

Bản án số: 446/2020/DS-PT

Ngày 21 tháng 9 năm 2020

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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tô Chánh Trung

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 137/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2158/2020/QĐPT-DS ngày 28 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 230/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1.1 Ông Lê Văn B, sinh năm 1941. Địa chỉ: Khu vực 1, Phường 3, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

1.2 Bà Lê Thị Kim D, sinh năm 1946

1.3 Bà Lê Thị H, sinh năm 1947

1.4 Bà Lê Thị K, sinh năm 1949

1.5 Bà Lê Thị H1, sinh năm 1951

Cùng địa chỉ: Khu vực 1, Phường 1, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

1.6 Ông Lê Văn Q (chết năm 1998)

Người kế thừa quyền và N vụ tố tụng của ông Q:

Bà Hoàng Thị Cẩm V, ông Lê Trọng N, ông Lê Hoàng T, ông Lê Hoàng N1. Cùng địa chỉ: Số 24, Đường Nguyễn Công Trứ, Khu vực 1, Phường 1, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

Bà Lê Hoàng Kiều T1. Địa chỉ: Số 79/5, phường Phước Bình B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.7 Ông Lê Văn S (chết năm 1993)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S:

Bà Lữ Thị T1, ông Lê Nguyên K1. Cùng địa chỉ: Số 130, đường số 1A, pH4 Bình Trị Đông B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Lê Nguyên H2. Địa chỉ: Ấp Cẩm Hường, xã Mỹ Hòa, huyện Cầu Ngang, tỉnh Bạc Liêu.

Ông Lê Nguyên T2. Địa chỉ: Số 32/24, đường Hồ Nước Ngọt, Khóm 1, Phường 3, thành phố Sóc Trăng.

Ông Lê Nguyên S1. Địa chỉ: Khu vực 3, Phường 3, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn: Bà Lê Thị K, sinh năm 1949. Địa chỉ: Khu vực 1, Phường 1, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn C (chết năm 2010).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C:

2.1 Bà Lê Thị Kim X, sinh năm 1953. Địa chỉ: Ấp 6, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

2.2 Ông Trần Thanh R, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp 6, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

2.3 Ông Trần Quốc L, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp 6, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

2.4 Bà Trần Thị Kim O, sinh năm 1984. Địa chỉ: Chun cheon si, Socsaddong, Kukdong, ATP 102 Dong 801 HO-Korea.

2.5 Bà Trần Thị Kim T3, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khu vực 4, Phường 1, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

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

3.1 Ông Lê Văn K2. Địa chỉ: Ấp 6, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

3.2 Ông Nguyễn Văn G (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông G:

Bà Nguyễn Thị S2 (có mặt), bà Nguyễn Ngọc H2, ông Nguyễn Phú Q, bà Nguyễn Kim H3. Cùng địa chỉ: Khu vực 4, Phường 4, thành phố Vị Thanh, tỉnh

Hậu Giang (vắng mặt).

3.3 Bà Đinh Thị H4. Địa chỉ: Khu vực 4, Phường 4, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

3.4 Ông Bùi Văn C. Địa chỉ: Khu vực 1, Phường 1, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

3.5 Bà Nguyễn Thị M. Địa chỉ: Ấp 6, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Kim T3, bà Đinh Thị H4, ông Trần Quốc L, bà Nguyễn Thị M, bà Trần Thị Kim O: Ông Trần Thanh R, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp 6, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị K đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn trình bày:

Cụ Lê Thị H4 (chết năm 1990) và cụ Lê Văn C2 (chết năm 1980) có 08 người con là các ông bà: Lê Văn B, Lê Văn Q (chết năm 1998), Lê Thị Kim D, Lê Thị H, Lê Văn S (chết năm 1993), Lê Thị K, Lê Thị H1 và Lê Văn K2.

