

Bản án số: **64/2020/DS-PT**

Ngày: 17 - 6 - 2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
QSD đất và bồi thường thiệt hại về tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Anh.

Các Thẩm phán: Bà Tăng Thị Thúy Nga.

Ông Nguyễn Thành Hữu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

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

Trong các ngày 19/5/2020 và 17/6/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2020, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 55A/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 34/2020/QĐ-PT ngày 11 tháng 02 năm 2020, Thông báo dời phiên tòa phúc thẩm số 345/2020/TB-TA ngày 03 tháng 3 năm 2020, Thông báo dời phiên tòa phúc thẩm số 533/2020/TB-TA ngày 23 tháng 3 năm 2020, Thông báo dời phiên tòa phúc thẩm số 692/2020/TB-TA ngày 20 tháng 4 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 26/2020/QĐPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà M. Địa chỉ: ấp A1, xã B1, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà N. Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà N: Bà N2. Địa chỉ: Ấp A2, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 24/02/2016). (có mặt)

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

3.1. Bà N2. Địa chỉ: Ấp A2, xã B, huyện Châ Thành, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3.2. Bà N3. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.3. Ông N4. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.4. Bà N5. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.5. Ông N6. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà N3, ông N4, bà N5, ông N6: Bà N2. Địa chỉ: Ấp A2, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 21/3/2017). (có mặt)

3.6. Ông M1. Địa chỉ: ấp A1, xã B1, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3.7. Ông T. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông T: Bà T1. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 17/3/2020). (có mặt tại phiên tòa ngày 19/5/2020, vắng mặt tại phiên tòa ngày 17/6/2020)

3.8. Bà T1. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt tại phiên tòa ngày 19/5/2020, vắng mặt tại phiên tòa ngày 17/6/2020)

Người kháng cáo: Bà M là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

* *Nguyên đơn bà M trình bày:* Vào năm 2011, vợ chồng bà N và ông N1 có cổ đất ruộng cho bà 02 công 10 tầm (tầm 3m) tại thửa số 106, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A3, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với giá 35 chỉ vàng 24K, thời hạn cổ đất là 03 năm.

Năm 2012, ông N1 bệnh nặng bà N sang nhượng phần đất trên cho bà với giá 14 chỉ vàng 24K/công (tầm 3m), bà đã giao cho bà N 38 chỉ vàng 24K, có làm biên nhận tại Ban nhân dân ấp A3, bà N hứa sẽ đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSD đất) cho bà đi làm thủ tục sang tên, bà N cứ hẹn nhưng không đưa giấy CNQSD đất cho bà được với lý do ông N1 bệnh nặng, bà N phải chăm sóc, không đi chuộc giấy CNQSD đất được.

Ngày 20/12/2014, bà có gửi đơn yêu cầu hòa giải đến Ban nhân dân ấp thì được Trưởng Ban nhân dân ấp trả lời bà N không có mặt ở địa phương nên không tiến hành hòa giải được. Ngày 13/12/2015, bà tiếp tục gửi đơn yêu cầu hòa giải đến Ban nhân dân ấp thì bà N đòi chuộc lại đất, bà không đồng ý với lý do đã lấp đường nước cũ rồi và đã hợp đồng cho thuê 03 năm, nếu bà sai bà phải bồi thường gấp 03 lần.

Ngày 12/01/2016, bà N cùng con, rể và thuê nhiều người khác mang theo hung khí để lấp đường nước mà trước đây đã cố, sang nhượng cho bà. Sau đó, bà có báo Công an xã B nhưng không ngăn cản được. Sau khi bà N lấp đường thoát nước lại, nước ngập sâu lúa bị chết, bà có đến Ủy ban nhân dân xã B yêu cầu giải quyết khai

thông đường nước để cứu lúa nhưng bà N không thực hiện, bà phải thuê người tháo dỡ làm được một vụ. Đến vụ 2, ngày 20/4/2016 bên bà N tiếp tục đắp lại, cho người giữ, cấm không cho bơm nước cho đến nay. Bà phải thuê đường nước ruộng bên cạnh để làm ruộng, đồng thời phải bồi thường cho ông T là người thuê ruộng các khoản tiền sau: Tiền lúa giống 500kg x 8.500đ/kg = 4.250.000đồng; Tiền mướn đường nước 06 vụ: 6.000.000đồng; Tiền mua bông: 2.400.000đồng; Tiền thuê 02 người tháo dỡ: 240.000đồng; Tiền thuê 03 người đặt bông: 360.000đồng; Tiền mua mạ: 2.000.000đồng; Tiền cấy dặm 60 ngày công: 6.000.000đồng. Tổng cộng là 21.250.000đồng.

