TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 23/2019/DS-PT
Ngày: 27-3-2019
V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Bà Đinh Thị Q Chi

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Khương

Bà Lê Hồng Hạnh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trương Thị Đào - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- ***Đại diệnViện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước***: Ông Bùi Văn Thi- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 25 và 27/3/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 122/2018/TLPT-DS ngày 12/12/2018 về "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 22/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2019/QĐ-PT ngày 14/01/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 03/QĐ-PT ngày 25/01/2019 và các Thông báo đời lịch phiên tòa số 19/TB-TA ngày 21/02/2019, số 21/TBTA ngày 12/03/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*- Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1935 (vắng mặt)
- Bà Lâm Thị B, sinh năm 1940 (vắng mặt)
- Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1979 (có mặt)

Cùng trú tại: Tổ 4, ấp 3, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà B và anh V tại cấp sơ thẩm: Bà Lê Thị L, sinh năm 1960, địa chỉ: Tổ 1, KP H, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước (Theo văn bản ủy quyền được Văn phòng công chứng H, thị xã B, tỉnh Bình Phước công chứng số 000033 ngày 02/01/2018 và số 000186 ngày 05/01/2018).

Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà B tại cấp phúc thẩm: ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1953, trú tại: khu phố P, phường P, thị xã B, tỉnh Bình Phước (theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng H, thị xã B, tỉnh Bình Phước công chứng số 001320 ngày 18/02/2019).

2. *Bị đơn:* Bà Ngô Sy H, sinh năm 1969, trú tại: Tổ 3, ấp 4, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Sy H: Ông Phạm Quang B, sinh năm 1950, địa chỉ: 820 N, phường 14, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền được Văn phòng công chứng Trần Quốc Phòng, số 214/B2 N, P.N, Q.1, thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 003753 ngày 16/10/2018).

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

- Ông Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1951, trú tại: Tổ 3, ấp 4, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

- Ông Phạm Văn H, địa chỉ: 27/45 khu phố 8, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo*: ông Phạm Quang B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trình bày và yêu cầu của nguyên đơn:

Ngày 28/10/2014 bà Ngô Sy H ký hợp đồng thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn V, bà Lâm Thị B. Theo đó, bà H sang nhượng 03ha trong 10ha đất mà ông Nguyễn Hoàng S, bà Ngô Sy H được giao khoán có sổ hợp đồng khoán số 169/06/HĐK ngày 30/7/2006. Lúc ký hợp đồng ông Nguyễn Hoàng S không có mặt nhưng ông đã có văn bản ủy quyền cho bà H nên việc ký hợp đồng do bà H đại diện. Hợp đồng trên đã được ủy ban nhân dân xã M chứng thực. Hai bên thỏa thuận giá sang nhượng là 1.200.000.000đ; Phương thức thanh toán: Lần 1, ngày 28/10/2014 trả 400.000.000đ; lần 2: khi ký kết hợp đồng tại văn phòng công chứng trả tiếp 600.000.000đ; lần 3: Khi nào hoàn tất thủ tục ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông L sẽ trả 200.000.000đ còn lại. Bà H đã giao đất cho gia đình ông L từ ngày 29/10/2014. Tuy nhiên, sau đó bà H không làm thủ tục để ký hợp đồng sang nhượng tại phòng công chứng, cũng không trả lại tiền đã nhận cho gia đình ông L.

Do vậy, ông L, bà B, anh V khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2014 vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc bà H và ông S phải trả lại số tiền họ đã nhận là 400.000.000đ. Ông Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn V, bà Lâm Thị B rút một phần yêu cầu khởi kiện đòi phạt cọc gấp đôi số tiền đã giao cho bà H đồng thời bổ sung yêu cầu bồi thường thiệt hại giá trị tài sản theo kết quả định giá tài sản đã thực hiện.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đòi gia đình ông L trả 600.000.000đ giá trị hoa lợi thu hoạch trong 23 tháng nguyên đơn không chấp nhận, vì trong khoảng thời gian quản lý vườn, gia đình ông L chỉ thực sự thu hoạch được khoảng 20 tháng, giá mủ thấp nên tiền thu được không đủ bù chi phí đầu tư.

