

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 111/2022/DS-PT

Ngày 09/6/2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán:

Ông Lê Quang Tấn

Ông Phạm Sanh Hiền

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Văn Dương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 02 và ngày 09 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 145/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện GT, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm: 1957. Địa chỉ: Tổ 06, ấp NS, xã VĐ, huyện GT, tỉnh Kiên Giang (Vắng mặt).

2. Ông Phạm Văn V, sinh năm: 1959 (Vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1958 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp ĐT, xã MT, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông V, bà H1: Ông Ngô Văn S, sinh năm: 1972. Địa chỉ: Đường NVC, tổ 32, khóm 1, thị trấn TT, huyện TT, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền ngày 07/10/2020) - (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Đỗ Văn C, sinh năm: 1961. Địa chỉ: Ấp NS, xã VĐ, huyện GT, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Công: Ông Lê Ngọc L, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số nhà 100A, khu phố X, thị trấn GR, huyện GR, tỉnh Kiên Giang. (Văn bản ủy quyền ngày 06/9/2017) - (Có mặt).

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

1. NLQ1 (Có mặt).
2. NLQ2 (Có mặt).
3. NLQ3 (Vắng mặt).
4. NLQ4 (Có mặt).
5. NLQ5 (Vắng mặt).
6. NLQ6 (Vắng mặt).
7. NLQ7 (Có đơn xin vắng mặt).
8. NLQ8 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đỗ Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H và người đại diện ủy quyền là ông Ngô Văn S trình bày: Ngày 29/3/2008, bà Nguyễn Thị Thanh H có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn C diện tích đất 14 công tầm lớn tọa lạc tại ấp NS, xã VĐ, huyện GT, tỉnh Kiên Giang, với giá 13.000.000đ/công, bà H có đưa cọc cho ông C số tiền 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*), đến ngày 03/4/2009 bà H đã đưa đủ cho ông C số tiền 182.000.000đ (*Một trăm tám mươi hai triệu đồng*), ông C hện đến vụ lúa Đông Xuân 2009 sẽ sang tên tách bộ cho bà H, nhưng ông C không thực hiện. Được biết thời điểm đó nhà nước không cho phép một hộ gia đình đứng tên quá 03ha, nên bà H nhờ chị ruột là bà Nguyễn Thị H1 đứng ra nhận chuyển nhượng với ông C nhưng thực tế tiền là của bà H trả. Phần đất chuyển nhượng bà H canh tác, sử dụng từ ngày 03/4/2009 đến tháng 10/2018 thì ông C tự ý lấy lại canh tác cho đến nay.

Nay bà H yêu cầu ông C, NLQ1 trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 182.000.000 đồng; bồi thường giá trị đất chênh lệch là 420.492.800 đồng; bồi thường do không làm được trên đất 08 vụ lúa là 91.466.592 đồng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày như sau: Bà chỉ là người đứng tên giùm bà H trong hợp đồng mua bán đất với ông C, tiền là của bà H. Lý do bà đứng tên giùm là do bà H đã đứng đủ hạn điền nên khi mua đất của ông C bà H không đứng tên làm giấy. Vì vậy bà xin được chuyển quyền của mình qua cho bà H và cam kết không khiếu nại gì. Đồng thời, tại đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đề ngày 12/11/2018 người đại diện theo ủy quyền của bà H1, ông V là bà Nguyễn Thị Thanh H (Văn bản ủy quyền ngày 08/3/2018) có đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông C hoàn trả số tiền 122.000.000đ (*Một trăm hai mươi hai triệu đồng*) và bồi thường theo giá thị trường.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà H1 là ông Ngô Văn S thống nhất với việc rút đơn nêu trên và đồng ý việc bà H1, ông V nhường quyền của mình cho bà H nhận toàn bộ số tiền mà ông C, NLQ1 có nghĩa vụ trả cho bà H1, ông V và bà H.

Nguyên đơn ông Phạm Văn V trình bày: Thống nhất với lời khai và yêu cầu của vợ là bà Nguyễn Thị H1.