Nay bà M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ mua đất ngày 25/12/2012 và bồi thường thiệt hại do lúa bị chết là 21.250.000đồng.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N2 (đồng thời là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N3, ông N4, bà N5 và ông N6) trình bày:* Vào năm 2011, vợ chồng bà N và ông N1 có cố cho bà M diện tích đất 02 công 10 tầm (tầm 3m) tại thửa số 106, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A3, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với giá 35 chỉ vàng 24K, thời hạn cố là 03 năm từ ngày 04/4/2011 đến ngày 04/4/2014. Sau khi cố đất, vợ chồng bà N giao đất cho bà M canh tác. Đến năm 2012, bà N có mượn thêm của bà M 02 chỉ vàng 24K. Do bà M có ý định nhận sang nhượng đất của bà N nên bà N nói sang nhượng giá 17 chỉ vàng 24K/công tính luôn phần diện tích đất giáp bờ kinh, bà M chỉ đồng ý nhận sang nhượng giá 14 chỉ vàng 24K/công nhưng không tính phần đất giáp bờ kinh, do đó thỏa thuận sang nhượng đất không thành. Năm 2013, bà N có mượn thêm của bà M 01 chỉ vàng 24K. Tổng cộng, phía bà N đã nhận của bà M 38 chỉ vàng 24K.

Năm 2014, hết thời hạn cố đất. Đến năm 2015, bà N có xin bà M cho chuộc lại đất nhưng bà M không đồng ý, bà M yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng đất thì bà N không đồng ý. Còn việc bà N ký hợp đồng sang nhượng đất với bà M không có cho ông N1 và các con là bà N2, bà N3, ông N4, bà N5 và ông N6 biết.

Đối với việc bà M yêu cầu bà N bồi thường thiệt hại do lúa bị chết là 21.250.000đồng, bà N không đồng ý vì thời hạn cố đất đã hết, phần đất đường nước là bờ kênh không nằm trong phần cố, do gia đình bà đào. Khi xảy ra tranh chấp ngày 22/01/2016, ông T canh tác phần đất trên, có đến Ủy ban nhân dân xã B làm cam kết xin mở lại đường nước trong thời gian 01 vụ lúa, để có thời gian tìm đường nước mới.

Nay bà N phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà N theo Tờ mua đất ngày 25/12/2012 đối với thửa số 106, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A3, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Bà N đồng ý trả lại 38 chỉ vàng 24K cho bà M.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M1 trình bày:* Ông thống nhất theo lời trình bày của bà M.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T trình bày:* Ông thống nhất theo lời trình bày của bà M, bà M có thuê đường nước bên cạnh để làm ruộng, bà M có bồi thường cho ông các khoản sau: Tiền lúa giống 500kg x 8.500đ/kg = 4.250.000đồng; Tiền mướn đường nước 06 vụ: 6.000.000đồng; Tiền mua bông: 2.400.000đồng; Tiền thuê 02 người tháo dỡ: 240.000đồng; Tiền thuê 03 người đặt bông: 360.000đồng; Tiền mua mạ: 2.000.000đồng; Tiền cấy dặm 60 ngày công: 6.000.000đồng. Tổng cộng là 21.250.000đồng. Ông có đến Ủy ban nhân dân xã B xin mở lại đường nước, vì bị thiệt hại vụ lúa đầu nên được Ủy ban nhân dân xã B cho mở lại đường nước 01 vụ, vụ sau đắp lại nhưng ông không đắp. Hiện nay chưa mở đường nước mới, đường nước đó đã đắp lại rồi.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1 trình bày:* Bà thống nhất với lời trình bày của ông T.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án sơ thẩm số 55A/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 và quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 28/2019/QĐ-SCBSBA ngày 16 tháng 12 năm 2019 đã áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 134, Điều 137, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702, Điều 604, Điều 605, Điều 608 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 136 Luật đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. **Tuyên xử:** Chấp nhận đơn phản tố của bà N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà N theo Tờ mua đất ngày 25/12/2012. Tuyên bố giao dịch dân sự về việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Tờ mua đất" ngày 25/12/2012, giữa bà M với bà N là vô hiệu. Buộc bà M, ông M1 giao trả lại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A3, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho bà N, bà N2, bà N3, ông N4, bà N5, ông N6 (có tuyên số đo, tứ cận đất kèm theo). Buộc bà N, bà N2, bà N3, ông N4, bà N5, ông N6 giao trả lại cho bà M, ông M1 38 chỉ vàng 24K (Ba mươi tám chỉ vàng 24K). Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng tờ mua đất ngày 25/12/2012 và bồi thường thiệt hại do lúa bị ngập nước chết 21.250.000đồng. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 05/12/2019, nguyên đơn bà M có đơn kháng cáo bản án nêu trên, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo hướng sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà M về việc yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng theo Tờ mua đất ngày 25/12/2012 và bồi thường thiệt hại do lúa bị ngập nước chết là 21.250.000đồng; Không chấp nhận đơn phản tố của bà N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà N theo Tờ mua đất ngày 25/12/2012; Yêu cầu bà N phải có mặt tại phiên tòa phúc thẩm để đối chất và chất vấn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà M không rút lại đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; người đại diện hợp pháp của bị đơn bà N không