Tài sản các cụ để lại gồm 1.895m² đất tọa lạc tại ấp 6, xã Vị Tân, thị xã Vị Thanh. Nguồn gốc đất này là của cụ H4 sang nhượng lại của ông Huỳnh Hữu Đức vào năm 1976. Sau khi cụ H4, cụ C2 chết để lại cho anh chị em bà quản lý và bà đã thay mặt cụ H4 và cụ C2 kê khai đứng tên trong sổ địa chính xã. Năm 1995 ông K2 đã tự ý sang nhượng lại cho ông Nguyễn Văn G một công mà không được sự đồng ý của các anh chị em; sau đó ông G chuyển nhượng tiếp cho người khác và hiện nay vợ chồng ông Trần Văn C, bà Lê Thị Kim X đang ở trên đất này. Nay các đồng nguyên đơn yêu cầu những người kế thừa quyền và N vụ của ông C gồm bà Lê Thị Kim X, ông Trần Quốc L, ông Trần Thanh R, bà Trần Thị Kim O và bà Trần Thị Kim T3 trả giá trị phần đất theo đo đạc thực tế là 1.249m² theo chứng thư thẩm định giá ngày 30/8/2018.

Bị đơn bà Lê Thị Kim X trình bày:

Năm 1999 ông Bùi Văn C1 có cho vợ chồng bà 01 công đất tầm 3m để dựng nhà và trồng cây ăn quả. Nay các nguyên đơn đòi đất bà cũng đồng ý nhưng các nguyên đơn phải đổi đất khác có diện tích và hiện trạng tương tự như nhà đất của bà hiện nay.

Bị đơn ông Trần Thanh R trình bày:

Hiện tại trên phần đất tranh chấp ông R đang sống chung với mẹ ruột là bà Lê Thị Kim X và vợ là Nguyễn Thị M cùng các con. Đối với yêu cầu của các nguyên đơn, ông R không đồng ý do đất là do sang nhượng nếu muốn lấy lại đất thì các nguyên đơn phải đất đổi đất và được anh chấp nhận.

Bị đơn bà Trần Thị Kim T3 trình bày:

Phần đất tranh chấp là do ông C cho lại cha bà là ông Trần Văn C. Trước đây đất vườn cây tạp, sau đó ông C bồi lấp mương, bơm cát sửa chữa lại cát nhà, hiện tại trên đất có cây dừa. Nay phía các nguyên đơn yêu cầu bà trả lại giá trị đất và cây trồng bà không đồng ý. Khi nào đất đổi đất và đổi nhà thì bà đồng ý trả đất lại cho các nguyên đơn. Đất này gia đình chị sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc sang bán này có sự đồng ý của ông B.

Bị đơn ông Trần Quốc L trình bày:

Ông L thống nhất với lời trình bày của chị T3, không đồng ý theo yêu cầu của các nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn K2 trình bày:

Năm 1995 ông có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn G 01 phần đất với giá 05 chỉ vàng 24 kara, có làm giấy tay nhưng không thông qua ý kiến của các chị của ông, trừ ông Lê Văn B. Khi các chị ông biết việc chuyển nhượng có làm đơn khiếu nại vào năm 1998. Sau đó ông G chuyển nhượng lại cho bà H4, bà H4 chuyển nhượng lại cho ông Bùi Văn C1 và hiện tại phần đất này là do vợ chồng ông C, bà X đang sử dụng. Nay ông đồng ý trả 05 chỉ vàng 24 kara cho ông G, ông không có trách nhiệm bồi thường cho vợ chồng ông C, bà X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị H4 trình bày:

Bà có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Văn G với giá 20 chỉ vàng 24 kara, sử dụng một thời gian bà chuyển nhượng lại cho ông Bùi Văn C1, diện tích khoảng 01 công tằm lớn. Khi chuyển nhượng giữa bà và ông G không có làm giấy tờ gì mà chỉ có giấy tay của ông K2 chuyển nhượng cho ông G. Nếu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu được xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn C1 trình bày:

Vào năm 1999 ông có nhận chuyển nhượng đất từ bà Đinh Thị H4 01 công đất vườn tạp (công tằm lớn khoảng 1300m²) giá 20 chỉ vàng 24 kara, hai bên không có làm giấy tay mà bà H4 chỉ đưa ông Giấy sang vườn giữa ông K2 và ông G trước đó, ông không biết phần đất này là của các nguyên đơn. Sau đó, ông cho phần đất này cho anh vợ ông là ông Trần Văn C cất nhà ở cho đến nay. Đến năm 2017 thì bà X có trả cho ông 04 cây vàng 24 kara là tiền ông mua đất và sửa sang phần đất trước đây. Nếu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu được xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S2, bà Nguyễn Ngọc H2 từ chối cho lời khai. Đối với ông Nguyễn Phú Q và bà Nguyễn Kim

H3 thường xuyên đi làm ăn xa nên Tòa án không ghi nhận lời khai của ông Q và bà H3.