Bị đơn ông Đỗ Văn C trình bày: Vào năm 2008, việc chuyển nhượng diện tích đất 14 công tọa lạc tại ấp NS, xã VĐ, huyện GT, tỉnh Kiên Giang là giữa ông và bà H1 chứ không phải với bà H. Ông và bà H1 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giá mỗi công là 13.000.000đ/công tầm lớn và ông đã nhận đủ số tiền 182.000.000đ (*Một trăm tám mươi hai triệu đồng*). Ông thừa nhận lần đầu có nhận cọc của bà H số tiền 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*) và viết giấy sang nhượng với bà H. Sau đó, ông viết giấy sang nhượng cho bà H1 và nhận đủ số tiền còn lại 122.000.000đ (*Một trăm hai mươi hai triệu đồng*) từ bà H1. Ông C thừa nhận đã lấy lại phần đất đang tranh chấp để sử dụng từ tháng 10/2018 đến nay.

Tại phiên tòa sơ thẩm xét xử ngày 13/11/2018, ông C và đại diện theo ủy quyền của ông C là ông Lê Ngọc L đã thừa nhận có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với bà Nguyễn Thị Thanh H và ông đã nhận đủ tiền. Do diện tích đất trên là thuộc quyền sở hữu chung của hộ gia đình, nhưng ông C tự ý chuyển nhượng mà không thông qua gia đình, nên ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà H vô hiệu và đồng ý trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 182.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1 (có yêu cầu độc lập) trình bày: Đất là do nhà nước cấp cho hộ gia đình, việc chồng bà là ông Đỗ Văn C tự ý chuyển nhượng cho bà H không thông qua gia đình, thì bà không đồng ý. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với bà H vô hiệu để bà được nhận phần đất của mình canh tác, bà đồng ý cùng với ông C hoàn trả lại số tiền 182.000.000 đồng.

2. *NLQ2 trình bày:* Ông thống nhất với lời trình bày của mẹ ruột là bà NLQ1, ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

3. *NLQ3 trình bày:* Việc cha ruột là ông Đỗ Văn C tự ý chuyển nhượng đất cho bà H, bà H1 không có sự đồng ý của chị nên không biết. Nay NLQ3 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, bà H1 với ông C.

4. *NLQ6, NLQ4, NLQ5:* Thống nhất với lời trình bày của mẹ ruột là bà Nguyễn Thị Thanh H, ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

5. *NLQ7, NLQ8 trình bày:* Ngày 17/3/2014, ông Đỗ Văn C và NLQ1 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà diện tích đất 12.960m² tờ bản đồ số 7, thửa số 56, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 895119 do Ủy ban nhân dân huyện KL (nay là huyện GT) cấp ngày 01/8/2000 đứng tên ông Đỗ Văn C với giá 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với vợ chồng ông C, NLQ1 sẽ khởi kiện thành vụ án khác. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với bà H cụ thể như thế nào ông bà không biết.

Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện GT, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H và yêu cầu độc lập của NLQ1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H và bị đơn ông Đỗ Văn C vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Văn C và NLQ1 hoàn trả lại cho bà H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 182.000.000đ (*Một trăm tám mươi hai triệu đồng*).

Buộc bị đơn ông Đỗ Văn C phải bồi thường giá trị đất chênh lệch cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 420.492.800đ (*Bốn trăm hai mươi triệu bốn trăm chín mươi hai nghìn tám trăm đồng*).

Buộc bị đơn ông Đỗ Văn C phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 91.466.592đ (*Chín mươi một triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm chín mươi hai đồng*).

Buộc bị đơn ông Đỗ Văn C phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 693.959.392 (*Sáu trăm chín mươi ba triệu chín trăm năm mươi chín nghìn ba trăm chín mươi hai đồng*). Trong đó, tiền hoàn trả do hợp đồng vô hiệu là 182.000.000 đồng, tiền bồi thường do trị giá đất chênh lệch là 420.492.800 đồng, tiền bồi thường do bà H không canh tác được trên đất là 91.466.592 đồng).

