

Bản án số: **33/2020/DS-PT.**

Ngày: 07/5/2020.

“Tr/c hợp đồng CNQSD đất
và yêu cầu bồi thường thiệt hại”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Thu Hương**;

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị Kim Hương**;

Ông Nguyễn Thành Tấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ngọc Mỹ** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

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

Ngày 07 tháng 05 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 178/2019/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”.

Do Bản án sơ thẩm số: 57/2019/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2020/QĐPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Phan Thị Như T**, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số 72 đường Đ, phường X, thành phố U, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Minh L** - Đoàn luật sư tỉnh An Giang.

Địa chỉ: Đông Thạnh B, phường A, thành phố U, tỉnh An Giang.

* *Bị đơn:* - Ông **Đinh Văn Th**, sinh năm 1959

- Bà **Đào Thị M**, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

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

- Ủy ban nhân dân xã G, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn Hòa**, sinh năm 1972 –
Chức vụ: Chủ tịch UBND xã G.

Địa chỉ: Xã G, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

- Chị **Đinh Thị Thanh P**, sinh năm 1988

Địa chỉ: Số 15 K, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- Anh **Đinh Quốc C**, sinh năm 1995

Địa chỉ: Ấp N, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

- Anh **Đinh Phú Th1**, sinh năm 1997

Địa chỉ: Số 12 đường Đ6, Khu phố T, phường Tr, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

Chị Đinh Thị Thanh P, anh Đinh Quốc C, anh Đinh Phú Th1 cùng ủy quyền cho ông Đinh Văn Th, bà Đào Thị M theo văn bản ủy quyền lập ngày 06/02/2020.

- Ông **Nguyễn Hồng Th2 (S)**

Địa chỉ: Ấp R, xã G, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

- Ông **Phạm Văn Đ1**, sinh năm 1959

- Anh **Phạm Văn Ch**, sinh năm 1988

Cùng địa chỉ: Ấp R, xã G, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phan Thị Như T.

(Bà T, ông Th, bà M và Luật sư L có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn bà Phan Thị Như T trình bày:**

Trước đây vào tháng 01/2010, bà Phan Thị Như T có bán cho ông Đinh Văn Th 01 máy cắt gặt đập liên hợp với giá 130.000.000 đồng, việc mua bán máy cắt không lập biên bản và không ai chứng kiến. Sau đó, cũng trong năm 2010 vợ chồng ông Th, bà M có chuyển nhượng cho bà T diện tích đất là 3.109m² (trong đó thửa số 104c đất thổ cư là 200m², thửa số 104b đất vườn tạp là 2.909m²), tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp R, xã G, huyện H, tỉnh Kiên Giang với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận cân trừ phần máy cắt thì bà T còn phải giao thêm số tiền là 70.000.000 đồng. Các bên thống nhất khi nào giao đủ tiền sẽ giao máy và làm hợp đồng mua bán cụ thể. Tuy nhiên, do là chỗ quen biết nên phía bà T đã giao máy cắt cho ông Th và bà M, sau đó khoảng 10 ngày thì bà T đã mang thêm số tiền 70.000.000 đồng đến

để giao cho ông Th, việc giao tiền không làm biên nhận. Đến ngày 01/02/2010, bà T và ông Th đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã G làm hợp đồng mua bán, ông Th đã cầm ranh, giao đất cho bà T nhưng phía ông Th chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Th không mang theo. Sau đó phía bà T đã nhiều lần yêu cầu ông Th làm thủ tục sang tên cho bà T nhưng ông Th không thực hiện.

Đến năm 2013, sau thời gian sinh con thì phía bà T mới liên hệ yêu cầu ông Th tiếp tục làm thủ tục sang tên cho bà T theo hợp đồng ngày 01/02/2010 nhưng phía ông Th không đồng ý và xảy ra tranh chấp cho đến nay. Sự việc bà T có nhờ UBND xã G hòa giải, tại buổi hòa giải ông Th cho rằng số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, chiếc máy cắt của bà T bán cho ông Th có giá trị là 110.000.000 đồng, khi nào bà T giao đủ tiền thì ông Th mới đồng ý sang tên cho bà T. Trong lúc đang tranh chấp ngày 14/10/2013 thì ông Th và bà M chặt một số cây tràm và bạch đàn tự mọc trên phần đất đã bán bà T cho ông Phạm Văn Ch với số tiền là 25.000.000 đồng.