Từ nội dung vụ án trên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: khoản 2 Điều 146, khoản 1 Điều 693, Điều 707, Điều 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Điều 3 Luật Đất đai năm 1993;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn Lê Văn B, Lê Thị Kim D, Lê Thị H, Lê Thị K, Lê Thị H1, Hoàng Thị Cẩm V, Lê Trọng N, Lê Hoàng T, Lê Hoàng N1, Lê Hoàng Kiều Chinh, Lữ Thị T1, Lê Nguyên K1, Lê Nguyên Hoàng, Lê Nguyên T2, Lê Nguyên S1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả giá trị quyền sử dụng đất là 198.969.800 đồng.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.249m² T3ộc thửa số 1033, 1034, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp 6, xã Vị Tân, thị xã Vị Thanh (nay là thành phố Vị Thanh), tỉnh Hậu Giang giữa ông Lê Văn K2 và ông Nguyễn Văn G theo “Giấy sang vườn lập ngày 31/3/1995” vô hiệu. Từ đó dẫn đến các hợp đồng giữa ông Nguyễn Văn G với bà Đinh Thị H4, giữa bà H4 với ông Bùi Văn C1 và giữa ông C1 với ông Trần Văn C, bà Lê Thị Kim X vô hiệu.

3. Buộc ông Lê Văn K2 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn G 05 (Năm) chỉ vàng 24K loại 98% và tiền bồi thường thiệt hại do phần lỗi của mình gây ra là 18.323.750 đồng (Mười tám triệu ba trăm hai mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

Buộc ông Ngô Văn G có trách nhiệm trả cho bà Đinh Thị H4 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24 kara loại 98%.

Buộc bà Đinh Thị H4 có trách nhiệm trả cho ông Bùi Văn C1 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24 kara loại 98%.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đinh Thị H4 và ông Bùi Văn C1 về việc không yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không đặt ra xem xét.

Buộc ông Bùi Văn C1 có trách nhiệm trả cho các đồng thừa kế của ông Trần Văn C là Lê Thị Kim X, Trần Thanh R, Trần Quốc L, Trần Thị Kim T3, Trần Thị Kim O 40 (Bốn mươi) chỉ vàng 24 kara loại 98%, và tiền bồi thường thiệt hại do phần lỗi của mình gây ra là 29.484.900 đồng (Hai mươi chín triệu bốn trăm tám mươi bốn nghìn chín trăm đồng).

Buộc bà Lê Thị Kim X, Trần Thanh R, Trần Quốc L, Trần Thị Kim O, Trần Thị Kim T3 có trách nhiệm trả cho các đồng thừa kế của cụ Lê Thị H4 và cụ Lê Văn C2 gồm: Lê Văn B, Lê Thị Kim D, Lê Thị H, Lê Thị K, Lê Thị H1, Lê Văn K2, Hoàng Thị Cẩm V, Lê Trọng N, Lê Hoàng T, Lê Hoàng N1, Lê Hoàng Kiều Chinh, Lữ Thị T1, Lê Nguyên K1, Lê Nguyên Hoàng, Lê Nguyên T2, Lê Nguyên S1 số tiền 198.969.800 đồng (Một trăm chín mươi tám triệu chín trăm sáu mươi chín nghìn tám trăm đồng) là giá trị quyền sử dụng đất.

