

Bản án số: 91/2020/DS-PT

Ngày 13 - 7 - 2020

V/v “Tranh chấp dân sự về giao dịch
cầm cố quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại 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: Ông Trần Bình Đào

Các Thẩm phán:

Ông Võ Văn Linh

Ông Nguyễn Như Tám.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Xương – 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 13 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 164/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2019 về “Tranh chấp dân sự về giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2019/DS-ST ngày 06 tháng 8 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: 229/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn T, sinh năm 1949; địa chỉ: Ấp N, xã U, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Văn T: Ông Lê Ngọc L, sinh năm 1954, theo văn bản ủy quyền ngày 11/11/2019.

Địa chỉ: khu phố B, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Thị D, sinh năm 1958.

2. Ông Nguyễn Thanh P (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh P:

2.1. Anh Nguyễn Vũ A, sinh năm 1982.

2.2. Chị Nguyễn Bích S, sinh năm 1984.

2.3. Chị Nguyễn Ánh T, sinh năm 1993.

2.4. Bà Trần Thị D, sinh năm 1958.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Vũ A, chị Nguyễn Ánh T: Bà Trần Thị D, sinh năm 1958, theo văn bản ủy quyền cùng ngày 18/6/2019).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1;

2. NLQ2.

3. NLQ3.

4. NLQ4.

5. NLQ5.

6. NLQ6.

Người đại diện hợp pháp của NLQ6: Ông Lê Ngọc L, sinh năm 1954, theo văn bản ủy quyền ngày 11/11/2019.

- Người kháng cáo: Ông Phạm Văn T – Nguyên đơn.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn ông Phạm Văn T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ông có thửa đất diện tích khoảng 14.000m² đất ruộng, vào năm 1995 ông cầm cố cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh P (chết 2017), bà Trần Thị D với giá 60 chỉ vàng 24k (loại 98%), do hai bên có quan hệ họ hàng là cậu mợ với nhau nên khi cố không có làm giấy tờ gì, không ai chứng kiến, không thời hạn chuộc đất lại, ông đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà D cất giữ. Đến năm 2013 ông có nói với ông P, bà D xin chuộc đất lại nhưng bà D không cho chuộc đất lại và nói ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà D toàn bộ diện tích đất trên với giá 80 chỉ vàng 24k và nói nếu muốn chuộc đất thì bằng giá thị trường.

Nay ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông với ông P, bà D là vô hiệu; Buộc ông P, bà D hoàn trả thửa đất số 347, 348 tờ bản đồ số 20, diện tích 13.778m², đo đạc thực tế diện tích 14.919m² tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Ông đồng ý trả lại cho bà D 60 chỉ vàng 24k (loại 98%).

*** Bị đơn bà Trần Thị D trình bày:** Vào năm 1995 ông Phạm Văn T có cầm cố thửa đất diện tích 14.000m² cho ông NLQ3 (Bà NLQ3) đất tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện G, tỉnh Kiên Giang, với giá 30 chỉ vàng 24k, thời hạn 03 năm

chuộc lại. Tuy nhiên, NLQ3 chỉ làm được 02 vụ lúa, chưa hết hạn hợp đồng thì ông T yêu cầu NLQ3 cho ông chuộc đất lại để chuyển nhượng lại cho ông, bà với giá là 80 chỉ vàng 24k (loại 98%), khi chuyển nhượng hai bên không có làm giấy tờ và cũng không có ai chứng kiến. Theo thị trường thời điểm đó giá chuyển nhượng đất là 06 chỉ vàng 24k/công tầm 3m x 10 công = 60 chỉ vàng 24k, nhưng vì nguồn gốc này là của ông, bà nên hai bên thỏa thuận mua bán với giá cao hơn tại địa phương. Sau đó, ba bên giáp mặt thì NLQ3 đồng ý cho ông T chuộc đất lại, vợ chồng bà có giao tiền trực tiếp 30 chỉ vàng 24k cho ông Bãy NLQ3 và cách khoảng 7 ngày sau thì vợ chồng bà trả tiếp cho ông T 50 chỉ vàng 24k và ông T giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà cất giữ. Sau đó, ông T bỏ địa phương đi làm ăn xa, có nhiều lần ông T về thì vợ chồng bà có yêu cầu làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng ông T hứa nhiều lần mà không đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục. Nay phân đất này bà bỏ công cải tạo làm tăng giá trị của đất. Do đó, ông T đòi chuộc đất lại bà không đồng ý.

Bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông T đối với thửa đất 347, 348, tờ bản đồ số 20, diện tích 14.919m² là vô hiệu. Bà đồng ý giao trả lại toàn bộ thửa hai thửa nêu trên lại cho ông T và yêu cầu ông T phải bồi thường thiệt hại chênh lệch giá theo giá thị trường hoặc thỏa thuận giá của hai bên.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà D xin rút lại một phần yêu cầu phản tố đối với ông T không yêu cầu bồi thường san lấp mặt bằng làm tăng giá trị đất số tiền 38.000.000 đồng.

*** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông P là chị Nguyễn Bích S, anh Nguyễn Vũ A, chị Nguyễn Ánh T trình bày:** Thống nhất lời trình bày của bà D.

*** NLQ5, NLQ4 trình bày:** Vợ chồng ông, bà thuê đất của bà D để canh tác vào năm 2015 đến 2018 diện tích thuê là 10 tầm 3m, với giá thuê là 3.000.000 đồng/công, hiện nay hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng ông, bà với bà D đã hết hạn, ông bà đã giao trả diện tích đất tranh chấp lại cho bà D canh tác, việc tranh chấp giữa ông T và bà D, thì ông, bà không có ý kiến gì và yêu cầu gì.

*** NLQ6 trình bày:** Bà là vợ của ông Phạm Văn T, bà xác định tài sản tranh chấp giữa ông T với bà D là tài sản riêng của ông T, nay hai bên tranh chấp với nhau bà không có ý kiến và không yêu cầu gì, do ông T toàn quyền quyết định.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2019/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:**

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T và bà Trần Thị D vô hiệu.

Ông T phải trả cho bà Trần Thị D 60 (sáu mươi) chỉ vàng 24k (loại 98%) và bồi thường thiệt hại tiền chênh lệch giá thị trường cho bà Trần Thị D số tiền 460.020.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị D là yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà Trần Thị D và ông Phạm Văn T là

vô hiệu và yêu cầu ông Phạm Văn T phải bồi thường thiệt hại tiền chênh lệch giá theo giá trị thị trường.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị D đối với ông Phạm Văn T là yêu cầu hoàn trả tiền công cải tạo đất, san lấp mặt bằng làm tăng giá trị đất là 38.000.000 đồng.

Buộc bà Trần Thị D phải giao trả đất toàn bộ hai thửa đất số 347, 348 tờ bản đồ số 20, diện tích theo đo đạc thực tế 14.919m² đất tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện G, tỉnh Kiên Giang cho ông Phạm Văn T.

Buộc bà Trần Thị D phải trả lại cho ông Phạm Văn T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ D0693351 ngày 30/4/1995 do ông Phạm Văn T đứng tên. Trường hợp bà D không trả thì Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang và các cơ quan có liên quan làm thủ tục hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác cho ông T theo quy định của pháp luật.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Phạm Văn T và NLQ2 có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyền sử dụng đất giữa hai thửa đất do cấp nhầm thửa 348 của NLQ2 (vợ NLQ1) cho ông T đứng tên, còn thửa 345 của NLQ2 nhưng lại cấp nhầm cho ông T đứng tên để cấp lại quyền sử dụng đất cho đúng chủ sử dụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí, chi phí tố tụng khác và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

*** Ngày 15/8/2019 nguyên đơn ông Phạm Văn T có đơn kháng cáo với nội dung:** Yêu cầu cấp P thẩm xem xét hủy nội dung Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông bồi thường thiệt hại trong vụ án hợp đồng cầm cố vô hiệu, xem xét việc áp dụng pháp luật của Tòa án cấp sơ thẩm có đúng pháp luật không.

* Quyết định kháng nghị số: 300/QĐ-VKS ngày 21/9/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng điều chỉnh mức độ lỗi của hai bên theo tỷ lệ là 50/50.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn ông Phạm Văn T, cũng như ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn T, đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2019/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang, ông T chỉ đồng ý trả cho bà Trần Thị D 60 (sáu mươi) chỉ vàng 24k (loại 98%) và không đồng ý bồi thường thiệt hại tiền chênh lệch giá thị trường cho bà Trần Thị D số tiền 460.020.000 đồng theo quyết định của bản án sơ thẩm.

