

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KIÊN GIANG**  
Bản án số: 82/2020/DS-PT

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

Ngày 23 - 6 - 2020  
V/v “tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng QSD đất, cầm  
cố đất và yêu cầu bồi thường  
thiệt hại về tài sản”

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Trâm Anh

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Kế Nghiệp

Ông Phạm Sanh Hiền

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Quan Thanh Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:**  
Bà Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cầm cố đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 52/2020/QĐPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* 1. Ông Lê Tấn K, sinh năm: 1962

2. Bà Dương Kim L (Dương Thị L), sinh năm: 1972

Cùng địa chỉ: Ấp Danh T, xã Vĩnh P, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

(Bà Dương Kim L là người đại diện theo ủy quyền cho ông Lê Tấn K, theo văn bản ủy quyền ngày 16/5/2018).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư Phạm Hoàng K- Văn phòng luật sư Phạm Hoàng Khoa thuộc đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn:*
1. Ông Lê Thanh H, sinh năm: 1956
  2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm: 1956

Cùng địa chỉ: Ấp Danh T, xã Vĩnh P, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

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

1. Ông Dương Văn K1, sinh năm: 1974
2. Bà Trương Thị T, sinh năm: 1973
3. Bà Lê Thị Kim E, sinh năm: 1960

Cùng địa chỉ: Ấp Danh T, xã Vĩnh P, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị

T

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

(bà L, ông H, bà X, bà T, ông K1 có mặt; ông K, bà E có đơn xin xét xử vắng mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Tấn K và bà Dương Kim L trình bày:*

Vào ngày 15/4/2016, vợ chồng ông bà có thỏa thuận sang nhượng 08 công tầm 03 mét của vợ chồng ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị X với giá 52.000.000 đồng/công, tổng cộng là 416.000.000 đồng/08 công. Đất tọa lạc ấp Danh T, xã Vĩnh T (nay là xã Vĩnh P), huyện G, tỉnh Kiên Giang do ông Lê Thanh H đứng tên quyền sử dụng đất. Khi thỏa thuận mua bán hai bên có làm giấy tay và có trưởng ấp Danh T xác nhận.

Sau khi thỏa thuận, ông bà đã đưa trước cho vợ chồng ông H, bà X 280.000.000 đồng và 20 chỉ vàng 24 kara tương đương 66.000.000 đồng, tổng số tiền giao trước 346.000.000 đồng, còn lại 70.000.000 đồng ông bà giữ lại để khi nào làm xong thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sẽ trả đủ. Ông H, bà X giao đất cho ông bà canh tác nhưng nhiều lần ông bà yêu cầu địa chính xuống đo đạc để làm thủ tục chuyển nhượng thì ông H, bà X cố tình không muốn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Đến thời điểm gieo xạ vụ lúa Đông Xuân 2016-2017, vợ chồng ông Dương Văn K1, bà Trương Thị T đã lấy 4,5 công tầm 03 mét (trong phần đất ông H, bà X đã chuyển nhượng cho ông bà) để gieo xạ lúa. Ông K1, bà T cho

rằng vợ chồng ông H, bà X đã cố cho ông K1, bà T 4,5 công với giá 45 chỉ vàng 24 kara, từ đó ông K, bà L không còn sử dụng được diện tích 4,5 công này.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông H, bà X lập ngày 15/4/2016, buộc ông H, bà X giao đủ diện tích đất chuyển nhượng 8 công tầm 3 mét ( $10.400\text{ m}^2$ ) và bồi thường thiệt hại cho ông bà số tiền 9.000.000 đồng vì trong 01 năm nay ông bà không canh tác được trên diện tích đất 4,5 công mà ông H, bà X cầm cố cho ông K1, bà T.

Ngày 07/02/2018, ông K, bà L thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2016 giữa ông K, bà L với ông H, bà X. Buộc ông H, bà X phải trả cho ông bà 280.000.000 đồng và 20 chỉ vàng 24 kara, đồng thời ông H, bà X phải trả lãi theo pháp luật đối với số tiền 280.000.000 đồng kể từ ngày 17/4/2016 đến ngày Tòa án xét xử.

