

Bản án số: **204/2018/DS-PT**

Ngày: 27 - 11 - 2018

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 ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hồng Luyện

Các Thẩm phán:

1. Ông Phạm Thành Dương

2. Bà Võ Thị Thanh Phượng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Bảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Lê Hồng Thu – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 11 năm 2018, tại Hội trường D - Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 121/2018/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2018/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 240/2018/QĐ-PT ngày 02 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Huỳnh Văn T**, sinh năm: 1957.

Địa chỉ: Đường A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Lê Quang V** - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn:

Ông **Hà Văn T**, sinh năm: 1962.

Bà **Phan Thị T**, sinh năm: 1964.

Cùng địa chỉ: Ấp E, xã C, huyện D, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Đức Đ** – Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

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

1. Bà **Trần Thị Thu V**, sinh năm: 1960.
Địa chỉ: Đường A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Đồng Nai.
2. Chị **Hà Thị Minh C**, sinh năm: 1985.
3. Anh **Hà Đức T**, sinh năm: 1987.
4. Chị **Hà Thị Minh H**, sinh năm: 1989.
5. Anh **Hà Hoàng P**, sinh năm: 1991.
6. Anh **Hà Đức L**, sinh năm: 1995.
Cùng địa chỉ: Ấp E, xã C, huyện D, tỉnh Đồng Nai.
7. **Ngân hàng N - Chi nhánh huyện D**.
Địa chỉ trụ sở: Khu F, thị trấn G, huyện D, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N - Chi nhánh huyện D: Anh **Trần Trọng L**, sinh năm: 1988; anh **Nguyễn Trí P**, sinh năm: 1981 – Chức vụ: Cán bộ tín dụng Ngân hàng N - Chi nhánh huyện D.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã I, thị xã J, tỉnh Đồng Nai. (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 11 năm 2018).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Hà Văn T và bà Phan Thị T.

(Ông Huỳnh Văn T, bà V, ông Hà Văn T, bà T, ông Đ, ông V có mặt; ông P có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 19 tháng 11 năm 2018; ông L có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 19 tháng 11 năm 2018; chị C, anh T, chị H, anh P và anh L có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 21 tháng 11 năm 2018)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Huỳnh Văn T trình bày:

Vào ngày 09 tháng 4 năm 2000, vợ chồng ông Hà Văn T và bà Phan Thị T thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông một thửa đất có diện tích khoảng 1.500m², thuộc một phần thửa đất số 583 và 509, tờ bản đồ số 73, xã C, với giá là 5.000.000 đồng. Lúc này, đôi bên thỏa thuận miệng, chưa viết giấy sang nhượng, vợ chồng ông T, bà T giao đất cho vợ chồng ông sử dụng và vợ chồng ông giao cho ông T, bà T trước một phần tiền là 1.500.000 đồng, hai bên có viết giấy biên nhận tiền. Ngày 27 tháng 4 năm 2000, vợ chồng ông giao tiếp cho ông T, bà T 500.000 đồng, hai bên có viết giấy biên nhận. Ngày 06 tháng 6 năm 2000, hai bên tự đo diện tích chuyển nhượng là 1.392m², ông T trực tiếp viết giấy tay sang nhượng đất và ký vào giấy sang nhượng này, còn vợ chồng ông và bà T thì không ký vào giấy sang nhượng. Ông T giao giấy sang nhượng đất cho vợ chồng ông giữ. Lúc này, ông yêu cầu ông T, bà T đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền nhưng ông T nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang

thế chấp tại Ngân hàng, sau khi trả xong nợ vay thì ông T và bà T sẽ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng về để làm thủ tục sang tên cho ông. Ngày 11 tháng 6 năm 2000, vợ chồng ông giao tiếp cho ông T và bà T 2.000.000 đồng, ngày 01 tháng 7 năm 2000, giao 500.000 đồng và sau đó mấy ngày thì giao tiếp số tiền 500.000 đồng còn lại nhưng lần này không viết giấy biên nhận. Vợ chồng ông đã sử dụng thửa đất này để chứa cát mà ông khai thác được ở con suối giáp đất. Đến cuối năm 2005, không còn cát để khai thác nên vợ chồng ông cho ông T, bà T mượn đất để trồng hoa màu kiếm thêm thu nhập nuôi con. Do là hàng xóm với nhau và thấy hoàn cảnh gia đình ông T, bà T khó khăn, nên vợ chồng ông không thu tiền thuê đất. Hai bên chỉ nói miệng với nhau, không lập giấy tờ cho mượn đất. Thời gian từ năm 2000 đến nay, vợ chồng ông nhiều lần yêu cầu ông T và bà T làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên tại cơ quan có thẩm quyền, nhưng ông T và bà T nói chưa có tiền trả Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận về và hứa hẹn với vợ chồng ông hết lần này đến lần khác. Ngày 15 tháng 12 năm 2015, ông liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Xuân Lộc để hợp đồng đo đạc lại thửa đất làm thủ tục sang tên thì vợ chồng ông T, bà T nói đất này không bán và không cho đo đạc, từ đó đôi bên xảy ra tranh chấp. Nay, ông yêu cầu vợ chồng ông T và bà T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất mà đôi bên đã thỏa thuận và xác lập bằng giấy viết tay sang nhượng đất đề ngày 06 tháng 6 năm 2000 đối với diện tích đất 1.392m² thuộc một phần thửa đất số 509 và 583, tờ bản đồ số 73 (cũ) nay được đo chỉnh lý thành một phần thửa 1392, tờ bản đồ số 73 (mới), xã C; đất được đo vẽ thuộc một phần trong phạm vi các mốc (1,2,3,F,E,D,C,4-1) trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất theo Hợp đồng số 2249/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Xuân Lộc ký phát hành ngày 26 tháng 7 năm 2017.

Bị đơn ông Hà Văn T và bà Phan Thị T cùng trình bày:

Vào năm 1999, vợ chồng ông bà có cho vợ chồng ông T, bà V thuê một diện tích đất khoảng trên dưới 1.000m² để ông T chứa cát khai thác từ 3 con suối giáp với đất cho thuê, cứ mỗi xe cát ông T khai thác được thì ông T trả cho vợ chồng ông bà là 10.000 đồng. Lúc cho thuê thì đất chỉ mới được kê khai đăng ký, sau đó mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 8.965m² đứng tên hộ gia đình ông. Năm 2000, ông T nói tính từng chuyến lất nhất nên đề nghị vợ chồng ông bà để lại cho ông T đất này lấy bao nhiêu tiền thì trả 1 lần. Ông nói cho chứa 5 năm lấy 5.000.000 đồng. Ông T và ông thỏa thuận và tự viết giấy với nhau, bà T không có mặt chứng kiến. Ông T nói ông viết mấy chữ và ông viết theo ông T đọc. Ông viết giấy sang nhượng đất đề ngày 06 tháng 6 năm 2000 và ông ký tên giao cho ông T giữ. Ông đã nhận tổng cộng là 4.000.000 đồng, bà T nhận của ông T là 500.000 đồng vào ngày 27 tháng 4 năm 2000, tổng cộng là 4.500.000 đồng. Số tiền đã nhận theo giấy biên nhận mà ông T cung cấp là đúng. Ông T chứa cát trên đất khoảng 2 đến 3 năm. Khoảng năm 2002, ông T không còn cát để khai thác nên ông T để đất đó không sử dụng cho đến hết thời hạn 5 năm như thỏa thuận. Khoảng năm 2005, ông T trả lại đất cho vợ chồng ông bà sử dụng cho đến nay. Ông bà không

đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, đất này ông bà không chuyển nhượng cho ông T mà chỉ cho thuê đất. Ông bà có yêu cầu phản tố hủy giấy sang nhượng đất xác lập vào ngày 06 tháng 6 năm 2000 do ông viết và ký tên, giấy sang nhượng ông T giữ và nộp cho Tòa án. Giấy sang nhượng đất đề ngày 06 tháng 6 năm 2000 mà ông T viết và ký tên là không có giá trị, bởi vì không có sự tham gia thỏa thuận của bà T và các con trong hộ gia đình. Ông bà sẽ trả lại cho ông T và bà V số tiền 4.500.000 đồng mà ông bà đã nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu V trình bày:

Bà là vợ của ông Huỳnh Văn T, bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông T. Ngoài ra, bà không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị Minh C trình bày:

Chị là con ruột của ông Hà Văn T và bà Phan Thị T. Chị thống nhất với ý kiến của cha mẹ và chị không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hà Đức T trình bày:

Anh là con ruột của ông Hà Văn T và bà Phan Thị T. Anh thống nhất với ý kiến của cha mẹ và anh không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị Minh H trình bày:

Chị là con ruột của ông Hà Văn T và bà Phan Thị T. Chị thống nhất với ý kiến của cha mẹ và chị không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hà Hoàng P trình bày:

Anh là con ruột của ông Hà Văn T và bà Phan Thị T. Anh thống nhất với ý kiến của cha mẹ và anh không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hà Đức L trình bày:

Anh là con ruột của ông Hà Văn T và bà Phan Thị T. Anh thống nhất với ý kiến của cha mẹ và anh không có ý kiến gì khác.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N - Chi nhánh huyện D trình bày:

