số 131, tờ bản đồ số 02, diện tích 342,6m² địa chỉ tại khu 3 (Tổ dân phố 3), thị trấn BÐ , huyện VY , tỉnh Bắc Giang là diện tích đất cấp cho hộ gia đình nhưng chưa được sự đồng ý của các thành viên hộ gia đình thời điểm đó. Còn ông Phan Văn T1 có lỗi sau khi nhận chuyển nhượng đã không làm thủ tục công chứng, chứng thực theo quy định. Mặt khác tại thời điểm giao dịch thửa đất trên thì các bên buộc phải biết quyền sử dụng đất nêu trên vẫn chưa được xóa thế chấp tại Cơ quan nhà nước (Việc thế chấp thể hiện tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thế chấp ngày 18/10/2005). Do đó, trong trường hợp này cần đánh giá lỗi của các bên là ngang nhau (50/50).

Do ông M1 đã nhận đủ số tiền 190.000.000 đồng từ ông T1 và mẹ con bà M3 anh Nh1 không được biết, không được tiêu số tiền 190.000.000 đồng nên cần buộc ông M1 phải trả lại cho ông T1 số tiền chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất ban đầu 190.000.000 đồng là phù hợp.

Căn cứ biên bản định giá ngày 28/12/2021 xác định giá trị thửa đất số 131, tờ bản đồ số 02, diện tích 342,6m² địa chỉ tại khu 3 (Tổ dân phố 3), thị trấn BÐ, huyện VY, tỉnh Bắc Giang có giá trị 2.249.100.000 đồng. Việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là vô hiệu và các bên có lỗi ngang nhau nên cần buộc ông M1 phải trả lại ông T1 số tiền $(2.249.100.000 \text{ đồng} - 190.000.000 \text{ đồng})/2 = 1.029.550.000 \text{ đồng}$ (Một tỷ không trăm hai mươi chín triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

Tổng số tiền ông M1 phải trả ông T1 là 1.219.550.000 đồng.

[6.3] Đối với 45.000 viên gạch chỉ ông T1 mua sau khi thiết lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông M1 và hiện đang để tại thửa số 131, tờ bản đồ số 02, diện tích 342,6m² địa chỉ tại khu 3 (Tổ dân phố 3), thị trấn BÐ, huyện VY, tỉnh Bắc Giang. Do giao dịch chuyển nhượng trên là vô hiệu nên ông M1 là người quản lý, sử dụng đối với thửa đất trên. Vì vậy, cần buộc ông M1 trả lại cho ông T1 45.000 viên gạch chỉ là phù hợp.

[6.4] Đối với bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U905764, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00364 QSDĐ ngày 27/6/2002 mang tên hộ ông Ngô Quốc M1 hiện ông T1 đang lưu giữ nên cần buộc ông T1 trả lại cho ông M1 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U905764, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00364 QSDĐ ngày 27/6/2002 là phù hợp.

[7] Đối với tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản 5.800.000 đồng. Do yêu cầu của ông T1 được chấp nhận một phần nên ông T1 phải chịu 2.900.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản. Ông M1 phải chịu 2.900.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản. Do ông T1 đã nộp số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 5.800.000 đồng nên cần buộc ông M1 phải trả ông T1 số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 2.900.000 đồng.

[8] Về án phí: Ông Ngô Quốc M1 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Ông Phan Văn T1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí DSST theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử

dụng án phí và lệ phí tòa án nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả ông Phan Văn T1 số tiền tạm ứng án phí còn thừa.

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 121; 122; 124; 127; 137; 388; 389; 401; 410; 427; 688; 689; 691; 692; 697; 698 Bộ luật Dân sự 2005. Khoản 2 khoản 3 Điều 30; Điều 31 Luật Đất đai 1993; Khoản 1 Điều 106; khoản 1 Điều 127; Khoản 1 Điều 146 Luật Đất đai năm 2003.

Khoản 5 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Khoản 3 Điều 144; Điều 147; Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 12; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Phan Văn T1 về việc yêu cầu anh Ngô Quang Nh1 , bà Vũ Thị M3 phải trả lại cho vợ chồng ông thửa đất số 131, tờ bản đồ số 02, diện tích 342,6m2, địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố 3, thị trấn BD , huyện VY .

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T1 về việc xem xét “Giấy mua bán nhà đất” viết tay ngày 28/05/2010 giữa ông Phan Văn T1 và ông Ngô Quốc M1 là vô hiệu.

3. Về giải quyết hậu quả của “Giấy mua bán nhà đất” viết tay ngày 28/05/2010 giữa ông Phan Văn T1 và ông Ngô Quốc M1 là vô hiệu.

Buộc ông Ngô Quốc M1 phải trả lại ông Phan Văn T1 số tiền 190.000.000 đồng và số tiền chênh lệch giá trị tài sản là 1.029.550.000 đồng. Tổng số tiền là 1.219.550.000 đồng (Một tỷ hai trăm mười chín triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

Buộc ông Ngô Quốc M1 phải trả lại ông Phan Văn T1 45.000 viên gạch chỉ.

Buộc ông Phan Văn T1 phải trả lại ông Ngô Quốc M1 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U905764, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 00364 QSDĐ ngày 27/6/2002 mang tên hộ ông Ngô Quốc M1 .

4. Về chi phí thẩm định, định giá: Buộc ông Phan Văn T1 và ông Ngô Quốc M1 , mỗi ông phải chịu 2.900.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản. Do

ông T1 đã tạm ứng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản nên buộc ông M1 phải trả lại ông T1 số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 2.900.000 đồng.

5. Về án phí: Ông M1 là người cao tuổi nên được miễn án phí DSST

Ông T1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006135 ngày 14/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện VY. Hoàn trả ông T1 số tiền tạm ứng án phí 6.500.000 đồng theo biên lai thu số AA/2012/04365 ngày 26/12/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện VY.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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.

Báo cho nguyên đơn có mặt biết có thời hạn kháng cáo 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi liên quan vắng mặt biết thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND T. Bắc Giang;
- VKSND H. VY ;
- Chi cục THADS H. VY ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lương Thị Thanh Quyên