Ngày 20/02/2019 ông K, bà L có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung với nội dung: Yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông H, bà X lập ngày 15/4/2016, buộc ông H, bà X giao đủ diện tích đất chuyển nhượng 8 công tầm 3 mét ( $10.400\text{ m}^2$ ) và bồi thường thiệt hại cho ông bà số tiền 36.000.000 đồng/03 năm vì ông bà không canh tác được trên diện tích đất 4,5 công mà ông H, bà X cầm cố cho ông K1, bà T từ năm 2016. Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố đất giữa ông H, bà X với vợ chồng ông K1, bà T.

*Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Thanh H và bà Nguyễn Thị X trình bày:* Ông bà có vay tiền của Ngân hàng TMCP Kiên Long huyện G và có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 646036 cho Ngân hàng.

Trước khi thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông bà đã cố đất cho bà Chín T1 03 công với giá 02 cây vàng 24kara và cố cho vợ chồng ông K1, bà T 4,5 công với giá 45 chỉ vàng 24 kara. Thời hạn cố là 04 năm nhưng do ông bà không có vàng chuộc đất nên những người cố đất vẫn tiếp tục lấy đất canh tác.

Năm 2016, ông bà không có tiền trả nợ Ngân hàng nên ông Dương Văn K1 đồng ý trả nợ thay với số tiền 280.000.000 đồng, thực tế số tiền này là của bà L đưa ông K1, sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra thì bà L giữ giấy luôn cho đến nay. Cũng thời điểm này, bà L đưa ông K1 trả cho bà Chín T1 02 cây vàng 24 kara để lấy lại 03 công đất mà vợ chồng ông bà đã cầm cố cho bà Tường.

Về sau ông K1 có đến gặp ông bà để thương lượng việc sang đất và ông

K1 có soạn sẵn hợp đồng sang đất, trong hợp đồng ghi bên sang đất là ông bà, còn bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông K, bà L. Ông bà có hỏi lại lý do thì ông K1 nói do ông với vợ chồng ông K, bà L có thỏa thuận đổi đất nên để cho vợ chồng ông K đứng tên.

Theo hợp đồng tiền chuyển nhượng 08 công tầm 3 mét giá 416.000.000 đồng, trừ số tiền bà L đã trả Ngân hàng 280.000.000 đồng và trả cho bà Chín T1 02 cây vàng 24 kara, số tiền còn lại phải trả hai bên chưa kết toán được là bao nhiêu.

Nay ông không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu khởi kiện của ông K, bà L vì trước nay ông chỉ thực hiện chuyển nhượng cho ông K1 chứ không giao dịch chuyển nhượng với vợ chồng ông K, bà L. Ông không đồng ý bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của ông K, bà L.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn K1 trình bày:* Ông là chồng của bà Trương Thị T và là em ruột của bà Dương Kim L. Vào vụ Đông Xuân năm 2008, vợ ông có thỏa thuận cổ đất với vợ chồng ông H, bà X 4,5 công đất ruộng tầm 03 mét với giá 45 chỉ vàng 24kara, thời hạn cổ là 04 năm.

Năm 2016, biết Ngân hàng sắp hóa giá đất của vợ chồng ông H nên ông có gặp bà L để bàn bạc, bà L có nhờ ông đến gặp vợ chồng ông H, bà X để thỏa thuận việc sang đất để vợ chồng bà L chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Ông có đứng ra thỏa thuận sang đất với vợ chồng ông H, bà X và thống nhất giá 52.000.000 đồng/công tầm 03 mét, 08 công = 416.000.000 đồng. Sau đó, ông làm hợp đồng sang nhượng đất 01 bên là vợ chồng ông H, 01 bên là vợ chồng bà L, khi đó vợ chồng ông H có hỏi lý do vì sao hợp đồng để vợ chồng bà L đứng tên thì ông có nói là do ông với bà L có thỏa thuận đổi đất nên hợp đồng để cho vợ chồng bà L đứng tên, lúc này vợ chồng ông H mới đồng ý ký tên (vợ chồng ông H và vợ chồng bà L có mâu thuẫn tranh chấp đất trong thân tộc nên không có nói chuyện với nhau).