4. Công nhận phần đất có diện tích 1.249m², trong đó đất ONT là 75,7m² và đất CLN là 1.173.3m², thuộc thửa số 1033,1034 tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp 6, xã Vị Tân, thị xã Vị Thanh (nay là thành phố Vị Thanh), tỉnh Hậu Giang và toàn bộ cây trồng trên đất cho bà Lê Thị Kim X, Trần Thanh R, Trần Quốc L, Trần Thị Kim O, Trần Thị Kim T3 (Có lược đồ giải thửa kèm theo).

Bà Lê Thị Kim X, Trần Thanh R, Trần Quốc L, Trần Thị Kim O, Trần Thị Kim T3 có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, lấy lược đồ; thẩm định giá tài sản; chi phí ủy thác tư pháp và quyền kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/7/2019 bà Nguyễn Thị S2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn G kháng cáo cho rằng lúc ông Lê Văn K2 viết giấy tay bán đất cho ông Nguyễn Văn G thì có ông Lê Văn B chứng kiến đồng ý, nay ông B đại diện cho các đồng thừa kế của ông C2, bà H4 khởi kiện, bà không đồng ý như án sơ thẩm xử.

Ngày 09/7/2019, bà Đinh Thị H4 kháng cáo cho rằng bà mua đất của ông G bán lại là đúng, việc ông B tranh chấp là tranh chấp nội bộ. Bà không đồng ý như án sơ thẩm xử, nên kháng cáo yêu cầu xét xử lại.

Ngày 09/7/2019, ông Bùi Văn C1 cho rằng ông mua đất của bà Đinh Thị H4 là đúng, việc ông B tranh chấp là tranh chấp nội bộ gia đình ông B, ông không đồng ý như án sơ thẩm xử.

Ngày 09/7/2019, các kế thừa quyền và N vụ tố tụng của ông Trần Văn C gồm: Bà Lê Thị Kim X, ông Trần Quốc L, bà Trần Thị Kim T3 kháng cáo cho rằng việc ông B tranh chấp 1.249m² đất tại ấp 6, xã Vị Tân, thị xã Vị Thanh (nay là thành phố Vị Thanh), tỉnh Hậu Giang là việc của gia đình ông B, không đồng ý như án sơ thẩm xử.

Tại phiên tòa cấp phúc thẩm hôm nay bà S2, bà H4 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như trên.

Tại Tòa ông C1, bà X (các thừa kế của ông C) thay đổi kháng cáo. Ông C1 cho rằng ông nhận chuyển nhượng phần đất của bà H4, ông cho lại ông Trần Văn C cất nhà ở và cho ông C1 mượn 40 chỉ vàng 24 kara để ông C xây nhà (chứ không có nhận tiền, vàng gì của ông C, bà X) việc ông cho ông C mượn 40 chỉ vàng 24 kara cho để xây nhà ông yêu cầu tách ra không giải quyết trong vụ án này, không chấp nhận việc án sơ thẩm buộc ông phải trả lại cho các thừa kế ông C 40 chỉ vàng 24 kara và bồi thường thiệt hại 29.484.900đ, yêu cầu xem xét lại.

Tại Tòa bà X (các thừa kế của ông C) cũng xác định ông C1 cho đất ông C ở, không có nhận vàng của ông C, nên yêu cầu sửa án sơ thẩm không buộc ông C1 trả 40 chỉ vàng 24 kara và bồi thường thiệt hại 29.484.900đ cho các thừa kế của ông C. Còn việc ông C1 cho ông C mượn 40 chỉ vàng 24 kara để 02 bên tự giải quyết.

Tại Tòa Vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị S2 (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn G), đơn kháng cáo của bà Đinh Thị H4; đơn kháng cáo của ông Bùi Văn C1; đơn kháng cáo của bà Lê Thị Kim X, ông Trần Quốc L, bà Trần Thị Kim T3 (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn C) – các kháng cáo này làm trong hạn luật định, nên kháng cáo hợp lệ.

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

Cụ Lê Thị H4 (chết năm 1990), cụ Lê Văn C2 (chết năm 1980) cụ H4 cụ C2 có 08 người con là Lê Văn B, Lê Văn Q (chết năm 1998), Lê Thị Kim D, Lê Thị H, Lê Văn S (chết năm 1993), Lê Thị K, Lê Thị H1 và Lê Văn K2.