rút lại đơn phản tố; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà M, căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc phía bà N trả cho phía bà M 38 chỉ vàng 24K quy đổi ra thành tiền tại thời điểm xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của nguyên đơn bà M là hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N3, ông N4, bà N5, ông N6, ông T vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa; việc vắng mặt của họ cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét các nội dung kháng cáo của bà M về việc yêu cầu bà N bồi thường thiệt hại do lúa bị ngập nước chết là 21.250.000đồng và yêu cầu bà N phải có mặt tại phiên tòa phúc thẩm để đối chất và chất vấn, thấy rằng: Bà M khởi kiện yêu cầu bà N bồi thường thiệt hại do lúa bị ngập nước chết là 21.250.000đồng, nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án bà M không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của mình. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà M là có căn cứ, đúng pháp luật. Còn về việc bà N vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm thì đó là quyền của bà N, vì người đại diện của bà N là bà N2 đã có mặt và có quyền quyết định các vấn đề có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của bà N trong vụ án này thay cho bà N, nên việc bà M yêu cầu bà N phải có mặt tại phiên tòa phúc thẩm để đối chất và chất vấn là không có căn cứ. Từ đó, các nội dung kháng cáo của bà M về việc yêu cầu bà N bồi thường thiệt hại do lúa bị ngập nước chết là 21.250.000đồng và yêu cầu bà N phải có mặt tại phiên tòa phúc thẩm để đối chất và chất vấn là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét nội dung kháng cáo của bà M về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà N và bà M theo nội dung “*Tờ mua đất ngày 25/12/2012*”, thấy rằng: Theo giấy CNQSD đất số 00234 ngày 01/9/1997 của Ủy ban nhân dân huyện D thể hiện phân đất diện tích 5.700m² tại thửa số 106, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A3, xã B, huyện D (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng được cấp cho

hộ ông N1. Tuy nhiên, việc cấp giấy cho hộ ông N1 ở đây là do cơ quan có thẩm quyền cấp giấy viết theo mẫu giấy CNQSD đất do Tổng cục Quản lý ruộng đất phát hành, sử dụng chung theo quy định tại Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục Quản lý ruộng đất, còn về nguồn gốc đất thì theo sự thừa nhận của vợ con ông N1 (gồm bà N, bà N2, bà N3, ông N4, bà N5, ông N6) thừa đất số 106 là tài sản của cha mẹ ông N1 tặng cho vợ chồng ông N1, bà N, không phải tài sản có nguồn gốc từ việc Nhà nước thực hiện chính sách trang trải đất đai cấp cho hộ gia đình ông N1. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc giấy CNQSD đất ghi là cấp cho hộ ông N1 để xác định thừa đất số 106 là tài sản chung của hộ ông N1 gồm vợ chồng ông N1, bà N cùng 05 người con nêu trên mà không tiến hành xác minh, làm rõ về nguồn gốc đất là không có căn cứ. Từ đó, Hội đồng xét xử xác định thừa đất số 106 là tài sản chung của vợ chồng ông N1, bà N.