Khi thỏa thuận xong thì ông cùng bà L và vợ chồng ông H, bà Chín T1 đến trả nợ Ngân hàng. Bà L thanh toán xong số nợ 280.000.000 đồng của vợ chồng ông H, bà X thì Ngân hàng đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L giữ và bà L có đến tiệm vàng (Tiệm Vàng Kiều) để mua 02 cây vàng 24 kara, loại 98% giao cho bà Chín T1 để lấy lại 03 công đất mà ông H đã cầm cố cho bà Chín T1, khi đó vợ chồng ông H cũng đồng ý và không có ý kiến gì. Vợ chồng ông H, bà X cũng giao đất lại cho vợ chồng bà L sử dụng đến nay.

Do ông chỉ là người trung gian chứ không nhận chuyển nhượng đất của

ông H, bà X nên ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H, bà X với vợ chồng bà L. Ông thống nhất hủy hợp đồng cổ đất giữa vợ chồng ông với ông H, bà L, sau này có tranh chấp vàng cổ đất thì ông sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị T trình bày:* Vào ngày 09/09/2009, bà có thỏa thuận cổ diện tích đất lúa 4,5 công tầm 03 mét của vợ chồng ông H, bà X với giá là 45 chỉ vàng 24 kara, thời hạn cổ là 04 năm. Tuy nhiên hết thời hạn 04 năm ông H, bà X không trả vàng lại cho bà nên bà vẫn tiếp tục sử dụng đất.

Tháng 3/2016, bà L đến gặp bà xin cho ông H, bà X sang nhượng phần đất 4,5 công đang cổ cho bà. Bà L hứa sau khi chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra sẽ thay ông H trả lại cho bà 45 chỉ vàng 24kara nên bà đồng ý và giao đất lại cho bà L canh tác. Tuy nhiên, bà L không thực hiện việc trả 45 chỉ vàng cho bà như đã hứa nên năm 2017 bà lấy lại 4,5 công mà vợ chồng ông H, bà X đã cầm cổ cho bà trước đây để canh tác. Nay bà yêu cầu bà L phải giao trả 45 chỉ vàng 24 kara cho bà, bà sẽ giao đất lại cho bà L.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim E trình bày:* Bà là em của ông Lê Thanh H và là chị của ông Lê Tấn K. Năm 2018, vợ chồng Dương Văn K1 và Trương Thị T có cho bà thuê 4,5 công đất lúa tầm 03 mét, giá thuê 8.000.000 đồng/4,5 công/năm, tiền thuê được thanh toán hàng năm, không có thỏa thuận thời hạn thuê đất. Đối với tranh chấp giữa ông K, bà L với ông H, bà X bà không có ý kiến hay yêu cầu gì, khi nào bà T lấy lại đất thì bà sẽ trả lại.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 Tòa án nhân dân huyện G đã quyết định:*

1. Chấp toàn bộ yêu cầu của ông Lê Tấn K, bà Dương Kim L.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà L với ông H, bà X xác lập ngày 15/4/2016.

Buộc ông Lê Thanh H và bà Nguyễn Thị X phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Lê Tấn K và bà Dương Kim L diện tích đất 9.605,70 m<sup>2</sup> theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 4207 - 2017 (28, 121 - 07) ngày 14/12/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G.

Ông K và bà L có nghĩa vụ trả lại cho ông H và bà X số tiền 38.228.000 đồng (Ba mươi tám triệu hai trăm hai tám nghìn đồng).

1.2. Tuyên bố hợp đồng cổ đất giữa ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị X với ông Dương Văn K1, bà Trương Thị T vô hiệu. Ông K1 và bà T có nghĩa vụ giao số đất này cho và ông K, bà L sử dụng.

1.3. Tuyên bố hợp đồng cho thuê đất giữa ông K1, bà T với bà Kim E vô hiệu, bà Kim E có nghĩa vụ giao sổ đất này cho ông K, bà L sử dụng.

1.4. Buộc ông H và bà X có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông K, bà L số tiền 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, thẩm định giá, án phí và báo quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 24/12/2019, bà Trương Thị T kháng cáo với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà L, ông K có trách nhiệm trả lại cho bà 45 chỉ vàng 24 kara, bà sẽ tự nguyện giao trả 4,5 công đất cho bà L.