+ Trình bày và yêu cầu của bà Ngô Sỹ H:

Ông Nguyễn Hoàng S, chồng của bà H, được giao khoán 10ha đất thuộc khoảnh 11 tiểu khu 279 thuộc Lâm Trường M (cũ) theo sổ hợp đồng khoán số 169/06/HĐK ngày 30/7/2006. Năm 2007 bà H thuê người trồng cao su trên đất. Ngày 15/5/2014 ông S bỏ đi khỏi địa phương, trước khi đi ông S có viết giấy ủy quyền cho bà H toàn quyền quyết định đối với 10ha đất.

Do cần tiền để giải quyết khoản nợ ngân hàng nên ngày 28/10/2014 bà Ngô Sỹ H ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L 03ha đất và toàn bộ sản trên đất (trong số 10ha trên) với giá 1,2 tỷ đồng. Phương thức thanh toán tiền như sau: Ngày 28/10/2014 ông L trả trước 400.000.000đ, tháng 5/2015 ông L trả vào Ngân hàng 680.000.000đ để lấy sổ đất mà bà H đang thế chấp trong Ngân hàng ra để làm thủ tục sang nhượng, còn lại 120.000.000đ khi ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L sẽ trả hết. Sau đó, hai bên thống nhất đưa giấy tay cho bà Nguyễn Thị Q, con gái ông L để cho người đánh máy thành bản hợp đồng. Khoảng nửa tháng sau bà H được gọi lên xã ký hợp đồng, do tin tưởng bà Q là chủ tịch xã nên bà H đã ký vào hợp đồng mà không kiểm tra nội dung. Đến tháng 5/2015 khi ông L từ chối trả tiền lần 2 thì bà H mới biết hợp đồng đánh máy không giống với nội dung đã thỏa thuận, cụ thể là đổi phương thức thanh toán lần 2 từ "*680.000.000đ vào tháng 5/2015*" thành "*trả 600.000.000đ khi ký hợp đồng sang nhượng*", sửa trả tiền lần cuối từ *"120.000.000đ"* thành *"200.000.000đ"*.

Vì ông L không trả tiền cho ngân hàng như thỏa thuận nên bà H không trả được nợ cho ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện H nên ngân hàng đã khởi kiện và có bản án số 22/2016/DSST ngày 19/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện H buộc bà H trả nợ cho ngân hàng. Đến cuối năm 2015, ông L không mua đất nữa và đòi lại 400.000.000đ nhưng bà H không tìm được người mua đất nên không có tiền trả cho ông L. Chi cục thi hành án dân sự huyện H căn cứ bản án trên bán đấu giá 05ha đất của bà H để thi hành án cho ngân hàng, trong số 5ha này có 03ha đã bán cho ông L. Bà H xác định ông L là người vi phạm hợp đồng vì đã tự ý sửa đổi hợp đồng, vi phạm nghĩa vụ thanh toán lần 2 dẫn đến hợp đồng không thực hiện được. Bà H không vi phạm hợp đồng mà chỉ sơ sót không kiểm tra hợp đồng trước khi ký.

Ông L nhận 03ha đất vườn cao su và thu hoạch từ tháng 10/2014 đến tháng 3 năm 2017, ông L đòi lại tiền đã trả theo hợp đồng nhưng không trả lại số hoa lợi đã thu được cho bà H, căn cứ khoản 1 Điều 601 Bộ luật dân sự năm 2005 thì việc ông L chiếm hữu tài sản không có căn cứ pháp luật, gây thiệt hại cho bà H. Bà H không có chứng cứ cụ thể về số mủ ông L đã thu hoạch vì người mua mủ của ông L là bà Nguyễn Băng T từ chối đứng ra làm chứng. Tuy nhiên, bà H có photo được sổ ghi chép thu mua mủ của bà T năm 2016 nên căn cứ vào sổ trên để tính

trung bình số mủ ông L bán trong 23 tháng quản lý vườn; Sau khi trừ chi phí nhân công thì trung bình mỗi tháng ông L thu lợi khoảng 26.000.000đ. Tổng cộng 23 tháng là 600.000.000đ nên bà H phản tố đòi ông L trả lại khoản tiền trên. Đối với yêu cầu khởi kiện, bà H đồng ý tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng không đồng ý trả lại 400.000.000đ và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn.