[5] Do thừa đất số 106 là tài sản chung của vợ chồng ông N1, bà N nên việc bà N tự mình đứng ra chuyển nhượng cho bà M mà không có sự thỏa thuận hay đồng ý của ông N1 là vi phạm các quy định tại các Điều 219, 223 Bộ luật Dân sự năm 2005 và các Điều 27, 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 về việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N1. Về vấn đề này, bà M cũng thừa nhận tại thời điểm bà N và bà M ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì bà M biết rõ thừa đất số 106 là tài sản chung của vợ chồng ông N1, bà N; bà M cho rằng việc chuyển nhượng ông N1 biết và đồng ý nhưng do khi đó ông N1 đang bị bệnh nặng nên không ký giấy tờ chuyển nhượng đất được, tuy nhiên đây chỉ là lời trình bày từ một phía của bà M chứ không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ý chí của ông N1 đồng ý với việc bà N chuyển nhượng đất cho bà M. Hơn nữa, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì giấy CNQSD đất số 00234 ngày 01/9/1997 (trong đó có thừa đất số 106) nêu trên đang được ông N1 thế chấp để đảm bảo cho khoản vay nợ tại Quỹ tín dụng nhân dân X (*theo Thông báo số 01/VB-2020 ngày 22/5/2020 của Quỹ tín dụng nhân dân X*), nên dù cho ông N1 có đồng ý với việc chuyển nhượng đất thì cũng là vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản theo quy định tại khoản 4 Điều 348 Bộ luật Dân sự năm 2005. Đồng thời, tuy “*Tờ mua đất ngày 25/12/2012*” có xác nhận của Trưởng Ban nhân dân ấp A3 nhưng đây chỉ là hình thức giấy tay, không thực hiện đúng theo quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất theo quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà N và bà M đã bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 128, 134 Bộ luật Dân sự năm 2005, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Với việc hợp đồng vừa vô hiệu về mặt nội dung (*do vi phạm điều cấm của pháp luật*) vừa vô hiệu về mặt hình thức, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại ra quyết định buộc các bên thực hiện hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 là không đúng, vì việc buộc thực hiện hình thức của hợp đồng chỉ áp dụng trong trường hợp hợp đồng tuân thủ đúng về mặt nội dung nhưng chưa tuân thủ đúng về mặt hình thức. Xét thấy, sai sót này không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử chỉ nêu lên để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm. Từ đó, nội dung kháng cáo của bà M về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng

QSD đất giữa bà N và bà M theo nội dung “*Tờ mua đất ngày 25/12/2012*” là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà N và bà M theo nội dung “*Tờ mua đất ngày 25/12/2012*” đã bị vô hiệu, nên việc xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 và hướng dẫn tại điểm c tiêu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[7] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm xác định mức độ lỗi của bà N và bà M là ngang nhau, mỗi bên 50% là không hợp lý. *Về lỗi của bà N:* Tại thời điểm chuyển nhượng đất, bà N nói với bà M rằng việc bà N chuyển nhượng đất cho bà M là nhằm mục đích lấy tiền điều trị bệnh cho ông N1 và ông N1 cũng đã đồng ý với việc chuyển nhượng, nhưng do ông N1 đang bị bệnh nặng không ký được nên bà N đại diện ký “*Tờ mua đất ngày 25/12/2012*”, có Trưởng Ban nhân dân ấp A3 xác nhận; bà N cũng hứa hẹn sẽ giao giấy CNQSD đất cho bà M đi làm thủ tục sang tên; tuy nhiên, hiện nay bà N lại cho rằng việc chuyển nhượng đất do bà N tự đứng ra thực hiện mà không có sự đồng ý của ông N1; giấy CNQSD đất tại thời điểm đó cũng đang thế chấp vay vốn tại Quỹ tín dụng nhân dân X nhưng bà N không thông báo thông tin này cho bà M biết; hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bà N đã không thực hiện theo đúng hình thức mà pháp luật quy định. *Về lỗi của bà M:* Do trước khi thỏa thuận chuyển nhượng đất thì giữa vợ chồng ông N1, bà N với bà M đã có thỏa thuận cầm cố đất, nên bà M vì tin tưởng bà N mà đã đồng ý với việc bà N tự đứng ra chuyển nhượng đất mà không có văn bản thể hiện sự thỏa thuận hay đồng ý của ông N1, trong khi bà M cũng thừa nhận tại thời điểm đó bà có nghe địa chính xã nói việc chuyển nhượng thửa đất số 106 cần phải có sự đồng ý của ông N1; bà M cũng không yêu cầu bà N xuất trình bản chính giấy chứng nhận QSD đất; hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bà M đã không thực hiện theo đúng hình thức mà pháp luật quy định. Từ đó cho thấy, bà M một phần do tin tưởng bà N và một phần do muốn giúp đỡ cho gia đình bà N trong việc có chi phí điều trị bệnh cho ông N1 mà đã chấp nhận việc chuyển nhượng đất, còn bà N thì đã lợi dụng sự tin tưởng và giúp đỡ của bà M để cung cấp các thông tin gian dối nhằm mục đích để cho bà M đồng ý xác lập việc chuyển nhượng đất. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu của bà N là nhiều hơn bà M và mức độ lỗi tương ứng với tỷ lệ bà N 70%, bà M 30%.