Ngân hàng N - Chi nhánh huyện D cho vợ chồng ông Hà Văn T và bà Phan Thị T vay số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 14 tháng 10 năm 2016, thời hạn vay là 36 tháng. Nợ gốc trả thành 3 kỳ: kỳ 1 (ngày 14 tháng 10 năm 2017 trả 30.000.000 đồng), kỳ 2 (ngày 14 tháng 10 năm 2018 trả 30.000.000 đồng), kỳ 3 (ngày 14 tháng 10 năm 2019 trả 30.000.000 đồng). Lãi suất 9%/năm, 12 tháng trả lãi một lần trên số dư nợ gốc. Hợp đồng tín dụng trên không có biện pháp bảo đảm bằng tài sản. Tính đến ngày 27 tháng 11 năm 2017, vợ chồng ông Hà Văn T và bà Phan Thị T còn nợ gốc là 70.000.000 đồng, nợ lãi 55.417 đồng. Ngân hàng N - Chi nhánh huyện D hiện đang giữ 01 chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc số Q303254, đứng tên hộ ông Hà Văn T, với hình thức giữ hộ nhằm mục đích để ông T và bà T dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay ở nơi khác và để tăng khả năng ngân hàng thu hồi nợ. Giữa Ngân hàng và vợ chồng ông T, bà T không xác lập hợp đồng thế chấp quyền

sử dụng đất trên. Nay, ngân hàng xét thấy ông T và bà T không vi phạm gì trong hợp đồng tín dụng số 1270286/HĐTD ngày 14 tháng 10 năm 2018, đồng thời diện tích đất tranh chấp giữa ông Huỳnh Văn T và vợ chồng ông T, bà T không ảnh hưởng đến việc trả nợ của vợ chồng ông T, bà T, nên đề nghị Tòa án tiến hành xử lý vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DSST ngày 20 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Xuân lộc đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 133, Điều 139, Điều 146, Điều 705, Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 31 Luật đất đai năm 1993; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBNDTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T về việc yêu cầu ông Hà Văn T và bà Phan Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập tại Giấy sang nhượng đất đề ngày 06 tháng 6 năm 2000.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hà Văn T và bà Phan Thị T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.392m² thuộc một phần thửa số 509, 583, tờ bản đồ số 73 (cũ), nay được đo chỉnh lý thành một phần của thửa số 1392, tờ bản đồ 73 (mới), xã C, huyện D, tỉnh Đồng Nai, được xác lập giữa ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị Thu V và ông Hà Văn T, bà Phan Thị T tại Giấy sang nhượng đất đề ngày 06 tháng 6 năm 2000 là vô hiệu.

3. Buộc ông Hà Văn T và bà Phan Thị T phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị Thu V số tiền 64.611.300 đồng (*sáu mươi bốn triệu, sáu trăm mười một ngàn, ba trăm đồng*).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị Thu V thì ông Hà Văn T và bà Phan Thị T phải liên đới trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

4. Về án phí: Ông Hà Văn T và bà Phan Thị T phải nộp 3.230.565 đồng (*Ba triệu, hai trăm ba mươi ngàn, năm trăm sáu mươi lăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông Hà Văn T và bà Phan Thị T đã nộp theo biên lai thu số 009727 ngày 27 tháng 3 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc được tính trừ vào án phí; sau khi khấu trừ, ông Hà Văn T và bà Phan Thị T còn phải nộp thêm 2.930.565 đồng (*Hai triệu, chín trăm ba mươi ngàn, năm trăm sáu mươi lăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Văn T số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 003198 ngày 25 tháng 11 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Ngày 03 tháng 8 năm 2018, bị đơn ông Hà Văn T và bà Phan Thị T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng thiệt hại gây ra là do lỗi của ông T và bà T nên phải chịu 70% lỗi và lệ phí đo đạc, thẩm định là không có căn cứ, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn; giảm án phí cho bị đơn, vì gia đình ông bà có hoàn cảnh khó khăn và có xác nhận của chính quyền địa phương.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông T, bà T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử thiếu khách quan, chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ về việc chuyển nhượng giữa các bên, ông T và bà T cho rằng thuê đất nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh và việc giao nộp tài liệu, chứng cứ là nghĩa vụ của đương sự. Qua tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện ông T viết giấy tay chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Ông T cho rằng ông không phân biệt được việc chuyển nhượng và cho thuê nhưng phía dưới giấy sang nhượng lại ký tên vào chỗ người bán nên việc chuyển nhượng là có thật. Bên cạnh đó, ông T và bà T thay phiên nhau nhận tiền chuyển nhượng tổng cộng là 4.500.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu, xử lý hậu quả, xác định lỗi và thiệt hại mỗi bên phải chịu là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ông T không cung cấp được giấy tờ thể hiện cho ông T, bà T mượn đất. Giấy sang nhượng đất vi phạm về hình thức và nội dung nên vô hiệu. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và hủy hợp đồng là phù hợp nên các bên đều chấp nhận và không kháng cáo. Về phần lỗi của các bên trong hợp đồng, việc hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì lỗi của các bên là ngang nhau, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của bị đơn lỗi 7/10, còn nguyên đơn lỗi 3/10 là thiếu khách quan, không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo

hướng xác định lỗi của các bên là ngang nhau nên mỗi bên phải chịu thiệt hại, án phí, chi phí tố tụng ngang nhau và xem xét hoàn cảnh của bị đơn để miễn, giảm án phí cho bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về đường lối giải quyết, giấy sang nhượng đất ngày 06 tháng 6 năm 2000 được vợ chồng ông T thừa nhận do chính ông T trực tiếp viết nội dung, ghi diện tích, ký tên và giao cho ông T giữ. Ông T, bà T khai mặc dù trong giấy viết tay ghi là sang nhượng nhưng thực tế ông bà chỉ thỏa thuận cho vợ chồng ông T, bà V thuê với giá 5.000.000 đồng/5 năm. Tuy nhiên, trong giấy sang nhượng đất không có nội dung thỏa thuận như ông T, bà T trình bày. Theo biên bản xác minh ngày 28 tháng 6 năm 2018 tại xã C, thời điểm năm 2000, số tiền 5.000.000 đồng là phù hợp với giá chuyển nhượng đất tại địa phương đối với diện tích đang tranh chấp; còn giá thuê 5.000.000 đồng là không có, không hợp lý. Mặt khác, ông T đã giao tiền trong giao dịch về đất giữa các bên trong vòng 03 tháng, không phải giao dần theo từng năm thuê đất. Do đó, xác định ông T sang nhượng đất chứ không phải cho thuê đất.

Về hình thức Giấy tay sang nhượng ngày 06 tháng 6 năm 2000 không có công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức, không có chữ ký của bà T và các thành viên trong gia đình là vi phạm về nội dung. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu là phù hợp. Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thì cả hai bên đều có lỗi, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T lỗi 3/10, ông T lỗi 7/10 để từ đó xác định thiệt hại của ông T, bà V là 78.520.000 đồng, trách nhiệm bồi thường của các bên như bản án sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết đúng, nhưng tại cấp phúc thẩm ông T, bà T có đơn xin giảm vì hoàn cảnh khó khăn, có xác nhận của chính quyền địa phương. Vì vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn về phần án phí.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí theo hướng giảm ½ án phí dân sự sơ thẩm cho ông T, bà T do có đơn xin giảm vì hoàn cảnh khó khăn, có xác nhận của chính quyền địa phương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của bị đơn ông Hà Văn T và bà Phan Thị T trong thời hạn nên được xem xét theo quy định của pháp luật.

[2] Về tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định chính xác và đầy đủ.

[3] Về việc tham gia của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng theo quy định của pháp luật.

[5] Về nội dung yêu cầu khởi kiện: Ngày 06 tháng 6 năm 2000, ông Hà Văn T có viết giấy sang nhượng số đất trống cho vợ chồng ông Huỳnh Văn T có diện tích là 1.392m² với giá 5.000.000 đồng, ông T đã đưa trước cho vợ chồng ông T và bà T 5.000.000 đồng, trong đó 4.500.000 đồng có giấy nhận tiền, còn 500.000 đồng đưa cho bà T không có giấy tờ gì. Ông T và bà T cho rằng ông bà không chuyển nhượng đất mà chỉ cho thuê, nhưng ông bà đã nhận 4.500.000 đồng có ký biên nhận, còn 500.000 đồng ông T và bà T thấy ông T và bà V không trả nên không đòi nữa, coi như số tiền này ông T và bà V đã thanh toán xong.

[6] Về nội dung kháng cáo: Bị đơn ông Hà Văn T và bà Phan Thị T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về nội dung tuyên buộc ông bà phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Huỳnh Văn T số tiền là 59.964.000 đồng là không đúng, không khách quan, vì vợ chồng bà cho ông T thuê đất chứ không chuyển nhượng.

