

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 279/2020/DS-PT

Ngày: 06 - 8 - 2020

V/v tranh chấp “*Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Toàn.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Hằng.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hồng Chi - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 7 và ngày 06 tháng 8 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 275/2020/TLPT-DS ngày 29 tháng 4 năm 2020 về việc tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2020/DS-ST ngày 12 tháng 02 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 292/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1967.

2. Bà Trương Thị U, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã MT, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền các nguyên đơn Nguyễn Văn S, Trương Thị U: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 634, tổ 34, khu 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1962.

2. Bà Bùi Thị C, sinh năm 1960.

3. Anh Nguyễn Hoàng T1, sinh năm 1986.

4. Anh Nguyễn Thanh H, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã MT, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Anh Nguyễn Thanh Toàn, sinh năm 1984 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã MT, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Chị Nguyễn Thị Thanh P, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp M, xã MT, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của của chị Nguyễn Thị Thanh P: Anh Nguyễn Thanh Toàn, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã MT, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn ông L, bà C, anh T1, anh H và chị P:* Luật sư Lê Hoàng A – Văn phòng Luật sư Hoàng A, thuộc đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (Có mặt).

2. Ủy ban nhân dân xã MT, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: Quốc lộ 1A, xã MT, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Xin vắng mặt).

3. Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C – Phòng giao dịch Hòa Khánh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thê P, sinh năm 1964 (Xin vắng mặt). Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Khu 1A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U; Bị đơn ông Nguyễn Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn là bà Trương Thị U, ông Nguyễn Văn S và đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày:***

Ông Nguyễn Văn L sử dụng hợp pháp thửa đất số: 2141, tờ bản đồ MĐTC4, diện tích 9.329m², mục đích sử dụng: ONT+CLN tọa lạc ấp M, xã MT, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông Nguyễn Văn L đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 04 tháng 3 năm 2010, ông Nguyễn Văn L, bà Bùi Thị C, anh Nguyễn Hoàng T1, anh Nguyễn Thanh H tự nguyện thỏa thuận trích đo trong thửa đất nêu trên bằng cách lập giấy bán đất, ngang 5m, dài 40m giá trị 120.000.000 đồng. Ông S và bà U đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng đủ số tiền nêu trên cho ông L, bà C, anh T1, anh H vào ngày 19 tháng 01 năm 2010.

Ông L, bà C, anh T1, anh H đã thực hiện nghĩa vụ giao diện tích đất nêu trên cho ông S, bà U quản lý sử dụng kể từ ngày 19 tháng 01 năm 2010. Đến ngày 29 tháng 6 năm 2017 ông S và bà U cho ông L, bà C thuê lại phần diện tích nêu trên để bán nước giải khát, mỗi tháng 1.000.000 đồng. Nhưng từ ngày 29 tháng 6 năm 2017 đến ngày 29 tháng 6 năm 2018 ông S, bà U mới nhận tiền cho thuê, chi phí xây dựng ông L, bà C tự chịu và không được yêu cầu hoàn trả lại chi phí xây dựng. Đến hạn trả tiền thuê ông L, bà C không thực hiện đã vi phạm thỏa thuận. Mặt khác, ông S, bà U đã nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Văn L, bà Bùi Thị C, anh Nguyễn Hoàng T1, anh Nguyễn Thanh H thực hiện hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nhưng ông L, bà C, anh T1, anh H hèn kéo dài cho đến nay gây thiệt hại đến quyền lợi của ông S, bà U. Ông S, bà U không yêu cầu giám định chữ ký trong giấy bán đất và Từ hợp đồng thuê đất. Nay ông S, bà U yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Bùi Thị C, anh Nguyễn Hoàng T1, anh Nguyễn Thanh H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 04 tháng 3 năm 2010 và ông S, bà U được quyền đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Buộc ông L, bà C tự tháo dỡ, di dời vật, kiến trúc đã xây dựng trên phần đất ngang 05m, dài 40m tọa lạc ấp M, xã MT, huyện C, tỉnh Tiền Giang trả lại phần đất cho ông S, bà U sau ngày giải quyết.