[8] Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại và xác định thiệt hại: Giá trị thửa đất số 106 tại thời điểm chuyển nhượng theo nội dung “*Tờ mua đất ngày 25/12/2012*” là 14 chỉ vàng 24K/công tâm (3m) tương đương 1.296m²; Giá trị thửa đất số 106 theo giá chuyển nhượng trên thị trường tại địa phương hiện nay (*theo Biên bản xác minh ngày 22/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng*) là khoảng 55.000.000đồng/công tâm (3m), **tức là khoảng 11,4 chỉ vàng 24K/công tâm (3m)**. Như vậy, giá trị thửa đất số 106 hiện nay là thấp hơn giá trị tại thời điểm chuyển nhượng dẫn đến việc không có thiệt hại (do chênh lệch giá trị đất) xảy ra, cho nên mặc dù bà N có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nhiều hơn bà M như đã phân tích nêu trên thì cũng không có căn cứ để buộc bà N phải bồi thường thiệt hại cho bà M.

[9] Vì vậy, khi xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc phía bà N trả số tiền chuyển nhượng đất là 38 chỉ vàng 24K cho phía bà M và buộc phía bà M trả lại đất cho phía bà N mà không đặt ra vấn đề bồi thường thiệt hại là có căn cứ, đúng pháp luật.

[10] Việc chuyển nhượng đất chỉ do bà N tự đứng ra thực hiện với bà N, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện 05 người con của ông N1, bà N là bà N2, bà N3, ông N4, bà N5, ông N6 đồng ý với việc chuyển nhượng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên buộc họ cùng có nghĩa vụ giao trả 38 chỉ vàng 24K cho bà M, ông M1 là chưa chính xác, nếu có tuyên buộc trả thì cũng chỉ có căn cứ để tuyên buộc họ trả 35 chỉ vàng 24K vàng cố đất mà ông N1, bà N đã nhận trước đây còn 03 chỉ vàng 24K mà bà N nhận thêm sau đó là trách nhiệm của riêng bà N. Về vấn đề này, tại phiên tòa phúc thẩm bà N2 là người đại diện hợp pháp của bà N cùng các người con khác của ông N1 cũng đồng ý trả toàn bộ 38 chỉ vàng 24K cho phía bà M để được nhận lại phần đất hương hỏa của gia đình. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của gia đình bà N và không sửa án sơ thẩm về vấn đề này.

