

Bản án số: **11/2021/DS-PT**

Ngày: 01/02/2021

“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất, Hợp đồng cầm cố
QSD đất và yêu cầu đòi lại giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Phụng;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Hoàng Thành;

2. Bà Trương Tố Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Út – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28/01 và ngày 01/02/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:153/2020/TLPT-DS ngày 11/11/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 194/2020/QĐ - PT ngày 18/11/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 191/2020/QĐ - PT ngày 16/12/2020 và Thông báo về việc dời phiên tòa phúc thẩm số 37/TB-TA ngày 11/01/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông A, sinh năm 1956. Địa chỉ: ấp Đ, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông B, sinh năm 1975. Địa chỉ: ấp C, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư C – Công ty luật hợp danh Đ, chi nhánh Sóc Trăng, thuộc đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 03, đường N, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1 Ông D, sinh năm 1961 (có mặt)

2.2 Bà E, sinh năm 1961 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng .

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn:* Luật sư bà F – Văn phòng luật sư F, thuộc đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: đường K, khóm S, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

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

3.1 Ông NLQ 1, sinh năm 1965. Địa chỉ: ấp B, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.2 Bà NLQ 2, sinh năm 1961. Địa chỉ: ấp Đ, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (có mặt)

- Người làm chứng: Ông NLC 1, sinh năm 1957. Địa chỉ: ấp B, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà E và ông D cùng là bị đơn.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ kiện được tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn ông A có người đại diện theo ủy quyền ông B trình bày:*

Năm 1998, vợ chồng ông D, bà E có cổ cho ông A 05 công (công tầm lớn) đất ruộng tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với giá 15 chỉ vàng 24K. Tiếp tục đến năm 2005, vợ chồng ông D, bà E cổ thêm cho ông A 11 công đất ruộng, với giá 70 chỉ vàng 24k. Đến năm 2006, vợ chồng ông D, bà E kêu ông A chuyển nhượng phần 15,5 công đất ruộng đã cổ nêu trên, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng đất ruộng 01 công tầm lớn ($1.296m^2$) là 10 chỉ vàng 24K, tương ứng số vàng chuyển nhượng đất là 155 chỉ vàng 24K và cân trừ số vàng đã nhận cổ đất 85 chỉ nêu trên cân trừ vào số vàng chuyển nhượng đất, còn lại 70 chỉ vàng ông A phải trả cho vợ chồng ông D, bà E. Cụ thể, ngày 23/4/2006 bà E nhận số tiền 15.000.000 đồng tương ứng với 10 chỉ vàng 24K; ngày 04/5/2006 bà E nhận 10 chỉ vàng 24K và số tiền 50.700.000 đồng tương ứng với 55 chỉ vàng 24K và hai bên thỏa thuận bồi thường thiệt hại số tiền 6.000.000 đồng tương ứng 05 chỉ vàng 24K do vợ chồng bà E đã lấy lại đất đã cổ trước đó canh tác, mỗi lần nhận tiền, vàng chuyển nhượng đất thì bà E đều làm biên nhận. Đến ngày 21/5/2006, vợ chồng bà E mời cán bộ của Ban nhân dân ấp B, xã K đo đạc đất chuyển nhượng và giao đất cho ông A, đồng thời giao cho ông A 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông NLQ 1 đứng tên có diện tích $5.200m^2$ tại thửa số 1049 và hẹn vài ngày sau sẽ lên UBND xã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A. Đến ngày hẹn thì vợ chồng ông D, bà E không làm thủ tục chuyển nhượng phần 15,5 công đất ruộng nêu trên, cho rằng đang làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa xong nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Một thời gian sau, ông A yêu cầu vợ chồng ông D, bà E làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bán thì vợ chồng ông D, bà E nói bán 01 công là 15 chỉ vàng 24K mới đồng ý làm giấy tờ chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A, do ông A không đồng ý vì bà E nói ngược nên vụ việc được Ban nhân dân ấp B giải quyết thì bà E cam kết trong thời hạn 10 ngày sẽ trả lại đủ 155 chỉ vàng 24K cho ông A, sau thời hạn 10 ngày nếu bà E không trả đủ 155 chỉ vàng thì coi như phần đất thuộc về ông A. Do hết thời hạn 10 ngày vợ chồng bà E không có vàng trả lại cho ông A nên ông A đã quản lý, canh tác phần 15,5 công đất ruộng này cho đến nay. Tuy nhiên, đến cuối vụ mùa năm 2018 – 2019 ông A cho ông NLC 1 là Trưởng ban nhân dân ấp B, xã

K thuê canh tác thì vợ chồng ông D, bà E vào chiếm lại phần 15,5 công đất ruộng đã chuyển nhượng từ năm 2006 và canh tác cho đến nay.