Bà T yêu cầu ông Đinh Văn Th và bà Đào Thị M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập vào ngày 01/02/2010. Đồng thời phải bồi thường số tiền cây trên đất đã bán với số tiền là 25.000.000 đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

*** Các bị đơn ông Đinh Văn Th và bà Đào Thị M có yêu cầu phản tố với nội dung:**

Ông Đinh Văn Th và bà Đào Thị M thừa nhận trước đây vào năm 2010 ông bà có chuyển nhượng cho bà Phan Thị Như T diện tích đất là 3.109m² (trong đó đất thổ cư là 200m² và đất vườn tạp là 2.909m²) giá chuyển nhượng thực tế là 300.000.000 đồng, việc chuyển nhượng thì ông bà có nhờ anh Th3 địa chính xã G lập hợp đồng, ký xác nhận. Theo đó ông S (sống như vợ chồng với bà T) đã giao cho vợ chồng ông bà một máy cắt trị giá 110.000.000 đồng, số tiền còn lại thì hẹn đến vụ Đông Xuân năm 2010 sẽ giao đủ. Tuy nhiên, từ đó cho đến nay phía ông S, bà T không trả đủ số tiền này nên ông bà vẫn chưa giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Phần đất này vợ chồng ông bà vẫn đang quản lý sử dụng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng lập tại UBND xã G giữa vợ chồng ông bà với bà T thì bà M cùng với bà T đi thực hiện, bà M là người ký tên thay cho ông Th trong hợp đồng này, do khi đó ông Th đi nhận máy cắt không đến UBND xã G.

Năm 2012, do ông Nguyễn Hồng Th2 (S) có thiếu nợ tiền mua bán phân bón với ông Phạm Văn Đ1 nên ông S đã thỏa thuận bán phần đất này lại cho ông Ba Đ1 với giá 300.000.000 đồng, ông Ba Đ1 đồng ý mua đất và giao cho vợ chồng ông Th, bà M số tiền 100.000.000 đồng trừ vào khoản tiền ông S còn nợ là 190.000.000 đồng, khi đó ông S làm giấy trả lại đất cho vợ chồng ông Th để ông bà sang tên cho ông Đ1. Theo thỏa thuận này thì ông Đ1 nhận đất và khai thác cây trên đất, tuy nhiên sau đó bà T đứng ra tranh chấp nên ông bà không sang tên được cho ông Đ1, do đó vợ chồng ông Th mới trả lại cho ông Đ1 số tiền 100.000.000 đồng trước đây đã nhận và nhận lại đất.

Nay bà T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trước đây thì ông Th và bà M không đồng ý. Ông Th và bà M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/02/2010, ông bà sẽ trả lại số tiền máy cắt trước đây đã nhận với giá là 130.000.000 đồng. Còn về việc bà T yêu cầu vợ chồng ông bà bồi thường số cây đã chặt là 25.000.000 đồng thì ông bà không đồng ý, do cây đó là ông Ba Đ1 khai thác khi ông S thỏa thuận bán đất lại cho ông Đ1, chứ ông bà không bán số cây này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, phía bị đơn thay đổi một phần yêu cầu phản tố, cụ thể: ông Đinh Văn Th và bà Đào Thị M thừa nhận việc mua bán đất theo hợp đồng lập ngày 01/02/2010 chỉ giao dịch với bà Như T, phía ông Nguyễn Hồng Th2 cũng đã có giấy hoàn trả lại đất cho ông bà vào ngày 12/5/2012 nên ông Th và bà M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 01/02/2010 tại UBND xã G giữa vợ chồng ông bà với bà T. Phía ông bà sẽ trả lại số tiền 130.000.000 đồng (trị giá của chiếc máy cắt gặt đập liên hợp) cho bà Như T.