[11] Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc phía bà N trả cho phía bà M 38 chỉ vàng 24K nhưng không quy đổi ra thành tiền theo giá vàng tại thời điểm xét xử là không đúng, **do vậy để đảm bảo quyền lợi của các đương sự Hội đồng xét xử xét thấy cần phải buộc** phía bà N trả cho phía bà M 38 chỉ vàng 24K quy đổi ra thành tiền theo giá vàng tại thời điểm xét xử phúc thẩm là 38 chỉ vàng 24K x 4.844.000đồng/chỉ = 184.072.000đồng. Ngoài ra, phần đất tranh chấp tại thửa đất số 106 được bà M, ông M1 cho ông T, bà T1 thuê mượn và hiện nay vẫn do ông T, bà T1 đang quản lý, sử dụng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc bà M, ông M1 chứ không tuyên buộc ông T, bà T1 cùng có nghĩa vụ giao trả thửa đất số 106 là có thiếu sót, không đảm bảo cho việc thi hành án sau này. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm về các vấn đề này cho phù hợp.

[12] Từ những phân tích nêu trên, toàn bộ kháng cáo của bà M là không có căn cứ để chấp nhận, nhưng do Tòa án cấp sơ thẩm đã có một số sai sót nên Hội đồng xét xử quyết định căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm về các vấn đề phân tích ở mục [11].

[13] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên bà M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 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.

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 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.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà M. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 55A/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ khoản 3 và khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 124, 127, 128, 134, 137, 219, 223, 348, 410, 604, 605, 608, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 27, 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000; các Điều 105, 106, 107, 127 Luật Đất đai năm 2003; điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M về việc yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung “Tờ mua đất ngày 25/12/2012” và yêu cầu bà N bồi thường thiệt hại do lúa bị ngập nước chết với số tiền 21.250.000đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà M theo “Tờ mua đất ngày 25/12/2012” là vô hiệu.

2.2. Bà N, bà N2, bà N3, ông N4, bà N5, ông N6 cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho bà M, ông M1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 38 chỉ vàng 24K, quy đổi ra thành tiền tại thời điểm xét xử là 184.072.000đồng (*Một trăm tám mươi bốn triệu không trăm bảy mươi hai nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà M, ông M1 đối với khoản tiền phải trả nêu trên cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bà N, bà N2, bà N3, ông N4, bà N5, ông N6 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2.3. Bà M, ông M1, ông T, bà T1 cùng có nghĩa vụ trả cho bà N, bà N2, bà N3, ông N4, bà N5, ông N6 phần đất tại thửa số 106, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A3, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; có số đo, tứ cận như sau:

*** Phần đất chưa bao gồm bờ kênh diện tích 4.188,8m², loại đất 2L:**

- Hướng đông giáp đất bà M, số đo 67,4m;

- Hướng tây giáp bờ kênh, số đo 71,7m;

- Hướng nam giáp đất bà R, số đo 75,6m;

- Hướng bắc giáp đất ông R1, số đo 49m.
- * Phần đất bờ kênh diện tích 1.326,5m²:
- Hướng đông giáp thửa đất số 106, số đo 71,7m;
- Hướng tây giáp kênh, số đo 71,7m;
- Hướng nam giáp đất bà R, số đo 18m;
- Hướng bắc giáp đất ông R1, số đo 19m.

Trên đất có 01 cây tràm loại A và 02 cây bần loại A.

Thửa đất số 106, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp A3, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00234 ngày 01/9/1997 cho hộ ông N1.

3. Về chi phí thẩm định, định giá: Bà M phải chịu là 1.000.000đồng (*Một triệu đồng*) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng mà bà M đã nộp là 1.000.000đồng (*Một triệu đồng*). Như vậy, bà M đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, định giá.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.262.500đồng (*Một triệu hai trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng*) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng mà bà M đã nộp là 731.500đồng (*Bảy trăm ba mươi một nghìn năm trăm đồng*) theo các Biên lai thu số 009538 ngày 14/01/2016 (200.000đồng) và 0006812 ngày 04/4/2017 (531.500đồng) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, bà M phải nộp thêm án phí dân sự sơ thẩm là 531.000đồng (*Năm trăm ba mươi một nghìn đồng*).

4.2. Bà N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng mà bà N đã nộp là 200.000đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0002136 ngày 17/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng mà bà M đã nộp là 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0001217 ngày 05/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự (10);
- VKSND tỉnh Sóc Trăng (01);
- TAND huyện C (01);
- Chi cục THADS huyện C (01);
- Phòng KTNV-THA (01);
- Lưu: HSVA - VP (02).

Võ Hoàng Anh