Vụ việc tranh chấp giữa hai bên được Ủy ban nhân dân xã K hòa giải không thành. Nay ông A khởi kiện vợ chồng ông D, bà E, yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 20.267,4m² tại các thửa 267, 276, 1035, 1049, 1050, 1052 thuộc tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do hai bên thỏa thuận, chuyển nhượng miệng vào ngày 21/5/2006 giữa ông A với vợ chồng ông D, bà E là hợp pháp, do vợ chồng ông D, bà E đã giao đất cho ông A quản lý, canh tác và ông A đã thanh toán đủ 155 chỉ vàng 24K chuyển nhượng cho vợ chồng bà E, ông D.

- Công nhận cho ông A được quyền sử dụng phần đất có diện tích 20.267,4m² tại các thửa 267, 276, 1035, 1049, 1050, 1052 thuộc tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (Do trong quá trình sử dụng, canh tác 06 thửa đất ruộng này ông A đã phá bỏ bờ ranh các thửa để hợp thành 01 thửa như hiện nay).

- Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét thiệt hại của nguyên đơn do bị phía bị đơn ông D, bà E vào chiếm phần đất 15,5 công đã chuyển nhượng từ cuối vụ mùa 2018 – 2019 cho đến nay.

** Các bị đơn bà E và ông D thống nhất trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 20.267,4m² tại các thửa 267, 276, 1035, 1049, 1050, 1052 thuộc tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do hai bên thỏa thuận, chuyển nhượng miệng vào ngày 21/5/2006 hợp pháp thì phía bị đơn vợ chồng ông D, bà E bác toàn bộ, không đồng ý. Bởi vì vợ chồng ông D, bà E không có chuyển nhượng 15,5 công đất ruộng cho ông A như phía nguyên đơn trình bày, mà chỉ có cổ đất. Cụ thể, vào năm 1998, bà E, ông D có nợ ông A tiền mua vật tư nông nghiệp 7.230.000 đồng nên đã cố cho ông A 05 công đất ruộng. Đến năm 2006, bà E có mượn của ông A thêm 02 lần tiền, tổng cộng số tiền vợ chồng bà E, ông D nợ ông A là 65.700.000 đồng, do không có tiền trả nên bà E cố thêm cho ông A 11 công đất ruộng và lấy thêm của ông A 25 chỉ vàng 24K, khi cố đất cho ông A thì bà E có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do NLQ 1 (là em ruột của bà E) đứng tên có diện tích 5.200 m² tại thửa 1049, tờ bản đồ số 8 cho ông A giữ để làm tin (Thửa đất 1049, có diện tích 5.200m² này thực tế là của bà E, do bà E với ông NLQ 1 thỏa thuận đổi đất nhưng chưa làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà E giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông NLQ 1), khi cố đất hoặc nhận tiền, vàng cố đất thì vợ chồng ông D, bà E có làm giấy cố đất và biên nhận giao cho ông A giữ. Nay phía vợ chồng bà E, ông D đồng ý giao trả lại cho ông A số vàng, tiền đã nhận cố đất là 25 chỉ vàng 24K và số tiền là 65.700.000 đồng. Đối với giấy cố đất ngày 29/8/2005 là do bà E, ông D viết, ký tên nhưng thực tế ông A chưa giao cho bà E, ông D 70 chỉ vàng 24k cố đất, vì hoàn cảnh gia đình bà E khó khăn, không có tiền, vàng trả cho ông A nên mới giao đất cho ông A canh tác đến nay.

Ngoài ra, phần đất tranh chấp nêu trên hiện bà E đã lấy lại đất canh tác từ cuối vụ mùa năm 2018 – 2019 nên đồng ý trả cho ông A thêm một khoảng tiền, tính theo giá thuê đất ruộng tại địa phương là 1.500.000 đồng/công/năm x 15,5 công cho đến khi nào Tòa án giải quyết xong vụ kiện.

Đồng thời, bà E có yêu cầu phản tố đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do NLQ 1 (là em của bà E) đứng tên có diện tích 5.200 m² tại thửa 1049, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng đã giao cho ông A giữ khi có đất vào năm 2006.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ 1 (em bà E) được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt, không có lý do, cũng như không có văn bản trả lời ý kiến cho Tòa án biết đối với phần đất có diện tích 5.200 m², tại thửa 1049, thuộc tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do ông NLQ 1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị đơn bà E cho rằng giữa ông NLQ 1 và bà E đã thỏa thuận chuyển đổi đất, nhưng do chị em ruột với nhau nên chưa làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, ông NLQ 1 đã bỏ đi khỏi địa phương đã lâu không về, nên bà E không biết địa chỉ cụ thể ông NLQ 1 ở đâu để làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đổi đất với bà E trước đây.