Thửa đất tranh chấp có diện tích 1.249m² tại ấp 6, xã Vị Tân, thị xã Vị Thanh (nay là thành phố Vị Thanh), tỉnh Hậu Giang có nguồn gốc là của cụ H4, cụ C2 để lại. Năm 1995 ông Lê Văn K2 (con út) tự ý viết giấy tay chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn G 5 chỉ vàng 24 kara; ông G chuyển nhượng lại cho bà Đinh Thị H4 20 chỉ vàng 24 kara; bà H4 chuyển nhượng lại cho ông Bùi Văn C1, ông C1 chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn C (phần đất trên hiện nay do bà X vợ ông C và các con của bà X đang quản lý, sử dụng).

Do xác định phần đất trên là di sản thừa kế của cụ H4, cụ C2 để lại ông Lê Văn K2 tự ý chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông G, ông G chuyển nhượng

lại cho bà H4, bà H4 chuyển nhượng lại cho ông C bà X. Việc chuyển nhượng này không có sự đồng ý của các thừa kế của cụ H4, cụ C2 là chuyển nhượng không đúng quy định của pháp luật, nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử- xác định các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như: Ông K2 đã nhận của ông G 5 chỉ vàng 24 kara thì phải trả lại cho ông G (các kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông G) 5 chỉ vàng 24 kara, bồi tH4 50% chênh lệch giá trị đất cho các kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông G 18.323.700đ; buộc các kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông G (do bà Nguyễn Thị Sáu đại diện) có trách nhiệm trả lại cho bà Đinh Thị H4 20 chỉ vàng 24 kara 98%; buộc bà Đinh Thị H4 có trách nhiệm trả lại cho ông Bùi Văn C1 20 chỉ vàng 24 kara 98% đã nhận của ông C (không giải quyết hậu quả do chênh lệch giá trị đất vì do ông C1 không có yêu cầu) phần án sơ thẩm xét xử như trên là đúng quy định của pháp luật, nên không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị S2, bà Đinh Thị H4, ông Bùi Văn C1, bà Lê Thị Kim X, ông Trần Thanh L, bà Trần Thị Kim T3 đòi công nhận theo các hợp đồng chuyển nhượng đất như đã nêu trên.

Đối với án sơ thẩm xử: Buộc ông Bùi Văn C1 phải trả lại cho các kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn C 40 chỉ vàng 24 kara 98% và bồi thường lại 50% chênh lệch giá trị đất = 29.484.900đ thì Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa cấp phúc thẩm hôm nay ông Bùi Văn C1, bà Lê Thị Kim X (bà X đại diện cho các thừa kế của ông Trần Văn C) xác định phần đất trên ông C nhận chuyển nhượng từ bà H4, ông C1 cho ông C, bà X mượn 40 chỉ vàng 24 kara 98% để ông C, bà X xây nhà, ông C1 không có nhận 40 chỉ vàng 24 kara 98% của ông C theo hợp đồng chuyển nhượng đất. Ông C bà X yêu cầu xét lại không buộc ông C1 phải trả lại cho bà X (các thừa kế của ông C) 40 chỉ vàng 24 kara 98% và bồi thường 50% chênh lệch giá trị đất 29.484.900đ như án sơ thẩm xử, còn việc ông C1 có cho ông C mượn 40 chỉ vàng 24 kara 98% không có tranh chấp để 02 bên tự giải quyết.

Do ông C, bà X (các kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C) xác định việc chuyển nhượng đất giữa ông C1 với ông C, bà X ông C1 không có nhận 40 chỉ vàng 24 kara 98% của ông C, bà X, nên hợp đồng này vô hiệu và không có hậu quả xảy ra, nên chấp nhận theo kháng cáo của ông C, bà X, không buộc ông C phải trả lại 40 chỉ vàng 24 kara 98% và bồi thường thiệt hại 50% chênh lệch giá trị đất 29.484.900đ cho ông C, bà X theo như án sơ thẩm xử.