- Bị đơn bà Trần Thị D và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh P (đã chết) là chị Nguyễn Bích S, đề nghị không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G, giữ nguyên bản án dân sự sơ

thẩm số: 37/2019/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và đề nghị hướng giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T, chấp nhận một phần nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng điều chỉnh mức độ lỗi của hai bên theo tỷ lệ là ông T 80%, bà D 20% và tính lại án phí.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử theo quy định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T, chỉ đồng ý trả cho bà Trần Thị D 60 (sáu mươi) chỉ vàng 24k (loại 98%) và không đồng ý bồi thường thiệt hại tiền chênh lệch giá thị trường cho bà Trần Thị D số tiền 460.020.000 đồng theo quyết định của bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy, ông T cho rằng vào năm 1995 ông có cầm cố cho ông P, bà D diện tích đất 13.778m² với giá 60 (sáu mươi) chỉ vàng 24k (loại 98%), do hai bên không có làm giấy tờ và cũng không có ai chứng kiến, không quy định thời gian chuộc lại đất, ông đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà D cất giữ. Đến năm 2013 ông xin chuộc đất nhưng ông P, bà D không đồng ý và nói là ông đã chuyển nhượng luôn toàn bộ diện tích đất trên với giá là 80 (tám mươi) chỉ vàng 24k và cho rằng nếu muốn chuộc thì bằng giá thị trường, nên phát sinh tranh chấp.

Vụ việc đã được Tòa án nhân dân huyện G đưa ra giải quyết Tòa án tuyên không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất vô hiệu của ông Phạm Văn T đối với ông P, bà D. Ông Phạm Văn T làm đơn kháng cáo và được Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã xét xử phúc thẩm bằng bản án số: 68/2017/DS-

PT Tòa tuyên hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2019/DS-ST ngày 23/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện G.

Ông T tiếp tục yêu cầu Tòa án giải quyết: Ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng ông P và bà D là vô hiệu; Buộc bà D giao trả lại diện tích 13.778m² theo đo đạc thực tế là 14.919m², ông T đồng ý giao trả lại cho bà D 60 (sáu mươi) chỉ vàng 24 (loại 98%).

Bà D tiếp tục yêu cầu phản tố đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông T đối với thửa đất số 347 và 348 tờ bản đồ 20, tổng diện tích 14.919m². Bà D đồng ý giao trả lại toàn bộ 02 thửa đất trên cho ông T và yêu cầu ông T phải bồi thường thiệt hại chênh lệch giá theo giá thị trường hoặc thỏa thuận giá của hai bên.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/9/2015 và theo trích đo địa chính số: TĐ-258-2015 (348- 20) ngày 05/10/2015 và TĐ-257-2015 (347-20) ngày 05/10/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G thì phần diện tích đất tranh chấp giữa ông T và bà D như sau:

Diện tích đất của ông T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 13.778m² thuộc thửa 347, 348 tờ bản đồ số 20, diện tích theo đo đạc thực tế thửa 347 và 348 diện tích là 14.919,0m² có vị trí và số đo các cạnh cụ thể như sau: (có sơ đồ kèm theo).

** Thửa 348, tờ bản đồ số 20, diện tích 7.114,0m²*

** Thửa 347, tờ bản đồ số 20, diện tích 7.805,0m²*

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, xác định thực tế ông T có thửa đất số 347 và thửa 348 nhưng thửa 348 cấp nhầm cho NLQ2 (vợ NLQ1) đứng tên. Còn thửa 345 là của NLQ2 nhưng lại cấp nhầm cho ông T đứng tên. Do đó, Tòa án có công văn số: 88/CV-TA ngày 11/5/2016 đề nghị Ủy ban nhân dân (UBND) huyện có ý kiến xử lý việc cấp nhầm trên, UBND huyện G trả lời bằng công văn số: 233/UBND-TNMT ngày 19/8/2016 đối với thửa đất số 348, tờ bản đồ 20 là đất của ông T nhưng khi cấp giấy lại cấp nhầm cho NLQ2 (vợ NLQ1) đứng tên là cấp không đúng đối tượng sử dụng đất. Hiện tại phần đất của ông T – NLQ2 đã chuyển nhượng cho NLQ3, nhưng do cấp nhầm thửa nên chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng được. Thửa đất này các bên đương sự và người liên quan không có tranh chấp gì và thống nhất sau khi Tòa án xét xử đối với thửa đất tranh chấp số 348 thì các bên sẽ đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại việc cấp quyền sử dụng đất cho đúng chủ sử dụng.