** Người làm chứng ông NLC 1 trình bày:*

Đối với vụ việc tranh chấp chuyển nhượng phần 15,5 công đất ruộng giữa ông A với vợ chồng bà E thì ông công tác tại địa phương nên biết sự việc là vào năm 1998 bà E có thiếu nợ ông A nên có cớ đất cho ông A mấy công, tiếp đến năm 2006 hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau nên yêu cầu cán bộ địa phương xuống đo và giao đất thì phát sinh tăng diện tích lên 16 công nên phía bà E yêu cầu ông A mua thêm phần diện tích dư nhưng ông A không đồng ý và sau đó phía bà E đòi ý đòi tăng giá chuyển nhượng lên 01 công là 1,5 lượng vàng 24K nhưng lúc đầu hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 01 công là 10 chỉ vàng 24K và ông A đã trả đủ tiền, vàng cho phía bà E trước đó, vụ việc phát sinh tranh chấp kéo dài từ năm 2006 cho đến nay. Phần đất tranh chấp do phía ông A quản lý, canh tác do bà E không trả lại tiền, vàng đã nhận trước đây. Vào cuối vụ mùa năm 2018 – 2019 ông với ông A có thỏa thuận thuê đất ruộng để canh tác, ông A cho ông thuê 15 công đất ruộng, khi ông chuẩn bị gieo xạ lúa giống thì bà E vào can ngăn và cho rằng đất của bà E không cho ông canh tác, ông có báo với ông A thì bắt đầu phát sinh tranh chấp phần đất ruộng này giữa ông A với bà E cho đến nay.

* Sự việc được Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án sơ thẩm số: 25/2020/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2020, đã quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1, 4 Điều 91; khoản 1 Điều 147; điểm c khoản 2 Điều 217; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 229; Điều 271; khoản 1,3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1, 4 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Áp dụng: Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 410, 689, 690, 691, 692 và 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 50, Điều

106 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 100, Điều 170, Điều 179 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013 và Mục 2.2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Tuyên xử:

1./ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A đối với bị đơn ông D, bà E.

1.1/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 20.267,4m² tại các thửa 267, 276, 1035, 1049, 1050, 1052 thuộc tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do ông A và ông D, bà E thỏa thuận, chuyển nhượng miệng vào ngày 21/5/2006 bị vô hiệu.

1.2/ Buộc ông D, bà E có nghĩa vụ hoàn trả cho ông A 95 chỉ vàng 24K tương ứng bằng tiền là 505.614.000 đồng và số tiền 65.700.000 đồng. Tổng cộng là 569.314.000 đồng (Năm trăm sáu mươi chín triệu ba trăm mười bốn nghìn đồng).

1.3/ Buộc ông D, bà E bồi thường thiệt hại cho ông A số tiền là 748.980.400 đồng (Bảy trăm bốn mươi tám triệu chín trăm tám mươi nghìn bốn trăm đồng).

Ngoài ra, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông A có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông D, bà E chậm thanh toán số tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2./ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà E đối với nguyên đơn ông A; Về việc đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông A có nghĩa vụ giao trả cho bà E 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) do ông NLQ 1 đứng tên chủ sử dụng quyền sử dụng đất được cấp vào ngày 16/10/1991 đối với phần đất có diện tích 5.200 m² tại thửa 1049, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định đo đạc, định giá tài sản và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

* Ngày 30/9/2020, các bị đơn ông D và bà E có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST, ngày 15/9/2020 và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

* Tại Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/9/2020 của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử vụ án, áp dụng khoản 2 Điều 309 Bộ luật tố tụng năm 2015, sửa án sơ thẩm theo hướng xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” không phải là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Đồng thời, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu; không buộc bị đơn phải bồi hoàn thiệt hại cho nguyên đơn số tiền là 748.980.400 đồng và bị đơn không phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền bồi hoàn thiệt hại nêu trên; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông B không rút đơn khởi kiện; Các bị đơn ông D và bà E không rút đơn phản tố

và đơn kháng cáo; Đại diện viện kiểm sát nhân nhân tỉnh Sóc Trăng thay đổi một phần kháng nghị.

* Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày các căn cứ, lập luận và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 20.267,4m² tại các thửa 267, 276, 1035, 1049, 1050, 1052 thuộc tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do ông A và bà E, ông D thỏa thuận, chuyển nhượng miệng vào ngày 21/5/2006 là hợp pháp. Buộc ông D, bà E giao phần đất đã chuyển nhượng có diện tích 20.267,4m² nêu trên cho ông A và thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với ông D, bà E mà tuyên bố hợp đồng xác lập giữa hai bên bị vô hiệu do vi phạm về hình thức, nội dung theo quy định của pháp luật đất đai và buộc các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, đề nghị Hội đồng xét xử buộc phía bị đơn ông D, bà E giao trả lại cho nguyên đơn ông A 155 chỉ vàng 24K đã nhận như phía nguyên đơn đã chứng minh được ở phần nêu trên, hai bên đã thỏa thuận chuyển số vàng 85 chỉ có đất thành vàng thanh toán chuyển nhượng và bị đơn bà E, ông D đã nhận thêm 10 chỉ vàng 24K, số tiền 65.700.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại do bà E lấy đất canh tác 01 vụ trong năm 2006, tương ứng với 70 chỉ vàng 24K theo như thỏa thuận miệng ngày 21/5/2006, tổng giá trị chuyển nhượng 15,5 công đất ruộng là 155 chỉ vàng 24K (01 công là 10 chỉ vàng 24K).

* Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp của bị đơn trình bày các căn cứ, lập luận và cho rằng ông D và bà E chỉ có các phần đất tại các thửa 267, 276, 1035, 1049, 1050, 1052 thuộc tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do ông A, không phải chuyển nhượng. Ông D và bà E đồng ý giao trả lại cho ông A số vàng, tiền đã nhận có đất là 25 chỉ vàng 24K và số tiền là 65.700.000 đồng. Đối với giấy có đất ngày 29/8/2005 là do bà E, ông D viết, ký tên nhưng thực tế ông A chưa giao cho bà E, ông D 70 chỉ vàng 24k có đất, vì hoàn cảnh gia đình bà E khó khăn, không có tiền, vàng trả cho ông A nên mới giao đất cho ông A canh tác đến nay. Ngoài ra, phần đất tranh chấp nêu trên hiện bà E đã lấy lại đất canh tác từ cuối vụ mùa năm 2018 – 2019 nên đồng ý trả cho ông A thêm một khoảng tiền, tính theo giá thuê đất ruộng tại địa phương là 1.500.000 đồng/công/năm x 15,5 công cho đến khi nào Tòa án giải quyết xong vụ kiện. Đồng thời, bà E có yêu cầu phản tố đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do NLQ 1 (là em của bà E) đứng tên có diện tích 5.200 m² tại thửa 1049, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng đã giao cho ông A giữ khi có đất vào năm 2006.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm; Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến phát biểu và đề nghị của Luật sư, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.2] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của các bị đơn ông D và bà E là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[1.2] Người kháng nghị, nội dung và hình thức đơn kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C là đúng theo quy định tại các Điều 278, 279 và 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên kháng nghị hợp lệ và đúng theo luật định.

[1.3] Tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ 1 và người làm chứng NLC 1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2, nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự vắng mặt nêu trên.

[1.4] Trong quá trình giải quyết tại giai đoạn phúc thẩm, ngày 16-12-2020 Tòa án có tiến hành lấy lời khai đối với ông D và bà E, thì ông D và bà E trình bày “...cùng ngày 04-5-2006 thì bà có làm 02 biên nhận nhận của vợ chồng ông A tiền 50.700.000 đồng và 10 chỉ vàng. Mục đích làm biên nhận là nợ tiền vật tư nông nghiệp của vợ chồng ông A. Hiện nay chưa trả...”; “...Hiện nay còn nợ vợ chồng ông A 25 chỉ vàng 24K và 65.7000.000 đồng...”. Xét thấy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A và yêu cầu phản tố của các bị đơn thì sự việc tranh chấp này liên quan trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ ông A là bà NLQ 2, do đó căn cứ vào khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự cần phải đưa bà NLQ 2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì mới đảm bảo việc giải quyết vụ án được toàn diện, không bỏ sót người liên quan và đúng theo quy định của pháp luật.

[1.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa thay đổi một phần kháng nghị, theo đó không kháng nghị đối với phần xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp, cấp sơ thẩm đã xác định đúng. Chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu; không buộc bị đơn phải bồi hoàn thiệt hại cho nguyên đơn số tiền là 748.980.400 đồng và bị đơn không phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền bồi hoàn thiệt hại nêu trên; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, việc thay đổi một phần kháng nghị này không vượt quá phạm vi kháng nghị ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông A cho rằng, vào năm 1998 và năm 2005 ông D và bà E có cổ cho ông các thửa 267, 276, 1035, 1049, 1050, 1052 thuộc tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với tổng số vàng là 85 chỉ vàng 24K. Đến ngày 21-5-2006 thì ông A và bà E chuyển nhượng toàn bộ các phần đất nêu trên cho nguyên đơn với diện tích đo đạc thực tế là 20.267,4m² với giá 155 chỉ vàng 24K. Căn trừ số vàng đã nhận cổ đất 85 chỉ nêu trên vào số vàng chuyển nhượng đất, còn lại 70 chỉ vàng ông A phải trả cho vợ chồng ông D, bà E. Cụ thể,