Ngày 27/12/2019 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện G với nội dung: Đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:** bà L có ý kiến trình bày: bà L thống nhất xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông H, bà X là vô hiệu về hình thức, ông bà đồng ý trả đất lại cho ông H, bà X nhưng yêu cầu ông H, bà X trả cho ông bà số tiền đã nhận chuyển nhượng là 280.000.000 đồng, 02 cây vàng 24kara (loại vàng 98) quy đổi ra tiền theo giá vàng tại thời điểm xét xử phúc thẩm và bồi thường thiệt hại do lỗi 100% của ông H, bà X dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Bà L rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất giữa ông H, bà X với bà T, rút yêu cầu bồi thường thiệt hại buộc ông H, bà X bồi thường cho ông bà số tiền 36.000.000 đồng/03 năm vì ông bà không canh tác được trên diện tích đất 4,5 công mà ông H, bà X cầm cố cho bà T từ năm 2016 đến nay.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn* trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, buộc ông H, bà X hoàn trả số tiền, vàng đã nhận cho nguyên đơn là 280.000.000 đồng và 2 cây vàng 24kara (loại vàng 98), đồng thời yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, xác định lỗi thuộc về bị đơn 100%.

Người kháng cáo bà Trương Thị T trình bày: nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện hợp đồng cầm cố đất giữa bà với ông H thì bà rút nội dung kháng cáo về việc yêu cầu ông K, bà L hoàn trả số tiền 45 chỉ vàng 24kara. Bà tiếp tục sử dụng phần đất ông H, bà X đã cầm cố cho bà, sau này ông H, bà X trả vàng thì bà sẽ trả lại đất cho ông H, bà X.

Bị đơn ông H, bà X có ý kiến trình bày: Ông bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K, bà L, ông bà không đồng ý ấn định thời gian để thực hiện hình thức của hợp đồng, thống nhất xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông K, bà L là vô hiệu vì ông bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K, bà L, ông bà đồng ý trả lại số tiền 280.000.000 đồng và số vàng 20 chỉ vàng 24 kra (loại vàng 98) mà ông K, bà L đã trả nợ thay cho ông bà. Ông bà không đồng ý bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

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

Về việc chấp hành pháp luật: Từ khi thụ lý cho đến trước khi tuyên án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang đã có nhiều vi phạm về tố tụng như: xác định thiếu quan hệ tranh chấp, giải quyết hợp đồng thuê đất giữa bà Lê Thị Kim E với bà Trương Thị T trong khi các đương sự không có yêu cầu khởi kiện là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; các giao dịch dân sự trong vụ án được các đương sự xác lập trước thời điểm Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực nhưng cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết tranh chấp là không phù hợp.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà X với ông K, bà L lập ngày 15/4/2016 đã vi phạm về hình thức, chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật đất đai, cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bị đơn bồi thường thiệt hại nguyên đơn là không đúng quy định pháp luật.

Bản án tuyên hủy hợp đồng cổ đất giữa ông H với bà T, buộc bà T giao trả đất nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng là không đảm bảo quyền lợi của bà T.

Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: rút yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông H với bà T vô hiệu, rút yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 36.000.000 đồng. Bà T rút kháng cáo, do đó đại diện Viện kiểm sát thay đổi một phần quyết định kháng nghị, đề nghị Tòa án áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309; Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự sửa Bản án sơ thẩm số 73/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang theo hướng

tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà X và ông K, bà L vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật, trong đó xác định lỗi của ông H, bà X là 6/10, lỗi của ông K, bà L là 4/10, đồng thời hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông H với bà T, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, ông Lê Tấn K, bà Lê Thị Kim E vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử vắng mặt.

[2] Về luật áp dụng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà X với ông K, bà L lập ngày 15/4/2016, hợp đồng cầm cố đất giữa ông H với bà T được xác lập vào ngày 26/12/2009 nên khi có tranh chấp thì áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai có hiệu lực tại thời điểm xác lập giao dịch dân sự để giải quyết tranh chấp (đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất áp dụng Luật đất đai 2013, hợp đồng cầm cố đất áp dụng Luật đất đai 2003). Cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết tranh chấp là không phù hợp.