Đối với yêu cầu phản tố của các bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Thanh P thì ông S, bà U hoàn toàn không đồng ý.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn T đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 04 tháng 3 năm 2010 giữa các nguyên đơn với ông Nguyễn Văn L, bà Bùi Thị C, anh Nguyễn Hoàng T1, anh Nguyễn Thanh H do hợp đồng bị vô hiệu, vì đã vi phạm về mặt hình thức và các bị đơn không có thiện chí thực hiện hợp đồng.

- Yêu cầu các bị đơn hoàn trả lại số tiền mua đất 120.000.000 đồng và lãi suất phát sinh từ ngày 04/3/2010 theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định đến ngày xét xử vụ án.

- Yêu cầu các bị đơn bồi thường lại giá trị hợp đồng chuyển nhượng tính theo giá chứng thư thẩm định số 0164/19/CT-CN-VALUINCO ngày 23/7/2019, tổng giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 986.530.000 đồng.

- Yêu cầu các bị đơn hoàn trả lại các chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản) mà các nguyên đơn đã đóng bao gồm: Phiếu thu ngày 12/9/2018 chi phí đo đạc 1.500.000 đồng; Phiếu thu ngày 26/10/2018 chi phí đo đạc 2.000.000 đồng; Phiếu thu ngày 07/11/2018 chi phí đo đạc 5.500.000 đồng; Phiếu thu ngày 16/7/2019 chi phí thẩm định giá

2.000.000 đồng; Phiếu thu ngày 24/7/2019 chi phí thẩm định giá 5.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền 16.000.000 đồng.

*** Các bị đơn ông L, bà C, anh T1, anh H ủy quyền cho anh Nguyễn Thanh T2 trình bày:**

Thực tế đúng là gia đình ông L có thửa đất 2141, tờ bản đồ MĐTC4, diện tích 9.329m², mục đích sử dụng: ONT+CLN tọa lạc ấp M, xã MT, huyện C, tỉnh Tiền Giang, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1788/QSĐĐ/473038 ngày 30 tháng 6 năm 1998, do ông L đại diện hộ đứng tên. Thập ra khoản tiền 120.000.000 đồng mà ông L nhận của vợ chồng ông S, bà U là tiền vay vào năm 2010 bằng hình thức thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông S, bà U tự lập giấy mua bán đưa cho ông L ký, với lãi suất 4%/tháng, ông L thực hiện việc đóng lãi cho vợ chồng ông S, bà U đến tháng 6 năm 2016 thì không còn khả năng đóng lãi nữa (khi đóng lãi không có làm biên nhận gì). Do không còn khả năng đóng lãi nên ngày 29 tháng 6 năm 2017 vợ chồng ông S, bà U lập giấy cho thuê đất mỗi tháng 1.000.000 đồng để hợp thức hóa lãi cho vay. Nhưng ông L vẫn không đóng được lãi nên phát sinh tranh chấp.

Ông L xác định không có bán đất cho ông S, bà Út. Chữ viết trong giấy bán đất ngày 04 tháng 3 năm 2010 là do bà Trương Thị U viết, chữ viết có tên Nguyễn Văn L trong tờ giấy bán đất nêu trên không phải là chữ viết của ông L. Vợ chồng ông S, bà U viết giấy bán đất sẵn rồi đưa ông L ký tên. Ông L thấy trong giấy bán đất có ghi tên vợ, hai con ông L nên ông L ký tên ông và ký tên luôn của vợ, con ông.

Ông L không có thuê diện tích đất của ông S, bà U. Chữ viết trong tờ hợp đồng thuê đất là của bà Trương Thị U, chữ ký trong tờ thuê đất ngày 29 tháng 6 năm 2017 của ông L và ông L ký luôn chữ ký chỗ bà C. Phần đất ông L chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà U đang tranh chấp, vợ chồng ông L đã thống nhất cho con gái ông là Nguyễn Thị Thanh P cất nhà ở và mua bán.