ngày 23/4/2006 bà E nhận số tiền 15.000.000 đồng tương ứng với 10 chỉ vàng 24K; ngày 04/5/2006 bà E nhận 10 chỉ vàng 24K và số tiền 50.700.000 đồng tương ứng với 55 chỉ vàng 24K và hai bên thỏa thuận bồi thường thiệt hại số tiền 6.000.000 đồng tương ứng 05 chỉ vàng 24K do vợ chồng bà E đã lấy lại đất đã có trước đó canh tác, mỗi lần nhận tiền, vàng chuyển nhượng đất thì bà E đều làm biên nhận. Việc chuyển nhượng này chỉ thỏa thuận bằng miệng, nhưng có nhiều người biết sự việc này. Nhưng khi nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện các thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất thì các bị đơn không đồng ý. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất miệng ngày 21-5-2006 và công nhận phần đất này cho nguyên đơn.

[2.2] Ngược lại bị đơn cho rằng chỉ cầm cố các phần đất này cho nguyên đơn, không có chuyển nhượng. Do thiếu tiền mua vật tư nông nghiệp nên cầm cố từ từ các phần đất này cho nguyên đơn, và chỉ nhận số tiền vàng cầm cố là 25 chỉ vàng 24K và 65.700.000 đồng. Trong quá trình cầm cố thì bị đơn có giao cho nguyên đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do NLQ 1 (là em của bà E) đứng tên có diện tích 5.200 m² tại thửa 1049, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn phải trả lại Giấy chứng nhận nêu trên cho nguyên đơn.

[2.3] Xét kháng cáo của các bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C thì thấy,

[2.3.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất miệng ngày 21-5-2006 có tổng diện tích là 20.267,4m² tại các thửa 267, 276, 1035, 1049, 1050, 1052 do các bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, phía nguyên đơn đã xuất trình các tài liệu chứng cứ như: *“Tờ cổ đất ngày 28/3/99; Giấy cổ đất ngày 29/8/2005; Đơn xin xác nhận ngày 27/10/2006; Biên nhận ngày 23/4/2006; Biên nhận tiền ngày 04/5/2006; Biên nhận vàng ngày 04/5/2006 (Bút lục Tòa án từ số 32 đến 36)* và yêu cầu Tòa án xác minh một số cán bộ công tác tại địa phương ấp B, xã K vào thời điểm năm 1998 – 2006 biết việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông A với vợ chồng ông D, bà E, cũng như đối với phần diện tích đất tranh chấp 20.267,4m² ông A đã canh tác từ năm 1998 và đến năm 2006 phía bị đơn bà E đã yêu cầu cán bộ địa phương ấp B, xã K đo đạc giao đất cho ông A. Cụ thể tại các biên bản xác đối với bà N ngày 18-02-2020, ông NLC 1 ngày 19-02-2020 và ngày 25-6-2020, ông M ngày 18-02-2020 và 25-6-2020 (BL 106-115) đều xác định ông A đã sử dụng phần đất này từ năm 1998 đến năm 2018, xác định việc bà E và ông D có nhờ chính quyền địa phương đo đạc để giao đất cho ông A khi chuyển nhượng, xác nhận về việc có xác nhận vào giấy giao tiền, giao vàng...

Trong quá trình canh tác phần đất 20.267,4m² tại 06 thửa đất nêu trên ông A đã phá bỏ bờ ranh các thửa đất, hợp thành một thửa đất ruộng như hiện trạng đất hiện nay, khi phá bỏ bờ ranh và canh tác phần đất nhận chuyển nhượng gần 14 năm phía bà E cũng không có ý kiến hay phản đối gì, nếu như chỉ cầm cố thì sao ông A phá bỏ hết 06 thửa thành 01 thì bị đơn không ngăn cản hay có tranh chấp gì. Điều này chứng tỏ là các bị đơn đã chuyển nhượng phần đất này cho nguyên đơn.

Mặc khác, theo lời khai của ông NLC 1 và ông M thì đất tại ấp B, xã K thời điểm năm 2002- 2006 giá chuyển nhượng đất mỗi công từ 05 đến 7 chỉ vàng, còn đất gần sông hoặc kênh và thuận tiện canh tác thì từ 08 đến 9 chỉ vàng 24k chứ

không tới 10 chỉ vàng 24k. Khi xem xét thẩm định thì phần đất bà E- ông D cách sông hoặc kênh một thửa đất 275.