[3] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo giấy tay mua bán ruộng đất lập ngày 15/4/2016 thể hiện ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị X chuyển nhượng 08 công đất ruộng tầm 3 mét (diện tích 10.368 m<sup>2</sup>) cho ông Lê Tấn K và bà Dương Thị Lan với giá 416.000.000 đồng. Tuy nhiên ông H, bà X cho rằng ông bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông K, bà L mà chỉ chuyển nhượng cho ông K1. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H, bà X thừa nhận khi ông K1 làm giấy tay mua bán đất ruộng để tên người nhận chuyển nhượng là ông K, bà L chứ không phải ông K1 (ông K1 nói rằng đã đổi đất với ông K, bà L), ông bà vẫn đồng ý ký tên, ông bà cũng thừa nhận biết việc bà L, ông K thay ông bà trả tiền cho Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, thừa nhận ông K, bà L trả 20 chỉ vàng tiền cổ đất cho bà Chín T1 thay ông bà để lấy lại 4,5 công đất, từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, ông K, bà L là người canh tác trên diện tích đất 4,5 công của ông bà nhưng ông bà không phản đối, từ đó cho thấy ông H, bà X có ý chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mặc nhiên thừa nhận người nhận chuyển nhượng quyền sử



dụng đất là ông K, bà L, việc ông H, bà X cho rằng mình không có chuyển nhượng, hoặc việc chuyển nhượng không trên cơ sở tự nguyện hoặc có hành vi lừa dối là không có căn cứ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà X với ông K, bà L chỉ lập giấy tay ngày 15/4/2016, không được công chứng, chứng thực hợp pháp, đã vi phạm hình thức của hợp đồng được quy định tại khoản 2 Điều 689 của Bộ luật dân sự 2005. Tòa án cấp sơ thẩm phải ấn định thời hạn để buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của hợp đồng, hết thời hạn các bên không thực hiện thì phải tuyên hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 134, Điều 137 của Bộ luật dân sự 2005 tuy nhiên cấp sơ thẩm lại công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên mà không đưa ra được cơ sở pháp lý để công nhận hợp đồng là không đúng quy định. Tại phiên tòa hôm nay, ông K, bà L và ông H, bà X thống nhất xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/4/2016 là vô hiệu, việc này cũng phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Xác định số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K, bà L với ông H, bà X thống nhất xác định số tiền 280.000.000 đồng và 20 chỉ vàng 24k (loại vàng 98) là tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đây là số tiền, vàng ông K, bà L đã trả nợ Ngân hàng và bà Chín T1 thay cho ông H, bà X). Các đương sự thống nhất vàng tính theo thời giá tại thời điểm xét xử phúc thẩm. Cụ thể: vàng 24k (loại vàng 98) có giá trị là 4.750.000 đồng/1 chỉ, như vậy 20 chỉ vàng 24k (loại vàng 98) có giá trị 95.000.000 đồng. Tổng số tiền đã nhận chuyển nhượng tổng cộng là 280.000.000 đồng + 95.000.000 đồng = 375.000.000 đồng.

[5] Xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà X với ông K, bà L vô hiệu về hình thức theo quy định tại Điều 134 của Bộ luật dân sự 2005, các bên cũng thống nhất tuyên hợp đồng vô hiệu nên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: ông K, bà L có nghĩa vụ giao trả 4,5 công đất (đo đạc thực tế 4.055,7 m<sup>2</sup>) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 646036 ngày 19/4/1994 cho ông H, bà X. Ông H, bà X có nghĩa vụ giao trả số tiền đã nhận chuyển nhượng là 375.000.000 đồng (bao gồm vàng đã được quy đổi thành tiền) cho ông K, bà L.

Xác định giá trị chênh lệch: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/4/2016 thỏa thuận giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 416.000.000

đồng, ông K, bà L đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng được 375.000.000 đồng, tương đương 90% nghĩa vụ theo hợp đồng.

Theo giá thẩm định của Công ty TNHH Đồng Tiến Phát Kiên Giang thì giá trị đất chuyển nhượng theo đo đạc thực tế 9.605,7 m<sup>2</sup> có giá là 432.256.500 đồng. Như vậy giá trị chênh lệch được tính là: (432.256.500 đồng - 375.000.000 đồng) x 90% = 51.530.850 đồng.