**** Tại biên bản ghi lời khai ngày 12/8/2014, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng Th2 (S) trình bày:***

Ông S và bà Phan Thị Như T là vợ chồng chấp nối với nhau nhưng chưa làm thủ tục đăng ký kết hôn. Năm 2010, ông và bà T có nhận chuyển nhượng của ông Th và bà M diện tích đất là 3.109m² với giá là 200.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận xong thì vợ chồng ông giao trước cho ông Th một máy cắt lúa trị giá là 130.000.000 đồng, còn lại 70.000.000 đồng thì khi nào làm thủ tục sang tên sẽ trả đủ. Đến ngày 01/02/2010, bà T giao cho vợ chồng ông Th, bà M số tiền mặt là 70.000.000 đồng và hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng, có nhờ UBND xã G chứng thực. Tuy nhiên từ khi chuyển nhượng cho đến nay phía ông Th chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng chưa giao đất cho ông bà sử dụng. Ngoài ra, theo ông S trình bày trước đây ông có nợ tiền vật tư nông nghiệp của ông Ba Đ1, do không có tiền trả nên ông S đã tự ý chuyển nhượng

lại phần đất này cho ông Đ1 với giá là 200.000.000 đồng để cân trừ vào số nợ. Do ông Th chưa làm thủ tục sang tên và giao đất nên ông S đã làm một tờ giấy tay với nội dung trả lại đất cho ông Th để ông Th trực tiếp sang tên cho ông Đ1. Tuy nhiên sau đó bà T phát hiện việc này và đứng ra tranh chấp cho đến nay, còn việc ông Th có làm giấy sang bán cho ông Đ1 không thì ông biết rõ. Nay phía bà T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập ngày 01/02/2010 với vợ chồng ông Th, bà M thì ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng này, buộc vợ chồng ông Th, bà M phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sang tên cho bà T. Việc mua bán không liên quan gì đến ông, do bận công việc nên ông S đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện vắng mặt ông. Ngoài ra, ông S không trình bày gì thêm.

**** Tại biên bản ghi lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Đ1 trình bày:***

Trước đây vào tháng 01/2010, ông Nguyễn Hồng Th2 (ông S - chồng bà T) có đến cửa hàng vật tư nông nghiệp do ông làm chủ để mua thiếu phân bón, thuốc trừ sâu nhiều lần, số tiền ông S còn nợ là 60.000.000 đồng. Do quá hạn mà phía ông S không có tiền trả nên có gợi ý bán cho ông một miếng đất nền mà trước đây mua của ông Th. Ông S có trình bày rằng miếng đất này chỉ mới trả được cho ông Th là 110.000.000 đồng tương ứng với cái máy cày ông Th đã nhận, phần còn lại thì trả trong vòng 02 năm nhưng hiện nay không còn khả năng trả nữa nên bán lại phần đất này lấy tiền trả tiền phân bón và trả cho ông Th phần tiền còn nợ. Ông Đ1 đồng ý mua nên yêu cầu ông S đưa đến gặp ông Th, theo đó ông S đồng ý làm giấy trả lại đất cho ông Th để ông Th trực tiếp bán cho ông Đ1. Theo thỏa thuận này thì ông Đ1 giao cho ông Th số tiền 100.000.000 đồng trừ vào số tiền ông S còn nợ và nhận đất, đồng thời khai thác một số cây trên đất. Tuy nhiên sau đó thì bà T đứng ra tranh chấp nên ông Th không thể sang tên cho ông Đ1 nên ông Đ1 đã trả lại đất cho ông Th và nhận lại số tiền là 100.000.000 đồng. Việc mua bán là do ông Đ1 trực tiếp thực hiện với ông Th còn anh Phạm Văn Ch (con ông Đ1) chỉ đứng tên trên hợp đồng do anh Ch biết chữ. Ông Phạm Văn Đ1 không có yêu cầu gì đối với sự việc trên đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra không trình bày gì thêm.