Đối với diện tích 18.144m² đất tranh chấp hiện nay do hộ gia đình ông C đang trực tiếp canh tác, nên bà Nguyễn Thị Thanh H không có nghĩa vụ trả lại cho ông Đỗ Văn C (*có nêu chi tiết các cạnh kèm theo*).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị H1 về việc buộc ông C hoàn trả cho ông, bà số tiền đã nhận là 122.000.000 đồng và bồi thường chênh lệch theo giá thị trường.

2. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02 và ngày 11 tháng 6 năm 2021, bị đơn ông Đỗ Văn C có đơn kháng cáo và kháng cáo bổ sung đối với bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm về nội dung tuyên buộc ông C bồi thường số tiền 693.959.392 đồng, phần án phí và phần tố tụng Tòa án làm chông chéo.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

Nguyên đơn trình bày: Xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại do ông C tự ý lấy lại đất; Yêu cầu Công ty cổ phần thẩm định giá và đầu tư Miền Tây thẩm định lại giá trị phần đất tranh chấp, do chứng thư thẩm định giá ngày 25/02/2021 đến nay đã quá thời hạn 06 tháng, nên yêu cầu thẩm định lại theo giá thị trường.

Bị đơn trình bày: Ông C xác nhận đã nhận đủ tiền “bán đất” với số tiền là 182.000.000 đồng. Lần đầu bà H đưa số tiền là 60.000.000 đồng, bà H1 có nói miệng với ông là nhờ bà H trả giùm chứ không có viết giấy, hai lần sau thì bà H1 đưa. Đất thì giao cho bà H1 nhưng không có làm biên bản giao, còn thực tế thì bà H và các con của bà H mới là người làm trên đất, khi ông lấy lại đất là lấy từ các con của bà H đang canh tác. Khi bà H đưa tiền thì ông có đọc giấy và có ký nhưng không biết giấy gì. Nay ông đồng ý tuyên hợp đồng vô hiệu và trả lại cho bà H số tiền 182.000.000 đồng, nhưng không đồng ý trả thêm khoản tiền nào khác. Có yêu cầu xin được miễn án phí. Ngoài ra, ông C không thống nhất với đề nghị của người đại diện theo ủy quyền của ông về việc yêu cầu xác định lại tỷ lệ lỗi là 6/4, vì ông cho rằng không có “bán đất” cho bà H, mà chỉ bán cho bà H1, nên ông không có lỗi với bà H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C trình bày: Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, do phần tố tụng bị chông chéo, cụ thể như: Ông C có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng Tòa án không chấp nhận và trả lời bằng công văn, sau đó có khiếu nại nhưng không được giải quyết khiếu nại; Tòa án thẩm định giá trước khi tiến hành hòa giải; Biên bản hòa giải không ghi phần không thống nhất nội dung gì và thống nhất nội dung gì; Tòa án hòa giải rất nhiều lần (06 lần), trong đó có một biên bản hòa giải phần đầu biên bản thì ghi

ngày 07/7/2017 nhưng phần kết thúc ghi 23/11/2016; Quyết định nhập vụ án do Thẩm phán ký là sai...; Còn phần nội dung vụ án do cấp sơ thẩm căn cứ vào các chứng cứ là giấy sang nhượng là chưa khách quan. Tóm lại, đồng ý tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng chỉ đồng ý trả lại cho bà H số tiền 182.000.000 đồng, ngoài ra không đồng ý trả thêm khoản tiền nào khác. Yêu cầu xác định lại mức độ lỗi là 4/6 (bà H 6 phần, ông C 04 phần), tuy nhiên ông C không thống nhất đối với vấn đề này.

Đối với việc nguyên đơn yêu cầu thẩm định giá lại thì ông C và người đại diện theo ủy quyền của ông C cũng thống nhất với việc thẩm định giá lại và không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Đồng thời, cũng không có yêu cầu Công ty nào khác để thẩm định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

NLQ2 là con của ông C có ý kiến: Xin cho chuộc lại đất và trả lại số tiền 182.000.000 đồng, ngoài ra không trả khoản tiền nào khác.