Tuy nhiên, khi làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A là do bà E cho rằng phần đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế bà E đem các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông A thế chấp vay tiền tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Và do hiện nay gần khu vực phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp B, xã K được nhà nước quy hoạch, thu hồi làm cụm Công nghiệp xây Đá B – huyện C làm cho giá đất khu vực này tăng lên nên bà E vào chiếm lại phần đất đã chuyển nhượng cho ông A.

Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở để khẳng định sau khi các bị đơn cầm cố các phần đất này cho nguyên đơn, thì đến ngày 21-5-2006 thì đã chuyển nhượng toàn bộ các phần đất này cho nguyên đơn với giá là 155 chỉ vàng 24K.

[2.3.2] Xét các tờ *Tờ cổ đất ngày 28/3/99; Giấy cổ đất ngày 29/8/2005; Đơn xin xác nhận ngày 27/10/2006; Biên nhận ngày 23/4/2006; Biên nhận tiền ngày 04/5/2006; Biên nhận vàng ngày 04/5/2006 (Bút lục Tòa án từ số 32 đến 36)* thì thấy, các bị đơn thừa nhận là do bà E viết hoặc nhờ người khác viết thay, bà E là người trực tiếp ký tên giao cho ông A giữ khi hai bên thỏa thuận cầm cố đất và nhận tiền, vàng từ ông A. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự thì những tình tiết, sự kiện nêu trên là sự thật, không phải chứng minh. Do đó, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ của phía nguyên đơn cung cấp cho Tòa án, các biên bản xác minh một số cán bộ công tác tại địa phương ấp B, xã K trong giai đoạn năm 1998 - 2006 như ông M, bà N, ông NLC 1 có biết việc thỏa thuận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp nêu trên và tham gia đo đạc giao đất giữa vợ chồng bà E với ông A, nên Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định trước thời điểm ngày 21/5/2006 thì giữa ông A với ông D, bà E có thỏa thuận cầm cố phần đất có tổng diện tích đo đạc thực tế là 20.267,4m² tại các thửa 267, 276, 1035, 1049, 1050, 1052 thuộc tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và phía bị đơn bà E có nhận số vàng, tiền như các nội dung tài liệu, chứng cứ ông A cung cấp cho Tòa án nêu trên, được phía bị đơn thừa nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định bị đơn ông D, bà E đã nhận của ông A tổng cộng là 95 chỉ vàng 24K và 65.700.000 đồng.

[2.3.3] Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất miệng ngày 21-5-2006 thì thấy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-5-2006 giữa các bên là có thật, nguyên đơn đã thanh toán số vàng, tiền nhận chuyển nhượng đất cho các bị đơn và các bị đơn đã đo đạc, giao đất chuyển nhượng cho nguyên đơn canh tác từ năm 2006 cho đến cuối vụ mùa năm 2018 – 2019. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên chưa lập thành văn bản, giá thanh toán chuyển nhượng đất là vàng, chưa thực hiện các thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 106 và Điều 127 của Luật đất đai năm 2003, trong tổng diện tích 20.267,4m² thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích 5.200m² tại thửa 1049 do ông NLQ 1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải là quyền sử dụng đất của ông D, bà E được công nhận hợp pháp nên đã vi phạm các quy định tại Điều 689, 690, 691 và 692 của Bộ luật dân sự năm 2005 về hình thức, giá, nguyên tắc và hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên giao dịch thỏa thuận miệng ngày

21/5/2006 chuyển nhượng phần đất có diện tích 20.267,4m² tại các thửa 267, 276, 1035, 1049, 1050, 1052 thuộc tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng giữa ông A với bà E, ông D là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 128 và Điều 134 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng này của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.3.4] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-5-2006 bị vô hiệu, theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*” do đó các bên cần phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại.

Theo đó, thiệt hại được xác định như sau: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra từ năm 2006, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán vàng, tiền cho bên chuyển nhượng và bên chuyển nhượng cũng đã yêu cầu cán bộ địa phương ấp B, xã K đo đạc giao đất cho ông A. Tuy nhiên, đến khi ông A yêu cầu làm các thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà E, ông D không thực hiện, có phát sinh tranh chấp về giá chuyển nhượng, cũng như các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà E thế chấp vay tiền Ngân hàng nên không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A, vụ việc phát sinh tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bắt đầu từ năm 2006 nhưng các bên đương sự không yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền giải quyết để kéo dài cho đến năm 2018, tuy nhiên hai bên lại không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết, dẫn đến vụ việc kéo dài cho đến nay.