**** Tại biên bản ghi lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn Ch trình bày:***

Vào ngày 22/8/2012, anh Phạm Văn Ch có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Th, tuy nhiên việc mua bán này là do cha anh ông Phạm

Văn Đ1 thực hiện thỏa thuận với ông Th, anh chỉ đứng tên trên hợp đồng do anh biết chữ chứ về nội dung của hợp đồng như thế nào thì anh không biết rõ. Anh Ch đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, không trình bày gì thêm.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đinh Thị Thanh P, anh Đinh Quốc C và anh Đinh Phú Th1 trình bày:***

Chúng tôi là con ruột của ông Đinh Văn Th và bà Đào Thị M. Việc mua bán giữa cha mẹ tôi với phía bà Phan Thị Như T như thế nào thì anh chị em chúng tôi không biết rõ vì lúc đó anh chị em chúng tôi còn nhỏ. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Tại biên bản ghi lời khai ngày 08/3/2019 - ông Trần Trung Th3 trình bày:***

Vào ngày 01/02/2010, khi đó ông Th3 đang là cán bộ địa chính xã G thì phía bà Đào Thị M và bà Phan Thị Như T có đến UBND xã G nhờ anh soạn dùm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hai bên. Nội dung hợp đồng là bà M, ông Th chuyển nhượng cho bà T diện tích đất có diện tích 3.109m², thửa số 104c và 104b, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp R, xã G, huyện H với giá là 200.000.000 đồng. Theo hợp đồng này thì thể hiện các bên đã giao đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất và giao đủ tiền nhưng trên thực tế tại buổi ký hợp đồng này các bên không có giao tiền, không có giao giấy chứng nhận QSD đất. Việc lập với nội dung nêu trên là để các bên thuận lợi trong việc chứng thực hợp đồng mua bán. Sau đó các bên thực hiện với nhau như thế nào thì ông không biết. Ông Th3 đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra không trình bày gì thêm.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2019/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:***

1/. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Như T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 01/02/2010 giữa bà Phan Thị Như T với ông Đinh Văn Th và bà Đào Thị M.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đinh Văn Th và bà Đào Thị M về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/02/2010 giữa ông Đinh Văn Th và bà Đào Thị M với bà Phan Thị Như T.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Như T với ông Đinh Văn Th và bà Đào Thị M lập ngày 01/02/2010 tại UBND xã G là vô hiệu.

Giữ nguyên hiện trạng phần đất có tổng diện tích là 3.109m², trong đó thửa 104c có diện tích là 200m² đất thổ cư và thửa 104b có diện tích là 2.909m² đất vườn tạp, tờ bản đồ số 01 cùng toàn bộ cây trồng trên đất, phần đất tọa lạc tại ấp R, xã G, huyện H, tỉnh Kiên Giang cho ông Đinh Văn Th và bà Đào Thị M tiếp tục quản lý, sử dụng. Diện tích đo đạc cụ thể như sau:

- Cạnh A-B = 23,7m giáp quốc lộ 80;
- Cạnh B-C = 43m giáp đất ông M1;
- Cạnh D-C = 7,5m giáp kênh 200;
- Cạnh D-E = 25m giáp đất ông M1;
- Cạnh E-F = 76m giáp đất ông M1;
- Cạnh F-G = 11m giáp kênh 200;
- Cạnh G-H = 76,5m giáp đất ông Đinh Văn Th;
- Cạnh H-N = 3m giáp quốc lộ 80;
- Cạnh M-N = 24m giáp đất ông Đinh Văn Th;
- Cạnh A-M = 43m giáp đất ông Đinh Văn Th.

(Kèm theo giấy chứng nhận QSD đất số Y 811478 do UBND huyện H cấp ngày 12/7/2004 cho hộ ông Đinh Văn Th và tờ trích đo địa chính năm 2004 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H).