NLQ1 có ý kiến: Đất là cấp theo hộ khẩu nên ông C đem bán thì bà không biết, nhà nghèo không có tiền nên xin chuộc lại đất bằng số tiền đã nhận.

* Đối với kết quả đo đạc các đương sự thống nhất; Đối với kết quả thẩm định giá ngày 25/02/2021 bị đơn không yêu cầu thẩm định lại, tuy nhiên do nguyên đơn cho rằng kết quả thẩm định đã quá thời hạn theo quy định, nên yêu cầu thẩm định lại cho đúng với giá thị trường tại thời điểm xét xử phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận vụ án:

Về trình tự thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ, ông C đã nhận của bà H, bà H1 tổng số tiền là 182.000.000 đồng. Bà H1 là người đứng tên trả tiền giúp cho bà H nên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông C với bà H, nếu sau này giữa bà H với bà H1 tranh chấp số tiền thì kiện thành vụ kiện khác; Về lỗi, bà H có lỗi trong việc xác lập giao dịch nhưng không tuân thủ theo đúng quy định, còn ông C lại không thực hiện nghĩa vụ sang tên cho bà H theo thỏa thuận, sau khi ông C chuyển nhượng thì NLQ1 và các con của ông C, NLQ1 đều biết, nhiều lần phía bà H yêu cầu nhưng ông C cố tình không tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do ông C có phần lỗi nhiều hơn nhưng cấp sơ thẩm xác định tỷ lệ 8/2 là chưa phù hợp nên đề nghị cấp phúc thẩm xác định lại tỷ lệ lỗi cho phù hợp; Tại cấp phúc thẩm ông C có yêu cầu miễn nộp án phí do thuộc trường hợp “người cao tuổi” nên đề nghị xét miễn

án phí cho ông C. Vì vậy, đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông C; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST, ngày 26/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện GT, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Những người được Tòa án triệu tập hợp lệ và những người có đơn xin xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về yêu cầu thẩm định giá lại: Xét yêu cầu thẩm định giá lại của nguyên đơn là có cơ sở. Bởi lẽ, kết quả thẩm định giá từ ngày 25/02/2021 đến nay đã quá thời hạn theo thời hạn có hiệu lực của chứng thư là 06 (sáu) tháng. Do đó, Tòa án đã tiến hành thủ tục thẩm định giá lại. Căn cứ kết quả thẩm định giá ngày 11/5/2022 của Công ty Cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư Miền Tây, thì phần đất tranh chấp có giá trị theo giá thị trường là 1.143.072.000đ (*Một tỷ một trăm bốn mươi ba triệu không trăm bảy mươi hai nghìn đồng*). Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự cũng thống nhất với kết quả thẩm định và không có yêu cầu khác.

Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận do chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu trả số tiền chênh lệch theo giá thị trường và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản là tiền cho thuê đất; NLQ1 có yêu cầu độc lập về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Cấp sơ thẩm có giải quyết về yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản (được tính là tiền cho thuê đất) nhưng lại không xác định quan hệ pháp luật tranh chấp này là chưa đầy đủ, nên cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật như sau: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản (tiền cho thuê đất) và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*". Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập năm 2008 nên áp dụng quy định tại các Điều 697, 608 và 127 Bộ luật Dân sự 2005 để giải quyết.

Về tài sản tranh chấp là: Phần đất có diện tích 18.144m², tại thửa số 56, tờ bản đồ số 07 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 895119, ngày 01/8/2000 do Ủy ban nhân dân huyện KL cấp cho cá nhân ông Đỗ Văn C. Đất tọa lạc tại ấp CC, xã VĐ, huyện KL, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp NS, xã VĐ, huyện GT, tỉnh Kiên Giang). Căn cứ theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2015. Hiện nay phần đất do gia đình của ông C đang quản lý, sử dụng trực tiếp.