+ Bị đơn Nguyễn Hoàng S: Ông S đã đi khỏi địa phương từ năm 2014 không biết đi đâu. Tòa án nhân dân huyện H đã thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để ông S biết việc Tòa án đang giải quyết vụ án nhưng ông S không đến làm việc. Do vậy, Tòa án không làm việc được với ông S.

+ Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H trình bày:

Từ tháng 3/2017 bà H nhiều lần vay tiền của ông H để cho con đi du học ở Mỹ, tổng số tiền vay là 40.000USD (Bốn mươi ngàn đô la Mỹ), việc cho vay không làm giấy tờ. Đến ngày 02/5/2017 bà H không có tiền trả nợ nên đã làm giấy tay bán phần đất còn lại 20.443m^2 để cấn nợ cho ông H, hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng. Do ông H ở xa và không có nhu cầu sử dụng đất nên giao đất cho bà H tiếp tục quản lý. Việc Tòa án phong tỏa phần đất 20.443m^2 theo yêu cầu của ông L thì ông H không có ý kiến gì, vì ông và bà H chỉ mới làm giấy tay mua bán nên về mặt pháp lý phần đất trên vẫn thuộc quyền sử dụng của bà H. Ông H sẽ tự thỏa thuận với bà H về thỏa thuận chuyển nhượng đất và khoản vay của bà H, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 22/10/2018 của Toà án nhân dân huyện H đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn V, bà Lâm Thị B.

Tuyên bố hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/10/2014 giữa bà Ngô Sy H, ông Nguyễn Hoàng S và ông Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn V, bà Lâm Thị B vô hiệu.

Buộc bà Ngô Sy H và ông Nguyễn Hoàng S trả lại cho ông Nguyễn Văn L, bà Lâm Thị B, anh Nguyễn Văn V 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng); Đồng thời bồi thường cho ông Nguyễn Văn L, bà Lâm Thị B, anh Nguyễn Văn V số tiền do hậu quả hợp đồng vô hiệu là 203.000.000đ (Hai trăm lẻ ba triệu đồng)

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn

Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Lâm Thị B, anh Nguyễn Văn V trả cho bà Ngô Sỹ H số tiền hoa lợi 38.800.000đ (Ba mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng)

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2018/QĐ-BPKCTT ngày 26/01/2018 cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà Ngô Sỹ H và ông Nguyễn Hoàng S

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện H trả lại cho ông Nguyễn Văn L số tiền bảo đảm 30.000.000đ ông đã đóng ngày 25/01/2018 theo sổ tiết kiệm số AD00005045578 khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, các chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/11/2018, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Ngô Sy H ông Phạm Quang B kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 31/5/2018. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại trong việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cách tính lỗi trong bồi thường thiệt hại của hai bên, xem xét lại số tiền ông L được hưởng từ quản lý 03 ha cao su trong khoảng 27 tháng trong đơn phản tố của bà Ngô Sy H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn bà Sy H thay đổi một phần yêu cầu phản tố, theo đó bị đơn bà Ngô Sy H cho rằng tại đơn phản tố bà yêu cầu ông L phải trả cho bà số tiền 600.000.000đồng trị giá hoa lợi thu được trong 27 tháng thì nay bà chỉ yêu cầu ông L, bà B phải trả cho bà số tiền 330.000.000đồng là trị giá hoa lợi mà ông L, bà B đã thu hoạch được trong 22 tháng.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng là người kháng cáo-ông Phạm Quang B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, cách tính lỗi; Sai sót trong việc xác định tư cách bị đơn của ông Nguyễn Hoàng S; Anh Nguyễn Văn V không tham gia ký kết hợp đồng, việc chuyển nhượng không liên quan đến anh V nhưng Tòa sơ thẩm vẫn chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh V buộc bà H và ông S phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho anh V là không đúng. Đồng thời đề nghị cấp phúc thẩm buộc bà H phải trả nguyên đơn số tiền 400.000.000đồng, buộc ông L có trách nhiệm trả bà H số tiền 330.000.000đồng như bà H trình bày.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước nêu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về phần thủ tục: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên Tòa Thẩm phán, thư ký đã tuân thủ pháp luật thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 22/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện H theo hướng xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu của các bên là như nhau, buộc bà H phải trả cho ông L, bà B và anh V 400.000.000đồng tiền chuyển nhượng đã nhận và 145.000.000đồng tiền thiệt hại tương ứng với 50% lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, tổng cộng 545.000.000đồng. Đối với thiệt hại về hoa lợi đề

nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định của pháp luật để tính buộc các bên phải chịu phần lỗi của mình.

Về án phí, chi phí tố tụng khác và nghĩa vụ thi hành án, Hội đồng xét xử quyết định theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của kiểm sát viên Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của người đại theo ủy quyền của bị đơn là ông Phạm Quang B Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] Về tính hợp pháp của hợp đồng: Căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự và bản Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà nguyên đơn cung cấp Hội đồng xét xử có căn cứ xác định: vào ngày 28/10/2014 bà Ngô Sy H và ông Nguyễn Văn L cùng nhau ý kết "Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" với nội dung cơ bản: bà H đồng ý chuyển nhượng cho ông L 03 ha đất và tài sản gắn liền với đất là toàn bộ công trình xây dựng, cây trái hoa màu trên đất thuộc khoảnh 11, tiểu khu 279 Lâm trường M, huyện B (nay là huyện H). Diện tích có nguồn gốc do Lâm trường M huyện B, tỉnh Bình Phước giao khoán cho ông Nguyễn Hoàng S (chồng bà Sỹ H) theo Hợp đồng giao khoán số 169/2006/HĐK ngày 30/6/2006 mà bà Sy H và ông S đang thế chấp tại ngân hàng với giá 1,2 tỷ đồng. Cùng ngày ông L đã trả cho bà H 400.000.000đồng và hai bên thỏa thuận khi nào hai bên ký hợp đồng sang nhượng (kèm theo hợp đồng ủy quyền của ông S thì ông L sẽ giao tiếp số tiền 600.000.000đồng; khi nào hoàn tất thủ tục sang tên, ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) thì ông L sẽ giao hết số tiền 200.000.000đồng còn lại. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận một số điều khoản liên quan đến quyền và nghĩa vụ của các bên, về phương thức giải quyết tranh chấp (bút lục 04).

Xét thấy, vào thời điểm các bên giao dịch chuyển nhượng đất và tài sản trên đất thì diện tích đất này là đất giao khoán do Lâm trường M giao khoán cho ông Nguyễn Hoàng S để sử dụng vào mục đích xây dựng rừng phòng hộ kết hợp trồng cây công nghiệp dài ngày, cây ăn quả trong thời hạn 50 năm. Theo điểm g mục 1 Điều III của Hợp đồng khoán thì ông S chỉ "*được thừa kế, chuyển nhượng, thế chấp thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất*". Vào thời điểm bà H chuyển nhượng cho ông L thì các tài sản trên đất đang được ông S, bà H thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn. Mặc dù vào ngày 14/5/2014 ông S có viết Giấy ủy quyền với nội dung ông giao cho bà H "*được tất cả quyền về mặt pháp lý và sản xuất đối với lô đất này*" (bút lục 03) nhưng khi không được sự đồng ý của Lâm trường và của ngân hàng nơi ông S-bà H thế chấp tài sản mà bà H lại chuyển nhượng cho ông L cả phần đất được giao khoán và tài sản trên đất là không đúng quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005. Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Q - Chủ tịch UBND xã M, huyện H, Bình Phước là con gái của ông L nhưng lại ký

chứng thực vào hợp đồng cũng là vi phạm quy định tại Nghị định 75/2000 về công chứng, chứng thực. Do đó, Hợp đồng mà các bên đã ký kết là vô hiệu cả về nội dung và hình thức,Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng ngày 28/4/2014 vô hiệu và là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì:

"*1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên.*

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 hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường ...".