Ông L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04 tháng 3 năm 2010 giữa bà Bùi Thị C, anh Nguyễn Hoàng T1, anh Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Văn L với vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Trương Thị U. Ông L tự nguyện hoàn trả 120.000.000 đồng mà ông L đã nhận của vợ chồng Nguyễn Văn S và bà Trương Thị U.

Việc ông Nguyễn Văn L là chồng bà C và cha của anh T1 và anh H ký giấy bán đất đối với phần đất ngang 05m, dài 40 m nằm trong thửa đất 2141 của gia đình cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U khi nào thì phía bà C, anh T1 và anh H hoàn toàn không hay biết và không có ký tên trong giấy bán đất ngày 04 tháng 3 năm 2010 của vợ chồng ông S, bà U cung cấp.

Bà C, anh T1 và anh H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U. Đồng thời bà Bùi Thị C, anh

Nguyễn Hoàng T1, anh Nguyễn Thanh H có yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04 tháng 3 năm 2010 giữa bà Bùi Thị C, anh Nguyễn Hoàng T1, anh Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Văn L với vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Trương Thị U.

Tại phiên tòa, do các nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 04 tháng 3 năm 2010 giữa các nguyên đơn với ông Nguyễn Văn L, bà Bùi Thị C, anh Nguyễn Hoàng T1, anh Nguyễn Thanh H”. Nên các bị đơn xác định rút yêu cầu phản tố. Bị đơn ông Nguyễn Văn L xác định không có việc chuyển nhượng đất nên ông chỉ tự nguyện hoàn trả 120.000.000 đồng mà ông L đã nhận của vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Trương Thị U và đồng ý chịu lãi từ tháng 7 năm 2016 đến ngày xét xử theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định. Không đồng ý bồi thường lại giá trị hợp đồng chuyển nhượng và không đồng ý hoàn trả các chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản)

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chị Nguyễn Thị Thanh P ủy quyền anh Nguyễn Thanh T2 trình bày:**

Gia đình chị có thửa đất 2141, tờ bản đồ MĐTC4, diện tích 9.329m², mục đích sử dụng: ONT+CLN tọa lạc ấp M, xã MT, huyện C, tỉnh Tiền Giang, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1788/QSĐĐ/473038 ngày 30 tháng 6 năm 1998, do cha chị là ông Nguyễn Văn L đại diện hộ đứng tên. Việc cha chị ký giấy bán phần đất ngang 05m, dài 40m nằm trong thửa đất số 2141 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Trương Thị U lúc nào thì chị hoàn toàn không hề hay biết, chị không có ký giấy bán đất ngày 04 tháng 3 năm 2010 của ông S, bà U cung cấp cho Tòa án và cũng không có nhận số tiền 120.000.000 đồng từ ông S, bà U. Phần đất mà ông S, bà U cho rằng đã chuyển nhượng cho ông S, bà U hiện nay chị đã cất nhà ở và mua bán. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị không đồng ý. Nay chị yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04 tháng 3 năm 2010 giữa bà Bùi Thị C, anh Nguyễn Hoàng T1, anh Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Văn L với vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Trương Thị U.

Tại phiên tòa, anh T2 đại diện chị P xác định rút lại yêu cầu độc lập.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2020/DS-ST ngày 12 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng các Điều khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228, Điều 235, Điều 244, Điều 264, Điều 266, Điều 267, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 127, 137, 407, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; Điểm c, tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; khoản 1, khoản 8 Điều 26; khoản 3 Điều 27

của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn L , bà Bùi Thị C, anh Nguyễn Hoàng T1, anh Nguyễn Thanh H.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Thanh P.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự: ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U, ông Nguyễn Văn L , bà Bùi Thị C, anh Nguyễn Hoàng T1, anh Nguyễn Thanh H, chị Nguyễn Thị Thanh P:

Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập bằng giấy bán đất ngày 04 tháng 3 năm 2010 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U với ông Nguyễn Văn L , bà Bùi Thị C, anh Nguyễn Hoàng T1, anh Nguyễn Thanh H do hợp đồng bị vô hiệu.

4. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U:

- Buộc ông Nguyễn Văn L trả cho ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U số tiền 120.000.000đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu với số tiền là 266.000.000đồng. Tổng cộng là 366.000.000đồng (ba trăm sáu mươi sáu triệu đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn L trả cho ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U chi phí tố tụng với số tiền là 4.800.000đồng (bốn triệu tám trăm nghìn đồng)

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

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U:

- Buộc ông Nguyễn Văn L , bà Bùi Thị C, anh Nguyễn Hoàng T1, anh Nguyễn Thanh H trả cho ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U số tiền 120.000.000đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu với số tiền là 266.000.000đồng. Tổng cộng là 366.000.000đồng

- Buộc ông Nguyễn Văn L , bà Bùi Thị C, anh Nguyễn Hoàng T1, anh Nguyễn Thanh H trả cho ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U số tiền lãi suất phát sinh trên số tiền 120.000.000 đồng, từ ngày 04/3/2010 theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định đến ngày xét xử vụ án (12/02/2020, ngày tuyên án) với số tiền là 107.496.986 đồng (làm tròn là 107.497.000đồng)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 21 tháng 02 năm 2020, bị đơn Nguyễn Văn L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L,

sửa một phần bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu bồi thường hợp đồng bị vô hiệu với số tiền là 266.000.000 đồng, không chấp nhận buộc ông L phải trả cho ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U chi phí tố tụng 4.800.000 đồng.

* Ngày 26 tháng 02 năm 2020, nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng nâng số tiền bồi thường thiệt hại, chi phí tố tụng, giảm án phí và buộc bà Bùi Thị C, Nguyễn Hoàng T1, Nguyễn Thanh H liên đới với ông Nguyễn Văn L trả tiền bồi thường thiệt hại, chi phí tố tụng, sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

Đại diện ủy quyền các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý việc rút yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và đại diện ủy quyền bị đơn thống nhất trình bày yêu cầu kháng cáo như sau:

Xác định số tiền 120.000.000 đồng là tiền vay chứ không phải tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên ông L trả lại và đồng ý tính lãi suất. Ông S đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, nên ông L không đồng ý trả chi phí tố tụng cho ông S. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S. Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại giá trị theo Chứng thư định giá ngày 25/7/2020 và trả tiền san lấp cát cho ông L. Đồng thời, buộc ông S trả chi phí tố tụng cho lần định giá ngày 25/7/2020 số tiền là 9.000.000 đồng.

- Ông T đại diện ủy quyền của ông S, bà U không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của ông L, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm. Phía ông S đồng ý trả chi phí tố tụng 4.500.000 đồng cho ông L.

Các phần còn lại, đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đại diện ủy quyền của nguyên đơn rút lại yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông S, bà U. Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị xem xét lại giá theo chứng thư thẩm định giá là có cơ sở. Không có cơ sở xác định số tiền 120.000.000 đồng là tiền vay. Án sơ thẩm buộc ông L trả chi phí tố tụng cho ông S là có cơ sở. Ông S đồng ý trả chi phí tố tụng cho ông L số tiền 4.500.000 đồng, nên đề nghị ghi nhận. Từ các căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông L, sửa án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa, đại diện Ủy ban nhân dân xã MT và đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C có đơn xin vắng. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