[2] *Về nội dung vụ án như sau*: Ngày 29/3/2008 giữa ông Đỗ Văn C với bà Nguyễn Thị Thanh H có lập "*Giấy chuyển nhượng đất sản xuất*" (BL 23) theo đó

ông Công chuyển nhượng cho bà H phần đất có diện tích 13 công tầm lớn (tầm 03m là 1.296m²/công), giá là 13.000.000đ/công, bà H giao tiền cọc là 60.000.000 đồng, có thỏa thuận đến tháng 02/2009 khi sang tên trên giấy chứng nhận sẽ đo diện tích thực tế bao nhiêu thì tính bấy nhiêu. Sau đó, ông C tiếp tục ký thêm vào “*Tờ sang nhượng đất sản xuất (không ghi ngày tháng)*” (BL 22) và một “*Tờ sang nhượng đất sản xuất, ngày 03/4/2009*” (BL 21) cũng cùng thửa đất như trên chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1, số tiền ông C đã nhận thêm là 122.000.000 đồng. Tổng số tiền ông C đã nhận của bà H và bà H1 là 182.000.000 đồng. Bà H1 xác nhận bà chỉ đứng tên “mua giùm” cho bà H, còn tiền là do bà H thanh toán. Sau khi chuyển nhượng thì vào năm 2009 ông C cũng đã giao đất và thực tế gia đình bà H là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Do hứa hẹn nhiều lần nhưng ông C vẫn không làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận nên bà H, bà H1 khởi kiện yêu cầu ông C trả lại số tiền đã nhận là 182.000.000 đồng và bồi thường chênh lệch theo giá thị trường, bồi thường thiệt hại do ông Công tự ý lấy đất lại canh tác từ tháng 11/2018 đến khi xét xử sơ thẩm.

Xét thấy, ông C khai nhận đã chuyển nhượng thửa đất cho bà H và nhận tiền cọc vào năm 2008, nhưng đến năm 2009 lại chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H1 là hoàn toàn trái pháp luật. Tuy nhiên, bà H1 khẳng định chỉ là người đứng tên giùm bà H, đồng thời xác nhận số tiền bà H1 đưa cho ông C là tiền của bà H, bà H1 cũng không tranh chấp với bà H về số tiền này, cũng như không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với ông C và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của H đối với ông C, cũng như NLQ2 là con của ông C, NLQ1 cũng đồng ý trả lại cho phía bà H số tiền là 182.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm phía ông C cũng đồng ý trả lại cho phía bà H số tiền 182.000.000 đồng. Vì lẽ đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là được xác lập giữa bà Nguyễn Thị Thanh H với ông Đỗ Văn C.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, các bên đương sự đều không có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại; Bị đơn đồng ý trả lại tiền đã nhận nhưng lại không đồng ý bồi thường thiệt hại, đồng thời có yêu cầu độc lập về việc “Yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”. Hơn nữa, việc các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không tuân thủ về hình thức được quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005 là vi phạm về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Như vậy, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự 2005.

[4] Xét kháng cáo của ông Đỗ Văn C về việc không đồng ý với bản án sơ thẩm về vấn đề buộc bồi thường số tiền 693.959.392 đồng, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy như sau:

[4.1] Đối với việc buộc ông C trả lại cho bà H số tiền 182.000.000 đồng đã nhận từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H là dựa trên ý kiến của ông C cũng như yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên hoàn toàn phù hợp với Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về việc “...hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”. Do đó, quyết định của bản án sơ thẩm về số tiền này là hoàn toàn có căn cứ.