Về diện tích đất: Các bên xác định khi thỏa thuận giao toàn bộ hai thửa đất không có đo đạc cụ thể nên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T có diện tích 13.788m², sau khi chuyển nhượng và canh tác thì phía ông P và bà D ban mẫu bờ nên khi đo thực tế làm tăng thêm diện tích 1.131m², tổng diện tích chung là 14.919m². Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà D cũng đồng ý giao trả lại toàn bộ hai thửa đất theo đo đạc thực tế là 14.919m² cho ông T cho nên không làm phát sinh tranh chấp ảnh hưởng quyền lợi của hai bên. Do

đó, cần công nhận diện tích đất tranh chấp giữa hai bên là toàn bộ diện tích theo kết quả đo đạc, thẩm định tại chỗ là 14.919m².

Xét yêu cầu của ông T, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông và bà D là vô hiệu, buộc bà D giao trả lại thửa đất số 347 và 348, tờ bản đồ số 20, diện tích 13.778m² theo đo đạc thực tế 14.919m², ông T đồng ý giao trả lại cho bà D, ông P 60 (sáu mươi) chỉ vàng 24k (loại 98%) là có căn cứ chấp nhận một phần. Trong quá trình xác minh, thu thập chứng cứ và toàn bộ các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định vào năm 1995 hai bên thực hiện việc giao dịch với nhau ông T xác định vào năm 1995 ông chỉ cầm cố cho ông P, bà D diện tích đất trên với giá 60 (sáu mươi) chỉ vàng 24k (loại 98%), còn bà D thì cho rằng ông T đã chuyển nhượng đất cho bà với giá 80 (tám mươi) chỉ vàng 24k (loại 98%). Hai bên đều thừa nhận khi thỏa thuận giao dịch đều không làm thành văn bản và không có người chứng kiến, giao nhận vàng cũng không làm biên nhận nhưng quá trình giải quyết vụ án ông T không đưa ra được chứng cứ chứng minh là cầm cố và cũng không chứng minh được giá đất thời điểm 1995 là 06 chỉ vàng 24k/công tầm 3 mét. Bà D cung cấp được giá đất thời điểm chuyển nhượng năm 1993 là 02 chỉ vàng/công, năm 1997 là 7,5 chỉ vàng/công (do đó giá thời điểm năm 1995 là 06 chỉ vàng 24k/công), như vậy ông T xác định đã nhận của bà D 60 (sáu mươi) chỉ vàng 24k là vàng cầm cố đất là không đủ căn cứ mà giá giao dịch trên là phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất của bà D đến nay đã trên 20 năm và trong quá trình sử dụng bà D đã ban bờ làm tăng diện tích nhưng ông T không có ý kiến và ông T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D cất giữ đến nay. Cấp sơ thẩm xác định giao dịch giữa ông T với ông P và bà D là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 347, 348 tờ bản đồ số 20, diện tích 13.778m² theo đo đạc thực tế 14.919m² là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

* Xét về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất xác định được rằng:

Về nội dung: Hai bên không làm thành văn bản và ghi đầy đủ những nội dung cơ bản của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như: Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới, quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định của Điều 708 Bộ luật dân sự năm 1995.

Về hình thức: Các bên không làm thành văn bản theo đúng trình tự thủ tục theo quy định, chưa công chứng, chứng thực, đồng thời chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép. Nên đã vi phạm quy định tại Điều 691 và Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 31 Luật đất đai năm 1993.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vi phạm về nội dung lẫn hình thức, nhưng không vô hiệu theo quy định tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần 2 của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình đã hướng dẫn “Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này,

nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này. Tuy nhiên bị đơn bà D cũng có yêu cầu phản tố đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên giữa ông T với ông P và bà D và xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Xét cầu khởi kiện của ông T yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông và bà D vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận, do không có giao dịch cầm cố. Xét yêu cầu phản tố của bà D yêu cầu bồi thường thiệt hại theo giá trị thị trường hoặc theo giá hai bên thỏa thuận nên cần được chấp nhận là hoàn toàn phù hợp theo quy định của pháp luật.

Ông T đã nhận của ông P và bà D 60 (sáu mươi) chỉ vàng 24k (loại 98%) nên phải trả lại cho ông P và bà D, còn bà D trả lại cho ông T toàn bộ thửa đất tranh chấp. Việc bà D cho rằng giá chuyển nhượng 80 (tám mươi) chỉ vàng 24k (loại 98%) nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà D không có chứng cứ chứng minh được hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 80 (tám mươi) chỉ vàng 24k nên ghi nhận lời thừa nhận của ông T là 60 chỉ vàng 24k (loại 98%) là phù hợp.

Cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu theo quy định tại Điều 136 Bộ luật dân sự năm 1995 và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995.

Điều 146 của Bộ luật dân sự năm 1995 quy định:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

* Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại:

Do giá trị đất tranh chấp thị trường hiện nay tăng so với thời điểm chuyển nhượng nên bà D bị thiệt hại. Cụ thể giá thỏa thuận chuyển nhượng 60 (sáu mươi) chỉ vàng 24k (loại 98%), nhưng ông T nhận được 60 chỉ vàng 24k (loại 98%), giá vàng thị trường tại thời điểm xét xử là 3.883.000 đồng/chỉ vàng 24k (loại 98%).

Tại biên bản thỏa thuận giá đất ngày 18/7/2019 ông T cùng người đại diện theo ủy quyền là ông L và bà D đều thống nhất không yêu cầu định giá lại diện tích đất tranh chấp hai bên đều thống nhất giá trị tài sản tranh chấp thửa đất số 347, 348 tờ bản đồ số 20, diện tích 13.778m² theo đo đạc thực tế 14.919m² là 693.000.000 đồng để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tổng giá trị vàng quy ra tiền tại thời điểm xét xử: 60 (sáu mươi) chỉ vàng 24k (loại 98%) x 3.883.000 đồng/chỉ = 232.980.000 đồng.

Tổng giá trị đất tranh chấp là 693.000.000 đồng, thiệt hại thực tế là: 693.000.000 đồng - 232.980.000 đồng = 460.020.000 đồng.

* Xét về lỗi của các bên thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án ra quyết định số: 01/2016/QĐ-TA ngày 30/5/2016 về việc buộc thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng ông T không thực hiện. Theo Điều 699 của Bộ luật dân sự năm 2005: “*Bên chuyển nhượng có nghĩa vụ giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng*”. Sau khi chuyển nhượng thì ông T đã giao giấy chứng nhận cho bà D cất giữ, nhưng từ đó cho đến nay không đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền cho bà D, trong khi ông P và bà D nhiều lần yêu cầu ông T thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng các thửa đất trên nhưng ông T cố tình không thực hiện, ông T biết việc chuyển nhượng đất phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép nhưng không tuân thủ quy định này nên lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn thuộc về ông T, nên ông T chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà D rút lại một phần yêu cầu phản tố đối với ông T là không yêu cầu ông T phải bồi thường san lấp mặt bằng tăng giá trị đất là 38.000.000 đồng, cấp sơ thẩm đình chỉ phần yêu cầu trên của bà D là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[3] Xét kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang, cũng như ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu theo tỷ lệ 80/20 là không có căn cứ, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang, cũng như ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về phần án phí là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Từ những căn cứ nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang và ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang; không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông Phạm Văn T phải chịu số tiền 1.634.000 đồng, ông T đã nộp xong, theo biên lai thu tiền số 0000483 ngày 15/6/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G.

Chi phí định giá tài sản số tiền 5.969.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000088, bà D đã nộp xong, không yêu cầu xem xét lại.

[5] Về án phí:

- Buộc ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 200.000 đồng do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và 200.000 đồng án phí hoàn trả số vàng 60 chỉ vàng 24k (loại 98%) và án phí có giá ngạch tương ứng với phần bồi thường thiệt hại phải chịu là 22.400.800 đồng. Nhưng do ông T là

người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn tiền án phí trên số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 22.400.800 đồng.

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông T đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 05390 ngày 22/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- Buộc bà D và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 200.000 đồng. Nhưng do bà D và ông P (chết) là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn tiền án phí.

- Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho bà D và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông P 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 05456 ngày 21/11/2014 và tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.950.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001136 ngày 11/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Kiên Giang

Án phí phúc thẩm: Ông T phải chịu 300.000 đồng, nhưng ông T là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn tiền án phí. Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006482 ngày 20/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhận dân huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2019/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng các Điều 136, Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Nghị Quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T về việc “Tranh chấp giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Trần Thị D và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh P là bà Trần Thị D, anh Nguyễn Vũ A, chị Nguyễn Bích S, chị Nguyễn Ánh T.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị D về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với nguyên đơn ông Phạm Văn T.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T và bà Trần Thị D xác lập năm 1995 là vô hiệu.