Do đó, khi tuyên Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và ông L vô hiệu cần buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, theo đó bà H có trách nhiệm hoàn trả tiền cho ông L, ông L có trách nhiệm trả lại đất cho bà H. Tuy nhiên, do toàn bộ 03ha cao su trên đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hợn Quản bán đấu giá để thi hành nghĩa vụ trả tiền của bà H cho người khác theo Bản án dân sự số 22/2016/DS-ST ngày 19/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện H. Nên, trường hợp này được coi như ông L đã trả lại đất cho bà H, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc bà H có trách nhiệm hoàn trả số tiền 400.000.000đồng cho ông L là phù hợp.

- Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Căn cứ vào những nội dung mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng thể hiện tại mục 2 Điều 1 và điểm b Điều 5 thì khi ký hợp đồng các bên đều biết rõ tình trạng đất thuộc Lâm trường giao khoán cho ông S và đang được ông S-bà H thế chấp tài sản trên đất cho ngân hàng để vay vốn nhưng các bên vẫn ký kết chuyển nhượng. dẫn đến hợp đồng không thực hiện được do hiện nay toàn bộ đất và tài sản trên đất đã bị bán đấu giá để thi hành án là thể hiện các bên cùng có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, do bà Sy H là người nắm giữ tài sản và biết rõ tình trạng tài sản thuộc trường hợp không được phép giao dịch chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng nhưng vẫn thực hiện giao dịch nên phải chịu phần lỗi nhiều hơn phía nguyên đơn. Theo thỏa thuận của các bên, 03ha cao su có giá 1.200.000.000đồng -tương ứng 400.000.000đồng/01ha. Theo kết quả định giá thì giá trị của 01ha cao su mà các bên giao dịch có trị giá 690.000.000đ nên số tiền 290.000.000đ chênh lệch giữa giá chuyển nhượng với giá trị thực tế hiện nay được xác định là khoản tiền thiệt hại. Do bà H có lỗi nhiều hơn nên cấp sơ thẩm đã xác định bà H phải chịu 70% thiệt hại tương ứng với số tiền 203.000.000đồng, ông L phải chịu 30% thiệt hại tương ứng với số tiền 87.000.000đồng, bà H có trách nhiệm bồi thường cho ông L số tiền 203.000.000đồng là phù hợp. Do đó, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[5] Về hoa lợi đã thu trên đất: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H thay đổi một phần yêu cầu phản tố, theo đó trước đây bà yêu cầu ông L phải trả cho bà số tiền

600.000.000đồng trị giá hoa lợi (mủ cao su) mà ông L đã thu hoạch trong thời gian 23 tháng. Nhưng nay bà H chỉ yêu cầu ông L phải trả cho bà số tiền 330.000.000đồng trị giá hoa lợi trong 22 tháng thu hoạch (tương ứng mỗi tháng 15.000.000đồng).