[4.2] Đối với số tiền bồi thường giá trị chênh lệch theo giá thị trường, căn cứ tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự quy định về việc: “...*Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*”, do đó cấp sơ thẩm xác định lỗi để buộc các bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường là có căn cứ và phù hợp với quy định. Xét về tỷ lệ phân chia phần lỗi, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau: Việc xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được lập là bằng “giấy tay”, hợp đồng không có công chứng, chứng thực nên không tuân thủ về hình thức được quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005. Đáng lẽ, cả hai bên đều gánh chịu $\frac{1}{2}$ trách nhiệm, nhưng sau đó bà H đã nhiều lần tác động, thậm chí bà H cũng có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết về việc buộc ông C thực hiện thủ tục cho đúng hình thức hợp đồng chuyển nhượng, nhưng ông C hứa hẹn mà không thực hiện. Trong khi, ông C là người giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hơn nữa ông C chủ động không tiếp tục thực hiện hợp đồng và có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, nguyên nhân dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu là phần lỗi của ông C, tuy nhiên cấp sơ thẩm xác định tỷ lệ lỗi $\frac{8}{2}$ là có phần quá chênh lệch. Do đó, cần xác định lại tỷ lệ lỗi của bà H là 03 (ba) phần mới tương ứng với mức độ vi phạm, còn ông C phần lỗi nhiều hơn nên phải chịu 07 (bảy) phần. Theo đó, ông C phải có nghĩa vụ bồi thường giá trị chênh lệch cho bà H với số tiền là 672.750.400 đồng, (cụ thể: 1.143.072.000 đồng - 182.000.000 đồng = 961.072.000 đồng x 70% = 672.750.400 đồng).

Vì vậy, ông C có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường cho bà H tổng số tiền là 854.750.400 đồng (tiền đã nhận là 182.000.000 đồng và tiền bồi thường chênh lệch là 672.750.400 đồng); Do phần đất hiện nay ông C đang quản lý, sử dụng nên bà H không phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tài sản là quyền sử dụng đất cho ông C.

[4.3] Đối với số tiền ông C bồi thường thiệt hại về tài sản do tự ý lấy đất lại để canh tác, cấp sơ thẩm buộc ông C bồi thường 91.466.592 đồng (2.450.000đồng/vụ x 14 công x 8 vụ lúa). Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền này, nên cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét giải quyết. Do đó, cần hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản (tiền cho thuê đất).

[5] Đối với việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn C với NLQ7, NLQ8, các bên không có tranh chấp và không có yêu cầu giải quyết, nên cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét.

[6] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, xét kháng cáo của ông C là có cơ sở chấp nhận một phần. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của ông C có yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do thủ tục tố tụng chồng chéo là không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ mặc dù cấp sơ thẩm có vi phạm về thủ tục như: Biên bản phiên hòa giải ghi sai ngày, nhưng trong hồ sơ vụ án, cấp sơ thẩm đã tiến hành hòa giải nhiều lần nên biên bản này không phải là biên bản duy nhất để làm căn cứ giải quyết vụ án, cũng như một số vi phạm khác là có sai sót, nhưng xét thấy không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và yêu cầu hủy bản án sơ thẩm cũng không làm thay đổi nội dung vụ án; Đối với việc cho rằng chữ ký trong hợp đồng là giả tạo nhưng bị đơn không yêu cầu giám định nên không có cơ sở xem xét giải quyết; Thống nhất đề nghị của Đại diện viện kiểm sát về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc ông C hoàn trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 182.000.000 đồng và xác định lại tỷ lệ lỗi để buộc ông C bồi thường giá trị chênh lệch theo giá thị trường; Hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm về việc bồi thường thiệt hại về tài sản do lợi ích thu được từ việc cho thuê đất; Ông C có yêu cầu miễn nộp án phí do thuộc trường hợp “người cao tuổi” nên miễn án phí cho ông C; Sửa bản án sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 26/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện GT, tỉnh Kiên Giang.

[7] *Về chi phí thẩm định giá*: Tổng số tiền là 20.454.000 đồng. Theo các hóa đơn số 0000903 ngày 21/3/2019 với số tiền là 2.905.000 đồng; Hóa đơn số 0001311 ngày 28/7/2020 với số tiền là 4.535.000 đồng; Hóa đơn số 0000146 ngày 01/3/2021 với số tiền 5.148.000 đồng; Hóa đơn số 00000043 ngày 13/6/2022 với số tiền 7.866.000 đồng của Công ty Cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư Miền Tây. Do bà H đã tạm ứng chi phí, nên buộc ông C phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà H tổng số tiền là 20.454.000 đồng.