Tại giấy sang nhượng đất ngày 06 tháng 6 năm 2000 (BL 38) và Giấy giao nhận tiền các ngày 09 tháng 4 năm 2000, ngày 27 tháng 4 năm 2000, ngày 11 tháng 6 năm 2000 và ngày 01 tháng 7, thể hiện ông T là người nhận số tiền là 4.500.000 đồng; tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 27 tháng 3 năm 2017 (BL 43), ông Hà Văn T và bà Phan Thị T trình bày ông bà đã nhận 4.500.000 đồng, còn lại 500.000 đồng ông bà không đòi nữa mà cho luôn.

Như vậy, việc các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở, bị đơn trình bày chỉ cho thuê đất nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh là cho thuê đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà T và vợ chồng ông T, bà V ngày 06 tháng 6 năm 2000 không được công chứng hoặc chứng thực là vi phạm về hình thức hợp đồng theo quy định tại Điều 133, 139, 707 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 31 Luật đất đai năm 1993. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, hậu quả của

hợp đồng vô hiệu được giải quyết theo quy định tại Điều 146 của Bộ luật dân sự năm 1995 là đúng theo quy định của pháp luật.

Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, theo như phân tích ở trên thì cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, hiện nay ông T và bà T không thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng mà yêu cầu hủy hợp đồng, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định vợ chồng ông T, bà T có lỗi 70%, vợ chồng ông T, bà V có lỗi 30% làm cho hợp đồng vô hiệu là phù hợp. Thiệt hại của ông T, bà V được xác định là khoản chênh lệch giữa giá đất do các bên thỏa thuận và giá hiện nay theo Chứng thư thẩm định giá số 2413/TĐG-CT ngày 17 tháng 10 năm 2017 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai, cụ thể là: 83.520.000 đồng – 5.000.000 đồng = 78.520.000 đồng. Vợ chồng ông T và bà T là bên có lỗi 70% làm cho hợp đồng vô hiệu nên phải có trách nhiệm bồi thường 70% thiệt hại cho ông T và bà V với số tiền là 78.520.000 đồng x 70% = 54.964.000 đồng (Năm mươi tư triệu chín trăm sáu mươi bốn đồng).

Từ những nhận định trên nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật nên kháng cáo của bị đơn đối với nội dung này là không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc bị đơn phải bồi thường do hủy hợp đồng.

[7] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Tại cấp phúc thẩm, bị đơn ông T và bà T có đơn xin giảm tiền án phí do hoàn cảnh khó khăn, có xác nhận của chính quyền địa phương nên cần xem xét giảm 50% số tiền án phí phải nộp. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí đối với cả phần chi phí tố tụng là không đúng quy định của pháp luật, nên cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[9] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[10] Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hà Văn T và bà Phan Thị T, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 161 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 357, 463, 466 Bộ luật dân sự 2005; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27 tháng 02 năm 2009; Nghị quyết số: 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/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 Huỳnh Văn T về yêu cầu ông Hà Văn T và bà Phan Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập tại Giấy sang nhượng đất đề ngày 06 tháng 6 năm 2000.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hà Văn T và bà Phan Thị T. Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.392m² thuộc một phần thửa đất số 509, 583, tờ bản đồ số 73 (cũ), nay được đo chỉnh lý thành một phần của thửa đất số 1392, tờ bản đồ số 73 (mới), xã C, huyện D, tỉnh Đồng Nai, được xác lập giữa ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị Thu V với ông Hà Văn T, bà Phan Thị T tại Giấy sang nhượng đất đề ngày 06 tháng 6 năm 2000 là vô hiệu.

3. Buộc ông Hà Văn T và bà Phan Thị T phải bồi thường thiệt hại và thanh toán giá trị hợp đồng cho ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị Thu V tổng cộng số tiền là: 59.964.000 đồng (Trong đó bồi thường thiệt hại số tiền là: 54.964.000 đồng và giá trị hợp đồng số tiền là: 5.000.000 đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hà Văn T và bà Phan Thị T thanh toán cho ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị Thu V số tiền là: 4.647.300 đồng (Bốn triệu sáu trăm bốn mươi bảy ngàn ba trăm đồng).

5. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Huỳnh Văn T. Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Văn T số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 003198 ngày 25 tháng 11 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Đồng Nai.

Buộc ông Hà Văn T và bà Phan Thị T phải nộp 1.499.100 đồng (Một triệu bốn trăm chín mươi chín ngàn một trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000 đồng ông Hà Văn T và bà Phan Thị T đã nộp theo biên lai thu số 009727 ngày 27 tháng 3 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 003179 ngày 03 tháng 8 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc được trừ vào tiền án phí ông T, bà T phải nộp. Như vậy, ông Hà Văn T và bà Phan Thị T còn phải nộp tiếp số tiền 899.100 đồng (Tám trăm chín mươi chín ngàn một trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh ĐN;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Hồng Luyện