Đến nay, phần đất chuyển nhượng nêu trên thuộc khu quy hoạch và thu hồi để làm Cụm khu Công nghiệp B – huyện C nên bị đơn bà E, ông D vào chiếm lại đất dẫn đến phát sinh tranh chấp, hậu quả pháp lý của việc giải quyết tranh chấp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên xác lập, thỏa thuận miệng vào ngày 21/5/2006 là vô hiệu, hai bên đều lỗi ngang nhau (lỗi 50/50), do bà E, ông D đã lấy lại phần đất chuyển nhượng nên phải bồi thường thiệt hại theo hướng dẫn tại Mục 2.2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Việc Tòa án xác định giá trị thiệt hại của hợp đồng vô hiệu là 2.067.274.800 đồng; Giá trị thiệt hại chênh lệch 1.497.960.800 đồng và giá trị thiệt hại mỗi bên phải chịu là 748.980.400 đồng là hoàn toàn có căn cứ, đúng với giá trị thực tế và đúng với quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn cấp phúc thẩm, các bị đơn cho rằng giá trị các phần đất tranh chấp do các bên thỏa thuận là 102.000 đồng/m², nên phần đất tranh chấp có diện tích 20.267,4m² x 102.000đ/m²= 2.067.274.800 đồng là cao hơn nhiều so với giá thị trường, do đó bị đơn đã yêu cầu Tòa án tiến hành định giá lại phần đất tranh chấp theo giá thị trường và yêu cầu trưng cầu Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và thẩm định giá Sao Việt tiến hành định giá phần đất tranh

chấp. Tại chứng thư thẩm định giá ngày 22-01-2021 của Cổ phần tư vấn đầu tư và thẩm định giá Sao Việt xác định các phần đất tranh chấp có giá trị là 110.000 đồng/m² nên phần đất tranh chấp có diện tích 20.267,4m² x 110.000đ/m²=2.229.414.000 đồng là cao hơn 162.139.200 đồng so với giá mà các bên đã thỏa thuận. Do đó, Hội đồng xét xử cần áp dụng giá do các bên thỏa thuận theo giá thị trường là 102.000đ/m² là phù hợp với thực tế, cũng như đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà E thì thấy: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-5-2006 bị vô hiệu, nên các bên cần hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, trong quá trình các bên thực hiện giao dịch thì các bị đơn có giao cho nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tại thửa 1049, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp B, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông NLQ 1 ngày 16-10-1991. Do đó việc bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận là có căn cứ, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố này của bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xác định: Giao dịch thỏa thuận, chuyển nhượng miếng vào ngày 21/5/2006 giữa ông A với ông D, bà E đối với quyền sử dụng đất có diện tích 20.267,4m² tại các thửa 267, 276, 1035, 1049, 1050, 1052 thuộc tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu toàn bộ. Buộc ông D, bà E giao trả lại cho ông A 95 chỉ vàng 24K (tương ứng bằng tiền 505.614.000) và số tiền 65.700.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 748.980.400 đồng. Còn đối với quyền sử dụng đất có diện tích đất 20.267,4m² nêu trên do ông D, bà E đã lấy lại canh tác, sử dụng từ vụ mùa năm 2018 – 2019 nên không cần buộc ông A giao trả đất. Buộc ông A giao trả cho bà E 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) do ông NLQ 1 đứng tên được cấp vào ngày 16/10/1991, có diện tích 5.200 m² tại thửa 1049, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Đối với thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất có diện tích 5.200 m² tại thửa 1049, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng giữa ông NLQ 1 với bà E không có phát sinh tranh chấp và ông NLQ 1, bà E không có yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét

[5] Việc kiểm sát viên cho rằng, thực tế hai bên có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, tuy nhiên do không thỏa thuận được giá nên giao dịch chuyển nhượng này không phát sinh trên thực tế, nên không có việc chuyển nhượng này xảy ra, nhận định này của Kiểm sát viên là chưa phù hợp. Bởi lẽ, việc nguyên đơn thỏa thuận cổ đất và sau đó là chuyển nhượng đất là một quá trình xảy ra liên tục, không bị gián đoạn. Tại tờ biên nhận ngày 23-4-2006 đã thể hiện “*Tôi đồng ý bán đất cho anh Đông là 10 ngày nữa đo đất*” tại phiên tòa hôm nay, bị đơn Nguyệt vẫn thừa nhận có việc này. Mặt khác, nếu các bên không thỏa thuận được giá thì làm sao nguyên đơn thỏa thuận giao tiền và giao vàng cho các bị đơn liên tục trong ngày 04/5/2006 hai lần là 10 chỉ vàng 24k và 50.700.000 đồng được. Nếu như không có việc chuyển nhượng thực tế xảy ra thì làm vì nguyên đơn canh tác từ năm 2006 cho đến khi tranh chấp.