Phần đất 1.249m² đất nêu trên do bà X, các con của bà X đang quản lý sử dụng, có xây nhà kiên cố trên phần đất trên, nên án sơ thẩm xử: Công nhận cho các kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn C gồm: Bà Lê Thị Kim X, ông Trần Thanh R, ông Trần Quốc L, bà Trần Thị Kim O, bà Trần Thị Kim T3 được tiếp tục sử dụng phần đất trên; buộc bà X, ông R, ông L, bà O, bà T3 phải trả lại giá trị phần đất trên cho các thừa kế của cụ H4, cụ C2 bằng 198.968.800đ là phù

hợp với pháp luật quy định, nên không chấp nhận theo kháng cáo của bà X, ông L, bà T3 về việc không đồng ý trả lại giá trị đất cho các thừa kế của cụ H4, cụ C2.

Việc ông C1 cho rằng có cho ông C bà X mượn 40 chỉ vàng 24 kara 98% để ông C bà X xây nhà. Phần này không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[3] Do kháng cáo của ông C bà X được chấp nhận 01 phần, nên phần án phí dân sự sơ thẩm ông C1 chỉ nộp 300.000đ chứ không phải nộp đến 8.474.245đ như án sơ thẩm xử.

[4] Quan điểm đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát là giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị không phù hợp với nhận định trên nên không được chấp nhận.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị S2, bà Đinh Thị H4, ông Bùi Văn C1, bà Lê Thị Kim X, ông Trần Quốc L, bà Trần Thị Kim T3 về việc đòi công nhận các hợp đồng chuyển nhượng đất.

Chấp nhận kháng cáo của ông ông Bùi Văn C1, bà Lê Thị Kim X về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu.

Áp dụng Điều 26; Điều 37; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 163; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng khoản 2 Điều 146; khoản 1 Điều 693; Điều 707; Điều 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Điều 3 Luật Đất đai năm 1993; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc H về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn: Ông Lê Văn B, bà Lê Thị Kim D, bà Lê Thị H, bà Lê Thị K, bà Lê Thị H1, bà Hoàng Thị Cẩm V, ông Lê T N, ông Lê Hoàng T, ông Lê Hoàn N1, bà Lê Hoàng Kiều C3, bà Lữ Thị T1, ông Lê Nguyên K1, ông Lê Nguyên H2, ông Lê Nguyên T2, ông Lê Nguyên S1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả giá trị quyền sử dụng đất.

2/ Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 1.249m² tại thửa số 1033, 1034, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp 6, xã Vị Tân, thị xã Vị Thanh (nay là thành phố Vị Thanh), tỉnh Hậu Giang giữa ông Lê Văn K2 và ông Nguyễn Văn G theo “Giấy sang vườn lập ngày 31/3/1995” vô hiệu. Từ đó dẫn đến các hợp đồng giữa ông Nguyễn Văn G với bà Đinh Thị H4, giữa bà Đinh Thị H4 với ông Bùi Văn C1 và giữa ông Bùi Văn C1 với ông Trần Văn C, bà Lê Thị Kim X vô hiệu.

3/ Buộc ông Lê Văn K2 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn G, các kế thừa quyền và N vụ tố tụng của ông G gồm bà Nguyễn Thị S2, bà Nguyễn Ngọc H2, ông Nguyễn Phú Q và bà Nguyễn Kim H3 với số vàng là 05 (năm) chỉ vàng 24 kara loại 98% và tiền bồi thường thiệt hại do phần lỗi của mình gây ra là 18.323.750 đồng (Mười tám triệu ba trăm hai mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng) do bà Nguyễn Thị S2 đại diện để nhận.

Buộc ông Nguyễn Văn G (ông G chết) các thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông G do Nguyễn Thị S2 đại diện phải có trách nhiệm trả cho bà Đinh Thị H4 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24 kara loại 98%.