[2] Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của ông S, bà U rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Xét việc rút yêu cầu kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện, được bị đơn đồng ý, nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là phù hợp Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ông L yêu cầu ông S, bà U trả chi phí tố tụng 9.000.000.000 đồng. Tại phiên tòa, phía ông L và ông S thỏa thuận là ông S, bà U trả cho ông L chi phí tố tụng (định giá ngày 25/7/2020) số tiền 4.500.000 đồng, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Phía ông L cho rằng, Giấy bán đất ngày 04/3/2010 và Tờ hợp đồng thuê đất ngày 29/6/2017 thật ra là việc vay mượn tiền 120.000.000 đồng của ông L đối với ông S, bà Út. Tuy nhiên, phía ông L không có chứng cứ gì chứng minh và phía ông S không thừa nhận. Xét thấy, ông L thừa nhận chữ ký trong hai văn bản trên là của ông L, nội dung thể hiện có việc mua bán đất diện tích ngang 5m, dài 40m, giá 120.000.000 đồng. Do đó, có cơ sở xác định phía ông L có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, bà Út. Tại cấp sơ thẩm, các bên đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, án sơ thẩm chấp nhận và ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay ngày 04/3/2010 vô hiệu là có cơ sở. Đồng thời, xác định lỗi và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông L, ông S đều có đơn yêu cầu kháng cáo. Tại cấp phúc thẩm, đại diện của ông S, bà U đã rút lại yêu cầu kháng cáo, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông S, bà Út.

[4.2] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, ông L cho rằng giá đất cấp sơ thẩm định giá quá cao, nên ông L yêu cầu định giá lại đất và tiền công chi phí san lấp cát. Theo chứng thư định giá ngày 23/7/2019 thì giá đất là 986.530.000 đồng (giá 4.700.000đồng/m²); theo Theo Chứng thư định giá ngày 25/7/2020 giá đất 209,1m² là 894.948.000 đồng (giá đất 4.280.000đồng/m²). Phía ông L, ông S thống nhất với biên bản định giá ngày 25/7/2020, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Chứng thư định giá ngày 25/7/2020 để giải quyết. Theo đó, giá đất 209,1m² là 894.948.000 đồng và giá khối lượng cát san lấp là 62.520.000 đồng. Do các bên thống nhất diện tích chuyển nhượng là 200m², nên

giá đất được xác định là 856.000.000 đồng và khối lượng cát san lấp trên diện tích 200m² giá là 59.800.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, ông S, ông L thừa nhận khi chuyển nhượng đất thì hiện trạng đất là đất ao có độ cao thống nhất là 2,3m (theo biên bản thẩm định ngày 25/7/2020). Sao đó, ông L có san lấp cát bằng phẳng và sử dụng như hiện nay. Theo ông L thì giá đất tăng lên so với thời điểm chuyển nhượng là một phần do ông L sang lấp nền nên mới có giá như hiện nay. Do đó, ông L yêu cầu trừ số tiền chi phí mà ông L bơm cát san lấp mặt bằng số tiền 59.800.000 đồng là có cơ sở.

[4.3] Xét về lỗi, cấp sơ thẩm xác định tỉ lệ lỗi 7/3 (ông S lỗi 7 phần, ông L lỗi 3 phần). Ông L đã thống nhất; ông S, bà U có kháng cáo nhưng đã rút kháng cáo, nên không xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử tiếp tục ghi nhận các bên thống nhất lỗi như trên, cũng như cấp sơ thẩm xác định để giải quyết bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

[4.4] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, trao trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại giá trị chênh lệch tương ứng với phần lỗi của mỗi bên. Ông S chưa nhận đất nên không phải hoàn trả đất. Ông L nhận của ông S số tiền 120.000.000 đồng, nên ông L phải có nghĩa vụ hoàn lại cho ông S, bà U. Ông L được xem xét trừ tiền bơm cát san lấp mặt bằng làm tăng giá trị đất 59.800.000 đồng. Như vậy, giá trị đất chênh lệch là: 676.200.000 đồng (856.000.000 đồng – 120.000.000 đồng – 59.800.000 đồng). Ông L phải chịu thiệt hại tương ứng với 3 phần lỗi, ông S phải chịu thiệt hại 7 phần lỗi của mình. Do đó, ông L có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông S, bà U là 202.860.000 đồng. Tổng cộng, ông L phải trả cho ông S, bà U số tiền là 322.860.000 đồng.