1.2. Buộc ông Đinh Văn Th và bà Đào Thị M phải trả cho bà Phan Thị Như T số tiền tổng cộng là 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng). Trong đó số tiền nhận chuyển nhượng là 130.000.000 đồng và tiền bồi thường hợp đồng là 100.000.000 đồng.

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

2/. Bác yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của bà Phan Thị Như T đối với số tiền 25.000.000 đồng.

*** Ngày 17/9/2019, nguyên đơn bà Phan Thị Như T kháng cáo với nội dung:**

Yêu cầu Tòa cấp sơ thẩm xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2019/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông Th, bà M.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn có ý kiến: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà T và vợ chồng ông Th, bà M không trái quy định pháp luật. Bà T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền cho ông Th, bà M, điều này thể hiện trong nội dung hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết giữa hai bên, đã giao tiền và giao nhận đất. Phía bị đơn yêu cầu phản tố là không còn thời hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn sau khi đã tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải là vi phạm thủ tục. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trường hợp Hội đồng xét xử không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm để xem xét trong quá trình giải quyết bồi thường thiệt hại hợp đồng chuyển nhượng phù hợp với giá trị tài sản, đảm bảo quyền lợi cho bà T.

- Nguyên đơn Phan Thị Như T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu định giá lại giá trị quyền sử dụng đất trong hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông Th, bà M.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm về việc tuân theo tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội đồng xét xử ở giai đoạn phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

Về hướng giải quyết vụ án: Quá trình thực hiện hợp đồng bà T đã vi phạm nghĩa vụ chưa trả đủ tiền cho ông Th, bà M theo thỏa thuận nên vợ chồng ông Th chưa giao đất và giấy tờ cho bà T để làm thủ tục sang tên theo quy định. Cấp sơ thẩm có thông báo cho các đương sự tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định nhưng các đương sự vẫn không thực hiện. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Th, bà M đã vi phạm Điều 109, Điều 134 Bộ luật dân sự 2005, Điều 212 Bộ luật dân sự năm 2015 và Mục 4, phần III Công văn số 01/2017 ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ nên bị vô hiệu. Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 khi hợp đồng bị vô hiệu thì các bên phải khôi phục tình trạng ban đầu và hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do phía ông Th, bà M đã nhận của bà T một máy cắt gập đập liên hợp hai bên thống nhất giá trị 130.000.000 đồng thì ông Th và bà M phải trả lại bà T số tiền trên, phía bà T chưa nhận đất và giấy tờ liên quan quyền sử dụng đất nên không phải giao trả cho ông Th, bà M.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đều có lỗi của bà T, ông Th, bà M nên cấp sơ thẩm xác định lỗi của bà T và ông Th bà M để trong giải quyết hậu quả trong vụ án này mỗi người chịu 50% là phù hợp quy định. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tính giá trị bồi thường thiệt hại giữa bà T và vợ chồng ông Th là chưa phù hợp quy định pháp luật bởi bà T mới giao cho vợ chồng ông Th, bà M 65% giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, cấp phúc thẩm phải điều chỉnh lại khoản tiền bồi thường thiệt hại cho đúng quy định pháp luật nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Việc bà T yêu cầu ông Th bà M bồi thường giá trị cây chặt 25.000.000 đồng là không có căn cứ do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, ông Th bà M chưa giao đất và các loại giấy tờ cho bà T, bà T chưa giao hết số tiền còn lại cho vợ chồng ông Th nên hoa lợi, lợi tức cũng chưa được chuyển giao cho bà T. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường tiền chặt cây 25.000.000 đồng của bà T là có căn cứ.

Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 – BLTTDS 2015 không chấp nhận kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Th, bà M trả cho bà T giá trị của chiếc máy cắt là 130.000.000 đồng và tiền bồi thường giá trị chênh lệch theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được Th3tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Đinh Thị Thanh P, anh Đinh Quốc C, anh Đinh Phú Th1 cùng ủy quyền cho ông Đinh Văn Th, bà Đào Thị M theo văn bản ủy quyền lập ngày 06/02/2020. Đại diện Ủy ban nhân dân xã G, huyện H, tỉnh Kiên Giang, ông Nguyễn Hồng Th2 (S), ông Phạm Văn Đ1, anh Phạm Văn Ch đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung:

Xét nội dung kháng cáo của bà Phan Thị Như T, đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 01/02/2010, ông Đinh Văn Th, bà Đào Thị M chuyển nhượng cho bà Phan Thị Như T diện tích đất 3.109m² (gồm thửa số 104c đất thổ cư diện tích 200m², thửa số 104b đất vườn tạp diện tích 2.909m²) thuộc tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp R, xã G, huyện H, tỉnh Kiên Giang với giá 200.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng, có chứng thực tại UBND xã G, huyện H. Theo hợp đồng, hai bên thỏa thuận bà T giao cho vợ chồng ông Th, bà M một máy gặt đập liên hợp trị giá 130 triệu đồng trừ vào số tiền chuyển nhượng đất. Quá trình thực hiện hợp đồng hai bên xảy ra tranh chấp. Bà T xác định đã trả thêm 70 triệu đồng cho ông Th, bà M sau 10 ngày lập hợp đồng; phía ông Th, bà M xác định bà T chưa giao đủ số tiền chuyển nhượng đất nên ông bà chưa giao đất, chưa giao giấy chứng nhận, chưa làm thủ tục sang tên cho bà T.

Về diện tích đất chuyển nhượng được UBND huyện H cấp cho hộ ông Đinh Văn Th vào ngày 12/7/2004. Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng các Th viên của hộ gia đình ông Th bao gồm: ông Th, bà M và các con là chị P sinh năm 1988, anh C sinh năm 1995 và anh Th1 sinh năm 1997, trong đó ông Đinh Văn Th, bà Đào Thị M và chị Đinh Thị Thanh P có đủ năng lực hành vi dân sự nhưng trong hợp đồng chỉ có chữ ký của bà M, ông Th, không có chữ ký của chị P; mặt khác, các Th viên trong hộ đều không có văn bản nào ủy quyền cho ông Th chuyển nhượng phần đất này cho bà T. Bà M trình bày bà M là người ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng (bà M ký tên ông Đinh Văn Th) vì lúc lập hợp đồng ông Th không có mặt do ông Th đi nhận máy cày. Bà T trình bày bà có ký tên vào hợp đồng còn việc bà M ký tên thay ông Th như thế nào thì bà không biết vì phía cán bộ địa chính xã chỉ kêu bà ký tên vào hợp đồng nên bà ký tên. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/02/2010 giữa các đương sự đã vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng.

Đồng thời, trong quá trình thực hiện hợp đồng các bên đã vi phạm quyền và nghĩa vụ do bên nhận chuyển nhượng bà T chưa trả đủ tiền đúng thời hạn và đúng phương thức đã thỏa thuận cho bên chuyển nhượng, phía chuyển nhượng là ông Th, bà M vi phạm nghĩa vụ chuyển giao đất và các loại giấy tờ có liên quan cho bên bà T. Giai đoạn xét xử sơ thẩm, Tòa án đã thông báo cho các đương sự tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận thông báo nhưng các đương sự không thực hiện.

Căn cứ Điều 109, Điều 134 – Bộ luật Dân sự 2005, Điều 212 Bộ luật Dân sự 2015 và Mục 4 phần III Công văn số 01/2017 – GD –TANDTC ngày 07/04/2017 của TAND Tối cao về giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ, hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/02/2010 giữa các đương sự bị vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 khi hợp đồng vô hiệu thì các bên phải khôi phục tình trạng ban đầu và hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Phía ông Th và bà M đã nhận của bà T 01 máy cắt gặt đập liên hợp, vào thời điểm thỏa thuận hai bên thống nhất giá trị của chiếc máy là 130.000.000 đồng nên ông Th và bà M phải trả cho bà T số tiền là 130.000.000 đồng; phía bà T chưa nhận đất và giấy tờ liên quan nên không phải thực hiện nghĩa vụ giao trả cho phía ông Th và bà M.