Hội đồng xét xử xét thấy, theo kết quả xác minh tại Công ty TNHH MTV cao su B thì sau khi trừ đi các chi phí đầu tư, trong khoảng thời gian từ năm 2014 đến năm 2017 sản lượng mủ nước trung bình thu hoạch được mỗi tháng là 6.466.676đồng. Bà H cho rằng, sau khi nhận chuyển nhượng ông L đã thu hoạch được 22 tháng, tuy nhiên các nguyên đơn cho rằng nguyên đơn chỉ khai thác được trong 20 tháng. Bà H không chứng minh được việc gia đình ông L đã thu hoạch trong thời gian 22 tháng như bà trình bày, do đó cần xác định thời gian thu hoạch mủ của gia đình ông L là 20 tháng là phù hợp với chu kỳ thu hoạch mủ của cây cao su trong khoảng thời gian từ tháng 11/2014 đến tháng 3 năm 2017. Như vậy, trị giá cao su thu hoạch trung bình trong 20 tháng là: 6.466.676đồng x 20 tháng = 129.333.520đồng. Việc bà H phản tố yêu cầu ông L phải có trách nhiệm trả cho bà H số tiền 330.000.000đồng trị giá hoa lợi là không có căn cứ do bà không chứng minh được ông L đã thu hoạch được số tiền này trong thời gian quản lý, khai thác vườn cây nên kháng cáo về phần này của phía bị đơn không được chấp nhận. Hội đồng xét xử thấy rằng, theo quy định của Bộ luật dân sự đã trích dẫn trên thì ông L phải có trách nhiệm trả lại cho bà H toàn bộ trị giá hoa lợi đã thu hoạch được. Tòa cấp sơ thẩm xác định lỗi khi giải quyết vấn đề hoàn trả hoa lợi là chưa phù hợp pháp luật. Tuy nhiên, để bảo đảm quyền và lợi ích của các bên cần cho ông L được hưởng 01 phần trị giá hoa lợi do có công sức giữ gìn, bảo quản vườn cây tương ứng với 50% trị giá hoa lợi có trị giá bằng 64.666.760đồng. Vì vậy, cần sửa bản án sơ thẩm về phần này cho phù hợp.

[6] Về nghĩa vụ dân sự và chủ thể ký kết hợp đồng: Tại phiên tòa, ông B cho rằng: anh V không tham gia ký kết trong hợp đồng chuyển nhượng, nhưng Tòa án sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cả ba nguyên đơn là ông L, bà B và anh V buộc bà H và ông S phải có trách nhiệm trả tiền cho ba nguyên trong đó có anh V là không phù hợp. Bên cạnh đó, khi không có căn cứ xác định bà H và ông Nguyễn Hoàng S sử dụng số tiền chuyển nhượng vào mục đích chung nhưng cấp sơ thẩm lại buộc ông S có trách nhiệm liên đới trả cho các nguyên đơn số tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại cũng là không phù hợp.

Hội đồng xét xử xét thấy:

- Anh V không trực tiếp tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng, tại phiên tòa anh V cũng thừa nhận tài sản là của cha mẹ anh bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng của bà H. Do đó, việc cấp sơ thẩm buộc bị đơn có trách nhiệm trả tiền và bồi thường cho cả ông L, bà B và anh V là không chính xác cần sửa lại bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn chỉ phải trả tiền và bồi thường cho ông L và bà B. Tuy nhiên, xét tại phiên tòa anh V cho rằng sau khi cha anh nhận chuyển nhượng thì anh là người trực tiếp khai thác, quản lý vườn cây do đó việc cấp sơ thẩm buộc

ông L, bà B và anh V phải trả lại cho bị đơn trị giá hoa lợi là không trái với quy định của pháp luật, hơn nữa ông L, bà B và anh V cũng không có ai kháng cáo về phần này. Do vậy, cấp phúc thẩm thấy rằng không cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm về phần này.

- Về trách nhiệm của ông S: Xét thấy, tại mục "Người bị kiện" trong đơn khởi kiện các nguyên đơn đã ghi người bị kiện là bà Sy H và ông Nguyễn Hoàng S nhưng trong phần nội dung và yêu cầu khởi kiện ghi trong đơn các nguyên đơn không yêu cầu ông S phải trả tiền cho nguyên. Cấp sơ thẩm có thiếu sót là không làm rõ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn xem có yêu cầu ông S phải có trách nhiệm trả nợ không. Bên cạnh đó, ông S cũng không trực tiếp tham gia giao dịch chuyển nhượng nhưng lại tuyên hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa bà H, ông S với ông L, bà B và anh V vô hiệu. Tuy nhiên, xét thấy ông S và bà H là vợ chồng, ông S cũng là người ủy quyền cho bà H thực hiện các giao dịch liên quan đến vườn cây này nên việc cấp sơ thẩm tuyên buộc ông S cùng bà H phải có trách nhiệm trả tiền cho nguyên đơn là không trái với quy định về trách nhiệm liên đới của vợ chồng theo quy định tại Điều 27 của Luật hôn nhân và gia đình nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần tuyên nghĩa vụ trả tiền của ông S.

Đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời 03/2018/QĐ-BPKCTT ngày 26/01/2018: do toàn bộ tài sản là đối tượng bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đã bị bán đấu giá nên việc duy trì quyết định này là không còn phù hợp cần tuyên hủy quyết định và tuyên trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn L số tiền bảo đảm 30.000.000đ ông đã đóng ngày 25/01/2018 theo sổ tiết kiệm số AD00005045578 của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện H.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước có căn cứ một phần nên được chấp nhận một phần.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Sy H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (đối với yêu cầu hủy Hợp đồng); bà H phải chịu 13.266.662đồng án phí đối với một phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận (330.000.000đồng – 64.666.760đồng = 265.333.240đồng x 5%); bà H và ông S phải chịu án phí có giá ngạch của số tiền 603.000.000đồng là: 20.000.000đồng + (4% x 203.000.000đồng) = 28.120.000đồng.

Ông L, bà B và anh V phải chịu 3.233.338đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn bà H không phải chịu.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/UBTVQH của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Quang B.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 22/10/2018 của Toà án nhân dân huyện H đã tuyên xử:

2. Áp dụng các điều: 122, 137, 688, 689 Bộ luật dân sự năm 2005; các điều 169, 170, 203 Luật đất đai năm 2013.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn V, bà Lâm Thị B.

- Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/10/2014 giữa bà Ngô Sy H và ông Nguyễn Văn L vô hiệu.

Buộc bà Ngô Sy H và ông Nguyễn Hoàng S phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L, bà Lâm Thị B số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng).

Buộc bà Sy H và ông Nguyễn Hoàng S có trách nhiệm bồi thường cho ông Nguyễn Văn L, bà Lâm Thị B số tiền 203.000.000đồng (hai trăm linh ba triệu đồng) thiệt hại do có một phần lỗi dẫn đến hợp đồng trên bị vô hiệu.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ngô Sy H.

Buộc cho ông Nguyễn Văn L, bà Lâm Thị B, anh Nguyễn Văn V có trach nhiệm trả cho bà Ngô Sy H trị giá hoa lợi tương ứng với số tiền 64.666.760 đồng (sáu mươi tư triệu sáu trăm sáu sáu nghìn bảy trăm sáu mươi đồng).

- Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2018/QĐ-BPKCTT ngày 26/01/2018; Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện H có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn L số tiền bảo đảm 30.000.000đồng ông L đã đóng ngày 25/01/2018 theo sổ tiết kiệm số AD00005045578.

4. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Bà H và ông S chịu 300.000đ cho yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, Tiền bồi thường hợp đồng vô hiệu 7.250.000 đồng; án phí cho phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận 25.413.329đ; Được khấu trừ vào 14.000.000đ tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai thu số 0012431 ngày 20/11/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, bà H còn phải đóng thêm 18.963.329đ (Mười tám triệu chín trăm sáu mươi bà nghìn ba trăm hai mươi chín đồng).

Ông L, bà B, anh V chịu án phí cho phần yêu cầu phản tố được chấp nhận 3.233.338đ, được trừ vào 20.300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011332 ngày 04/10/2017. Chi cục thi hành án dân sự huyện H trả lại cho ông L

17.066.662đ (Mười bảy triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi hai đồng).

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Quang B được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005015 ngày 23/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H.

- Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Văn L chịu chi phí đo đạc là 5.350.000đ; Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với ông Nguyễn Hoàng S là 2.000.000đ.

Ông Nguyễn Văn L, bà Lâm Thị B, anh Nguyễn Văn V phải chịu 1.000.000đ, được trừ vào tạm ứng chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ đã nộp. Bà Ngô Sy H và ông Nguyễn Hoàng S chịu 2.000.000đ chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ, do nguyên đơn đã đóng tạm ứng trước nên bà Ngô Sy H và ông Nguyễn Hoàng S phải trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Lâm Thị B, anh Nguyễn Văn V 2.000.000đ (Hai triệu đồng).

5. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. 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) 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.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện H;
- CCTHADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Đinh Thị Qúy Chi