[5] Mặt khác, tại mục 5 của quyết định án sơ thẩm (- *Buộc ông Nguyễn Văn L , ... Tổng cộng là 366.000.000 đồng...*) tuyên chưa rõ ràng, không cần thiết. Lẽ ra, cấp sơ thẩm cần xem xét, đánh giá có cơ sở chấp nhận buộc nghĩa vụ liên đới hay không thể hiện tại phần nhận định. Không cần thiết tuyên tại phần quyết định của bản án. Việc này cấp sơ thẩm nên rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông S, bà U; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông L; Ghi nhận ông S trả ½ chi phí tổ tụng cho ông L là 4.500.000 đồng; Buộc ông L trả cho ông S, bà U số tiền 322.860.000 đồng. Sửa án sơ thẩm.

[6] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu pháp luật.

[7] Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn có cơ sở một phần, nên Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần đề nghị của Luật sư.

[8] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[9] Về án phí: Ông L không phải chịu án phí phúc thẩm. Ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, ông L có đơn xin giảm án phí do hoàn cảnh khó khăn, đơn đã được Ủy ban nhân dân xã MT xác nhận nên xem xét giảm 50% án phí sơ thẩm cho ông L.

- Ông S, bà U phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Các Điều khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228, Điều 235, Điều 244, Điều 264, Điều 266, Điều 267, Điều 271 và Điều 273, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 127, 137, 407, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015;

Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; khoản 1, khoản 8 Điều 26; khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn L.

Chấp nhận rút yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U

Sửa bản án sơ thẩm số: 07/2020/DS-ST ngày 12 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Phản tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn L , bà Bùi Thị C, anh Nguyễn Hoàng T1, anh Nguyễn Thanh H.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Thanh P.

4. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U, ông Nguyễn Văn L , bà Bùi Thị C, anh Nguyễn Hoàng T1, anh Nguyễn Thanh H, chị Nguyễn Thị Thanh P về việc:

Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập bằng giấy bán đất ngày 04 tháng 3 năm 2010 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U với ông Nguyễn Văn L , bà Bùi Thị C, anh Nguyễn Hoàng T1, anh Nguyễn Thanh H vô hiệu.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U.

Buộc ông Nguyễn Văn L trả cho ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U số tiền 120.000.000đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu với số tiền là 202.860.000đồng. Tổng cộng là 322.860.000đồng.

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

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn L, bà Bùi Thị C, anh Nguyễn Hoàng T1, anh Nguyễn Thanh H trả cho ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U số tiền lãi suất phát sinh trên số tiền 120.000.000đồng, từ ngày 04/3/2010 theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định đến ngày xét xử với số tiền là 107.496.986 đồng.

7. Về chi phí tố tụng:

- Buộc ông Nguyễn Văn L trả cho ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U chi phí tố tụng với số tiền là 4.800.000đồng.

- Ghi nhận ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U trả cho ông Nguyễn Văn L chi phí tố tụng với số tiền là 4.500.000đồng

8. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U phải chịu 5.674.849 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ số tiền 3.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 09115 ngày 09/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang, nên ông S, bà U phải nộp tiếp 2.674.849 đồng

+ Ông Nguyễn Văn L phải chịu số tiền 8.071.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 09264 ngày 17/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang, nên ông L phải nộp tiếp 7.771.500 đồng.

+ Hoàn lại cho bà Bùi Thị C, anh Nguyễn Hoàng T1, anh Nguyễn Thanh H 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 09263 ngày 17/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

+ Hoàn lại cho chị Nguyễn Thị Thanh Phương 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 09321 ngày 02/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Án phí phúc thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn S, bà Trương Thị U phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0003148 ngày 26/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang, xem như nộp xong án phí phúc thẩm.

+ Ông Nguyễn Văn L không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại ông L số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0003133 ngày 24/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Án tuyên vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 06/8/2020, các đương sự vắng mặt.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Đăng CTTĐT
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
- DSPT-2020-T

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

Lê Thanh Toàn