Xét thấy lỗi không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên lập ngày 01/02/2010 xuất phát từ hai phía: Bà T chưa trả đủ tiền đúng thời hạn, phương thức đã thỏa thuận cho ông Th và bà M, bên chuyển nhượng ông Th và bà M vi phạm nghĩa vụ chuyển giao đất và các loại giấy tờ có liên quan cho bên bà T nên cấp sơ thẩm xác định lỗi của bà T là 50%, lỗi của ông Th và bà M là 50% để giải quyết hậu quả trong vụ án này là phù hợp quy định.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên giá trị 200.000.000 đồng, bà T đã giao cho ông Th và bà M số tiền 130.000.000 đồng, các bên đã thực hiện tương đương 65% giá trị hợp đồng chuyển nhượng.

Tại cấp sơ thẩm các đương sự thống nhất phần đất đang tranh chấp có giá trị là 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có yêu cầu định giá lại giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo nguyên đơn đều yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên. Giai đoạn xét xử sơ thẩm, diện tích đất tranh chấp đã được định giá theo giá thị trường tại địa phương; tại phiên tòa sơ thẩm giữa nguyên đơn và bị đơn một lần nữa thống nhất thỏa thuận giá trị tài sản tranh chấp là 400 triệu đồng làm cơ sở giải quyết vụ án. Trong đơn kháng cáo, nguyên đơn cũng không yêu cầu định giá tài sản tranh chấp. Mặt khác, thời điểm hai bên đương sự tự thỏa thuận về giá trị tài sản tranh chấp tính đến thời điểm cấp phúc thẩm quyết định vụ án ra xét xử thời gian chưa quá 06 tháng; tại phiên tòa hôm nay phía bị đơn không đồng ý việc định giá lại tài sản vì giữa hai bên đã có sự thống nhất tại phiên tòa sơ thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu định giá lại giá trị quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà Phan Thị Như T.

Như vậy, giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng. Bà T đã giao cho ông Th, và bà M 01 máy gặt đập liên hợp trị

giá 130.000.000 đồng, tương đương 65% giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giá trị phần đất tranh chấp hai bên tự thỏa thuận là 400.000.000 đồng x 65% = 260.000.000 đồng – giá trị máy cắt bà T đã giao cho vợ chồng ông Th nhận tại thời điểm chuyển nhượng là 130.000.000 đồng. Nhưng Tòa án sơ thẩm lại tính giá trị bồi thường thiệt hại giữa bà T với vợ chồng ông Th là 100% giá trị hợp đồng là chưa phù hợp.

Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm, ông Th, bà M không kháng cáo, tại phiên tòa phúc thẩm – ông Th, bà M đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm; bà T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông Th, bà M nên cấp phúc thẩm xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này buộc ông Th, bà M trả cho bà T tiền nhận chuyển nhượng là 130 triệu đồng và tiền bồi thường hợp đồng 100 triệu đồng, cũng đảm bảo quyền lợi cho các đương sự; cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Đối với nội dung bà T yêu cầu ông Th, bà M bồi thường giá trị cây chặt 25.000.000 đồng, xét thấy: do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu; ông Th, bà M chưa giao đất và các giấy tờ liên quan cho bà T; bà T chưa giao đủ số tiền còn lại cho vợ chồng ông Th nên hoa lợi, lợi tức cũng chưa được chuyển giao cho bà T, vì vậy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường tiền chặt cây 25.000.000 đồng của bà T là có căn cứ.

Đối với ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: Tòa án sơ thẩm thụ lý và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng quy định pháp luật. Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại. Việc Tòa án sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn nhằm giải quyết toàn bộ các yêu cầu của đương sự trong vụ án, là đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho cả nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và giải quyết toàn diện, triệt để vụ án là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Từ những nhận định trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang; không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Như T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2019/DS-ST ngày 06/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện H theo hướng đã phân tích.