4. Buộc nguyên đơn ông Phạm Văn T hoàn trả 60 (sáu mươi) chỉ vàng 24k (loại 98%) và bồi thường thiệt hại tiền chênh lệch giá cho bà Trần Thị D số tiền là 460.020.000 đồng (bốn trăm sáu mươi triệu không trăm hai mươi nghìn đồng) cho bị đơn bà Trần Thị D và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh P là bà Trần Thị D, anh Nguyễn Vũ A, chị Nguyễn Bích S, chị Nguyễn Ánh T.

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). 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị D đối với ông Phạm Văn T là yêu cầu hoàn trả tiền công cải tạo đất, san lấp mặt bằng làm tăng giá trị đất là 38.000.000 đồng (ba mươi tám triệu đồng).

6. Buộc bà Trần Thị D và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh P là bà Trần Thị D, anh Nguyễn Vũ A, chị Nguyễn Bích S, chị Nguyễn Ánh T phải giao trả toàn bộ hai thửa đất số 347, 348 tờ bản đồ số 20, diện tích theo đo đạc thực tế 14.919m² đất tọa lạc ấp N, xã C, huyện G, tỉnh Kiên Giang cho ông Phạm Văn T. Đất có vị trí và số đo các cạnh cụ thể như sau: (có sơ đồ kèm theo).

1- Thửa 348, tờ bản đồ số 20, diện tích 7.114,0m²

+ Cạnh 1-2: giáp NLQ3 có số đo 235,80m;

+ Cạnh 2-3: giáp Huỳnh Văn T có số đo 32,50m;

+ Cạnh 3-4: giáp Nguyễn Văn Đ có số đo 246,63m;

+ Cạnh 1-4: giáp kênh thủy lợi có số đo 28,03m;

2- Thửa 347, tờ bản đồ số 20, diện tích 7.805,0m²

+ Cạnh 1-2: giáp NLQ3 có số đo 299,50m;

+ Cạnh 2-3: giáp kênh thủy lợi có số đo 28,03m;

+ Cạnh 3-4: giáp Nguyễn Thanh P có số đo 296,87m;

+ Cạnh 1-4: giáp Đặng Văn K có số đo 24,40m;

Tổng diện tích hai thửa 347, 348 là 14.919m²

6. Buộc bà Trần Thị D phải trả lại cho ông Phạm Văn T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ D0693351 ngày 30/4/1995 do ông Phạm Văn T đứng tên. Trường hợp bà D và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh P là bà Trần Thị D, anh Nguyễn Vũ A, chị Nguyễn Bích S, chị

Nguyễn Ánh T không trả thì Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang và các cơ quan có liên quan làm thủ tục hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác cho ông T theo quy định của pháp luật.

7. Ông Phạm Văn T và NLQ2 có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyền sử dụng đất giữa hai thửa do cấp nhầm thửa 348 của NLQ2 (vợ NLQ1) cho ông T đứng tên, còn thửa 345 của NLQ2 nhưng lại cấp nhầm cho ông T đứng tên để cấp lại quyền sử dụng đất ch đúng chủ sử dụng.

8. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông Phạm Văn T phải chịu số tiền 1.634.000 đồng, ông T đã nộp xong, theo biên lai thu tiền số 0000483 ngày 15/6/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G.

Chi phí định giá tài sản số tiền 5.969.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000088, bà D đã nộp xong, không yêu cầu xem xét lại.

9. Về án phí:

9.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Phạm Văn T là người cáo tuổi, thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn ông Phạm Văn T đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 05390 ngày 22/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Bà Trần Thị D và ông Nguyễn Thanh P (ông P chết) là người cáo tuổi, thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, nên bà Trần Thị D và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh P là bà Trần Thị D, anh Nguyễn Vũ A, chị Nguyễn Bích S, chị Nguyễn Ánh T thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho bị đơn bà Trần Thị D và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thanh P (chết) là bà Trần Thị D, anh Nguyễn Vũ A, chị Nguyễn Bích S, chị Nguyễn Ánh T số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 05456 ngày 21/11/2014 và tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.950.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001136 ngày 11/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Kiên Giang.

9.2. Án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho nguyên đơn ông Phạm Văn T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006482 ngày 20/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Kiên Giang.

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, 7b 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 P thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện G;
- THA dân sự huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Bình Đảo