Xác định lỗi: ông H, bà X và ông K, bà L đều có lỗi khi thực hiện giao dịch chuyển quyền sử dụng đất như không tuân thủ đúng quy định của pháp luật về hình thức, tuy nhiên mức độ lỗi của ông H, bà X nhiều hơn bởi lẽ ông K, bà L luôn thể hiện ý chí muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu ông H, bà X thực hiện hình thức của hợp đồng nhưng ông H, bà X không thống nhất, tại phiên tòa hôm nay, ông H, bà X cũng không đồng ý Tòa án ấn định thời gian để thực hiện hình thức hợp đồng, do đó Hội đồng xét xử xác định lỗi của ông H, bà X 7/10, lỗi của ông K, bà L 3/10. Ông H, bà X phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho ông K, bà L tương ứng với mức độ lỗi, cụ thể: 51.530.850 đồng x 7/10 = 36.071.595 đồng.

[6] Về hợp đồng cầm cố đất giữa ông H với bà T: Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng cầm cố đất giữa ông H với bà T, bà T thống nhất rút kháng cáo, sau này giữa bà T và ông H, bà X có tranh chấp về hợp đồng cầm cố đất thì sẽ khởi kiện thành vụ kiện dân sự khác nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Tại phiên tòa, ông K, bà L rút yêu cầu về việc yêu cầu ông H, bà X bồi thường thiệt hại số tiền 36.000.000 đồng, ông H, bà X thống nhất nên Hội đồng xem xét ghi nhận.

[8] Về hợp đồng thuê đất giữa bà Trương Thị T với bà Lê Thị Kim E: Nguyên đơn không khởi kiện, bị đơn không phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng thuê đất giữa bà T với bà Kim E nhưng cấp sơ thẩm vẫn tuyên hợp đồng thuê đất nêu trên vô hiệu là vượt quá phạm vi khởi kiện.

[9] Các vi phạm tố tụng khác cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Cụ thể:

+ Về xác định quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị X, hủy hợp đồng cầm cố đất giữa ông H, bà X với bà Trương Thị T, yêu cầu ông H, bà X bồi thường thiệt hại do không canh tác được với số tiền 36.000.000 đồng. Bị đơn không có phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên xác định quan hệ tranh chấp trong vụ

án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm không xác định quan hệ tranh chấp cầm cố quyền sử dụng đất là thiếu sót.

+ Về căn cứ xác định yêu cầu bồi thường thiệt hại: tại đơn khởi kiện ngày 02/01/2017 nguyên đơn có đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại trên diện tích 04 công đất không canh tác được trong một năm là 9.000.000 đồng. Ngày 20/02/2019 nguyên đơn thay đổi yêu cầu bồi thường thiệt hại là 12.000.000 đồng/năm x 3 năm là 36.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu chứng cứ để xác định thiệt hại thực tế, yếu tố lỗi...nhưng lại chấp nhận theo mức yêu cầu của nguyên đơn đòi bồi thường mà không nêu được cơ sở pháp lý, căn cứ thực tế nào để chấp nhận mức bồi thường này là không đúng quy định.

+ Về Thông báo yêu cầu độc lập: Ngày 10/9/2019 Tòa án cấp sơ thẩm ra Thông báo số 120B/TB-TA ấn định ông K1, bà T có quyền làm đơn yêu cầu độc lập trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo này là chưa đảm bảo thời hạn tố tụng cho đương sự bởi lẽ theo quy định tại khoản 2 Điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự, thời hạn để người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

+ Về yêu cầu nộp tạm ứng án phí: Ngày 20/02/2019 nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung, thay đổi mức yêu cầu bồi thường từ 9.000.000 đồng lên 36.000.000 đồng nhưng cấp sơ thẩm chỉ ra Thông báo nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung là không đúng với quy định về mức thu tạm ứng án phí dân sự theo khoản 2 Điều 7 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

+ Việc miễn án phí: Bản án sơ thẩm tuyên miễn án phí cho bị đơn vì thuộc đối tượng người cao tuổi tuy nhiên trong hồ sơ không có đơn đề nghị miễn án phí của đương sự là chưa đúng với quy định tại Điều 14 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 nêu trên.

[10] Về kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang: Các vi phạm của Bản án dân sự sơ thẩm được nêu trong kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 27/12/2019 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự có thỏa thuận mới, nguyên đơn đã rút đơn yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng cầm cố quyền sử

dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại nên đại diện Viện kiểm sát đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà X với ông K, bà L vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, thống nhất theo quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, chấp nhận một phần đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm số 73/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang.