[3]. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Ông Đinh Văn Th và bà Đào Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.000.000 đồng (100.000.000 đồng x 5%). Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002187 ngày 13/3/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang. Ông Th và bà M phải nộp tiếp số tiền án phí là 4.700.000 đồng.

Bà Phan Thị Như T phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền bị bác yêu cầu là 1.250.000 đồng (25.000.000 đồng x 5%). Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 825.000 đồng theo biên lai thu số 09358 ngày 08/01/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang. Bà Phan Thị Như T còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 725.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Do nội dung kháng cáo của bà Phan Thị Như T không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0009015 ngày 25/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Điều 134, Điều 137, Điều 699 và Điều 701 - Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 122, Điều 129, Điều 131 và Điều 688 - Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 147, Điều 148 – Bộ luật tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị Như T.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2019/DS-ST ngày 06/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Như T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/02/2010 giữa bà Phan Thị Như T với ông Đinh Văn Th và bà Đào Thị M.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đinh Văn Th và bà Đào Thị M về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/02/2010 giữa ông Đinh Văn Th và bà Đào Thị M với bà Phan Thị Như T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Như T với ông Đinh Văn Th và bà Đào Thị M lập ngày 01/02/2010 tại Ủy ban nhân dân xã G, huyện H là vô hiệu.

Giữ nguyên hiện trạng phần đất có tổng diện tích là 3.109m², trong đó thửa 104c có diện tích là 200m² đất thổ cư và thửa 104b có diện tích là 2.909m² đất vườn tạp, tờ bản đồ số 01 cùng toàn bộ cây trồng trên đất, phần đất tọa lạc tại ấp R, xã G, huyện H, tỉnh Kiên Giang cho ông Đinh Văn Th và bà Đào Thị M tiếp tục quản lý, sử dụng. Diện tích đo đạc cụ thể như sau:

- Cạnh A-B = 23,7m giáp quốc lộ 80;
- Cạnh B-C = 43m giáp đất ông M1;
- Cạnh D-C = 7,5m giáp kinh 200;
- Cạnh D-E = 25m giáp đất ông M1;
- Cạnh E-F = 76m giáp đất ông M1;
- Cạnh F-G = 11m giáp kênh 200;
- Cạnh G-H = 76,5m giáp đất ông Đinh Văn Th;
- Cạnh H-N = 3m giáp quốc lộ 80;
- Cạnh M-N = 24m giáp đất ông Đinh Văn Th;
- Cạnh A-M = 43m giáp đất ông Đinh Văn Th.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 811478 do UBND huyện H cấp ngày 12/7/2004 cho hộ ông Đinh Văn Th và Tờ trích đo địa chính năm 2004 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H.

Buộc ông Đinh Văn Th và bà Đào Thị M phải trả cho bà Phan Thị Như T số tiền tổng cộng là 230.000.000 đồng (*Hai trăm ba mươi triệu đồng*). Trong đó số tiền nhận chuyển nhượng là 130.000.000 (*Một trăm ba mươi triệu*) đồng và tiền bồi thường hợp đồng là 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng.

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

2. Bác yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của bà Phan Thị Như T đối với số tiền 25.000.000 đồng.

3. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

+ Buộc ông Đinh Văn Th và bà Đào Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.000.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002187 ngày 13/3/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang, ông Đinh Văn Th và bà Đào Thị M phải nộp tiếp số tiền án phí là 4.700.000 (*Bốn triệu bảy trăm nghìn*) đồng.

+ Buộc bà Phan Thị Như T phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 1.250.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 825.000 đồng theo biên lai thu số 09358 ngày 08/01/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang. Bà Phan Thị Như T còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 725.000 (*Bảy trăm hai mươi lăm nghìn*) đồng.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Bà Phan Thị Như T phải chịu án phúc thẩm 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo biên lai thu số 0009015 ngày 25/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự 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.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Đã ký

Hoàng Thị Thu Hường