Buộc bà Đinh Thị H4 có trách nhiệm trả cho ông Bùi Văn C1 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24 kara loại 98%.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đinh Thị H4 và ông Bùi Văn C1 về việc không yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Ông Bùi Văn C1 không phải trả lại cho các đồng thừa kế của ông Trần Văn C là bà Lê Thị Kim X, ông Trần Thanh R, ông Trần Quốc L, bà Trần Thị Kim T3, bà Trần Thị im1 O 40 (Bốn mươi) chỉ vàng 24 kara loại 98% và tiền bồi thường thiệt hại do phần lỗi của mình gây ra là 29.484.900 đồng, theo như án sơ thẩm xử.

Buộc bà Lê Thị Kim X, ông Trần Thanh R, ông Trần Quốc L, bà Trần Thị Kim O, bà Trần Thị Kim T3 có trách nhiệm trả cho các đồng thừa kế của cụ Lê Thị H4 và cụ Lê Văn C2 gồm: Ông Lê Văn B, bà Lê Thị Kim D, bà Lê Thị H, bà Lê Thị K, bà Lê Thị H1, ông Lê Văn K2, bà Hoàng Thị Cẩm V, ông Lê Trọng N, ông Lê Hoàng T, ông Lê Hoàng N1, bà Lê Hoàng Kiều C3, bà Lữ Thị T1, ông Lê Nguyên K1, ông Lê Nguyên H2, ông Lê Nguyên T2, ông Lê Nguyên S1 số tiền 198.969.800 đồng (Một trăm chín mươi tám triệu chín trăm sáu mươi chín nghìn tám trăm đồng) là giá trị quyền sử dụng đất.

4/ Công nhận phần đất có diện tích 1.249m² (trong đó đất ONT là 75,7m² và đất CLN là 1.173.3m²), T3ộc thửa số 1033, 1034 tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp 6, xã Vị Tân, thị xã Vị Thanh (nay là thành phố Vị Thanh), tỉnh Hậu Giang và toàn bộ cây trồng trên đất cho bà Lê Thị Kim X, ông Trần Thanh R, ông Trần Quốc L, bà Trần Thị Kim O, bà Trần Thị Kim T3 được tiếp tục sử dụng phần đất trên (Có sơ đồ thửa đất kèm theo).

Bà Lê Thị Kim X, ông Trần Thanh R, ông Trần Quốc L, bà Trần Thị Kim O, bà Trần Thị Kim T3 có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Văn C1 chỉ nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, không phải nộp đến 8.474.245đ án phí dân sự sơ thẩm, theo như án sơ thẩm xử (vì hậu quả của hợp đồng vô hiệu không có xảy ra).

Các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm xử không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Bùi Văn C1, bà Lê Thị Kim X, ông Trần Quốc L, bà Trần Thị Kim T3 không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Ngày 09/7/2019, ông Bùi Văn C1 (do Trần Thị Kim T3 nộp thay) nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai T3 số 0021903 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang. Số tiền này được H2 trả lại cho ông C1.

Ngày 09/7/2019, bà Lê Thị Kim X (do Trần Thị Kim T3 nộp thay) nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0021904 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang. Số tiền này được H2 trả lại cho bà X.

Ngày 09/7/2019, ông Trần Quốc L (do Trần Thị Kim T3 nộp thay) nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0021905 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang. Số tiền này được H2 trả lại cho ông L.

Ngày 09/7/2019, bà Trần Thị Kim T3 nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0021906 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang. Số tiền này được H2 trả lại cho bà T3.

Bà Đinh Thị H4 phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 12/7/2019, bà Đinh Thị H4 (do Trần Quốc L nộp thay) nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0021908 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang. Số tiền này được chuyển qua thi hành phần án phí phải nộp.

Bà Nguyễn Thị S2 phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 12/7/2019, bà Nguyễn Thị S2 (do Trần Quốc L nộp thay) nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0021907 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang. Số tiền này được chuyển qua thi hành phần án phí phải nộp.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 21/9/2020./.

Nơi nhận:

- Tòa án N1 dân tối cao;
- VKSNDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- Cục THADS tỉnh Hậu Giang;
- Đường sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án, ĐTT-18b).

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

Tô Chánh Trung

THÀNH VIÊN H ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị H1 Hiệp

Trần Thị Thúy Hồng

Tô Chánh Trung