[11] Về chi phí đo đạc và thẩm định giá tài sản: Ông K, bà L, ông H, bà X phải chịu lệ phí đo đạc và chi phí thẩm định giá tài sản tương ứng với tỷ lệ lỗi. Cụ thể:

+ Chi phí đo đạc là 2.704.000 đồng. Ông H, bà X phải chịu 1.892.800 đồng; ông K, bà L phải chịu 811.200 đồng.

+ Chi phí thẩm định giá tài sản là 3.770.000 đồng. Ông H, bà X phải chịu 2.639.000 đồng; ông K, bà L phải chịu 1.131.000 đồng.

Do ông K, bà L đã tạm ứng chi phí đo đạc và thẩm định giá nên ông H, bà X có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông K, bà L số tiền 4.531.800 đồng.

[7] Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H, bà X có đơn xin miễn án phí và thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho ông K, bà L.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, bà T rút kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm nên bà T phải chịu 50% án phí dân sự phúc thẩm là 150.000 đồng; ông K, bà L phải chịu 50% án phí dân sự phúc thẩm là 150.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 296; Điều 299; khoản 2 Điều 308, Điều 309; Điều 311 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 134, 137, khoản 2 Điều 689, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị X với ông Lê Tấn K, bà Dương Kim L vô hiệu về hình thức.

+ Buộc ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị X giao trả cho ông Lê Tấn K, bà Dương Kim L số tiền 411.071.595 đồng (bốn trăm mười một triệu không trăm bảy mươi một nghìn năm trăm chín mươi lăm đồng), trong đó bao gồm 375.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng) tiền đã nhận chuyển nhượng và 36.071.595 đồng (ba mươi sáu triệu không trăm bảy mươi một nghìn năm trăm chín mươi lăm đồng) tiền bồi thường thiệt hại do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

+ Buộc ông Lê Tấn K, bà Dương Kim L giao trả cho ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị X diện tích đất 4.055,7 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế) thuộc thửa 121, tờ bản đồ số 7, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 646036 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Lê Thanh H ngày 19/4/1998. Khu đất có hình 6-7-10-9-8. Vị trí các cạnh như sau:

Cạnh 6-7-10 = 111,91m giáp phần đất của ông H, bà X đang cầm cố cho bà T.

Cạnh 9-10 = 36,60 m Giáp đất của ông H, bà X.

Cạnh 8-9 = 111,90 m giáp đất ông Danh Hiệp

Cạnh 6-8 = 35,9 m giáp kênh thủy lợi.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện G ngày 07/12/2017).

+ Buộc ông Lê Tấn K, bà Dương Kim L giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 646036 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Lê Thanh H ngày 19/4/1998. Trường hợp ông K, bà L không giao trả giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất nêu trên thì ông H, bà X có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu của ông Lê Tấn K, bà Dương Kim L về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh H với bà Trương Thị T và buộc ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị X bồi thường thiệt hại tài sản với số tiền 36.000.0000 đồng.

3. Về chi phí đo đạc và thẩm định giá tài sản:

+ Ông K, bà L phải chịu chi phí đo đạc là 811.200 đồng; chi phí thẩm định giá tài sản là 1.131.000 đồng (đã được khấu trừ vào tạm ứng chi phí đã nộp).

+ Ông H, bà X phải chịu chi phí đo đạc là 1.892.800 đồng; chi phí thẩm định giá tài sản là 2.639.000 đồng. Tổng cộng 4.531.800 đồng. Do ông K, bà L đã tạm ứng chi phí đo đạc và thẩm định giá nên ông H, bà X có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 4.531.800 đồng cho ông K, bà L.

4. Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông H, bà X thuộc trường hợp được miễn án phí (người cao tuổi) nên không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông K, bà L số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 825.000 đồng (tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0008044 ngày 04 tháng 7 năm 2017 và số 0007557 ngày 18 tháng 3 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Kiên Giang.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 150.000 đồng, được khấu trừ vào tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008059 ngày 24/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Kiên Giang, bà T được hoàn trả 150.000 đồng.

Ông K, bà L phải chịu 150.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

5. Bản án phúc thẩm 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 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./.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS h. G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Trâm Anh**