[8] *Về án phí dân sự*: Do bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Đỗ Văn C thuộc trường hợp “người cao tuổi” và có yêu cầu nên miễn nộp theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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, nên được xét miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

- *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

Hoàn trả tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị H1, ông Phạm Văn V số tiền 3.050.000 đồng theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số 0004649 ngày 12/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GT, tỉnh Kiên Giang (do rút yêu cầu khởi kiện).

Hoàn trả tạm ứng án phí cho NLQ1 số tiền 200.000 đồng, theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số 03483 ngày 17/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GT, tỉnh Kiên Giang

- *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Đỗ Văn C không phải nộp, hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông C.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng các Điều 127, 128, 134, 137 và 608 Bộ luật Dân sự 2005;

Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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.

Chấp nhận một phần nội dung đơn kháng cáo của ông Đỗ Văn C.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 26/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện GT, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị H1 do rút đơn yêu cầu khởi kiện.

2. Hủy và đình chỉ một phần bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 26/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện GT, tỉnh Kiên Giang do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc ông Đỗ Văn C tự ý lấy đất lại để canh tác.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H đối ông Đỗ Văn C.

Buộc ông Đỗ Văn C, NLQ1 hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền đã nhận do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu là 182.000.000đ (*Một trăm tám mươi hai triệu đồng*). Buộc ông Đỗ Văn C, NLQ1 bồi thường thiệt hại do hậu quả của giao dịch bị vô hiệu với số tiền là 672.750.400đ (*Sáu trăm bảy mươi hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn bốn trăm đồng*).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của NLQ1 về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa bà Nguyễn Thị Thanh H (bà Nguyễn Thị H1 đứng tên giùm) với ông Đỗ Văn C bị

vô hiệu. Giao dịch được xác lập giữa ông Đỗ Văn C với bà Nguyễn Thị Thanh H theo “*Giấy chuyển nhượng đất sản xuất, ngày 29/3/2008*”, “*Tờ sang nhượng đất sản xuất (không ghi ngày tháng)*” (BL 22) và “*Tờ sang nhượng đất sản xuất, ngày 03/4/2009*”.

5. *Về chi phí thẩm định giá*: Tổng số tiền là 20.454.000 đồng. Theo các hóa đơn số 0000903 ngày 21/3/2019 với số tiền là 2.905.000 đồng; Hóa đơn số 0001311 ngày 28/7/2020 với số tiền là 4.535.000 đồng; Hóa đơn số 0000146 ngày 01/3/2021 với số tiền 5.148.000 đồng, Hóa đơn số 00000043 ngày 13/6/2022 với số tiền 7.866.000 đồng của Công ty Cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư Miền Tây. Do bà H đã tạm ứng chi phí, nên buộc ông Đỗ Văn C phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh H tổng số tiền là 20.454.000đ (*Hai mươi triệu bốn trăm năm mươi bốn nghìn đồng*).

6. *Về án phí dân sự*:

- *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Miễn nộp án phí cho Bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Đỗ Văn C.

Hoàn trả tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 4.550.000đ (*Bốn triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 01273 ngày 19/7/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GT, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn trả tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị H1, ông Phạm Văn V số tiền 3.050.000đ (*Ba triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004649 ngày 12/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GT, tỉnh Kiên Giang (NLQ4 nộp thay) - (do rút yêu cầu khởi kiện).

Hoàn trả tạm ứng án phí cho NLQ1 số tiền 200.000đ (*Hai trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 03483 ngày 17/8/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện GT, tỉnh Kiên Giang (NLQ2 nộp thay).

- *Về án phí dân sự phúc thẩm*:

Hoàn trả cho ông Đỗ Văn C số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001979 ngày 23/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GT, tỉnh Kiên Giang

7. 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện GT;
- THA dân sự huyện GT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Đặng Thị Bích Vân