[6] Kiểm sát viên cho rằng, khi giải quyết hậu quả của hợp đồng thì bị đơn phải chịu án phí có giá gạch trên số tiền là 748.980.400 đồng, nhưng nguyên đơn không phải chịu án phí đối với số tiền này, do lỗi xác định là 50/50. Nhận thấy,

theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án “*Trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ngoài việc chịu án phí không có giá ngạch được quy định tại điểm a khoản 3 Điều này, người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ*” như vậy trong trường hợp này, các bị đơn có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ về tài sản là trả lại các khoản tiền và vàng đã nhận của nguyên đơn cũng như bồi thường thiệt hại, do đó phải chịu án phí có giá gạch đối với phần nghĩa vụ này là phù hợp với quy định của pháp luật.

[7] Từ những phân tích trên xét thấy toàn bộ kháng cáo của các bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, như đã phân tích nêu trên là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[8] Xét đề nghị của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Xét đề nghị của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[10] Xét đề nghị của Kiểm sát viên về việc đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm xét xử lại là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[11] Về chi phí định giá tài sản: Là 33.000.000 đồng, do kháng cáo của các bị đơn bà E và ông D không được chấp nhận nên bà E và ông D cùng phải chịu số tiền là 33.000.000 đồng.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của các bị đơn bà E và ông D không được chấp nhận nên bà E và ông D phải chịu án phí phúc thẩm mỗi người là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/- Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn bà E và ông D.

2/- Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

3/- Giữ bản án dân sự sơ thẩm số 25/20208/DS-ST, ngày 15 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1, 4 Điều 91; khoản 1 Điều 147; điểm c khoản 2 Điều 217; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 229; Điều 271; khoản 1,3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1, 4 Điều 26, điểm

đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng: Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 410, 689, 690, 691, 692 và 697 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng: Điều 50, Điều 106 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

Áp dụng: Điều 100, Điều 170, Điều 179 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng: Mục 2.2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Tuyên xử:

1./ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A đối với bị đơn ông D, bà E.

1.1/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 20.267,4m² tại các thửa 267, 276, 1035, 1049, 1050, 1052 thuộc tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do ông A và ông D, bà E thỏa thuận, chuyển nhượng miêng vào ngày 21/5/2006 bị vô hiệu.

1.2/ Buộc ông D, bà E có nghĩa vụ hoàn trả cho ông A 95 chỉ vàng 24K tương ứng bằng tiền là 505.614.000 đồng và số tiền 65.700.000 đồng. Tổng cộng là 569.314.000 đồng (Năm trăm sáu mươi chín triệu ba trăm mười bốn nghìn đồng).

1.3/ Buộc ông D, bà E bồi thường thiệt hại cho ông A số tiền là 748.980.400 đồng (Bảy trăm bốn mươi tám triệu chín trăm tám mươi nghìn bốn trăm đồng).

Ngoài ra, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông A có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông D, bà E chậm thanh toán số tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2./ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà E đối với nguyên đơn ông A; Về việc đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông A có nghĩa vụ giao trả cho bà E 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) do ông NLQ 1 đứng tên chủ sử dụng quyền sử dụng đất được cấp vào ngày 16/10/1991 đối với phần đất có diện tích 5.200 m² tại thửa 1049, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

3./ Về án phí dân sự sơ thẩm:

[3.1] Nguyên đơn ông A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng nhưng được miễn nộp toàn bộ theo quy định.

[3.2] Bị đơn ông D, bà E phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 51.608.832 đồng.

4./ Về chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản: Số tiền là 15.800.000 đồng. Nguyên đơn ông A và bị đơn ông D, bà E mỗi bên phải chịu 50% chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản tương ứng số tiền là 7.900.000 đồng. Do nguyên đơn ông A đã dự nộp tạm ứng số tiền 15.800.000 đồng, nên bị đơn ông D, bà E có nghĩa vụ nộp lại số tiền 7.900.000 để hoàn trả lại cho nguyên đơn ông A.

4./- Án phí dân sự phúc thẩm: Các bị đơn bà E và ông D phải chịu án phí phúc thẩm mỗi người là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng

án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005288 (ông D) và biên lai thu số 0005287 (bà E) cùng ngày 09-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy các bị đơn E và D đã thực hiện xong.

5./- Chi phí định giá tài sản: Là 33.000.000 đồng, các bị đơn bà E và ông D cùng phải chịu số tiền là 33.000.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp là 33.000.000 đồng theo phiếu thu số 002/GĐ, ngày 07-01-2021. Như vậy các bị đơn đã thực hiện xong.

6./- Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải Thi hành án 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện C;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hồ Văn Phụng