TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2022/DS-PT.
Ngày: 21-02-2023.
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà ***Hoàng Thị Thu Hường***;

Các Thẩm phán: Ông ***Lê Lâm Sơn***;

Bà ***Huỳnh Thị Út Mẫn***.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà ***Nguyễn Thị Ngọc Mỹ*** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

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

Ngày 21 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 156/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2022 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

Do Bản án sơ thẩm số: 42/2020/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc (nay là thành phố Phú Quốc), tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 241/2022/QĐPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1984 - có mặt;

Địa chỉ: Ấp B, xã B, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1966 - vắng mặt;

2. Bà Hồ Thị M, sinh năm 1982 - vắng mặt;

Cùng địa chỉ: phường D, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn D, sinh năm 1957 - vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp R, xã B, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

2. Bà Đặng Thị D, sinh năm 1957 - Đã chết ngày 10/5/2019;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D gồm:

- Ông Lê Trung T, sinh năm 1985 - vắng mặt;
- Ông Lê Minh Đ, sinh năm 1989 - vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp R, xã B, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

3. Ông Đào Văn Đ, sinh năm 1970 - có đơn xin vắng mặt;

Địa chỉ: quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Vườn Quốc Gia Phú Quốc

Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Văn T – Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: phường D, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L.

Viện kiểm sát nhân dân kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:***

Vào năm 2014, qua giới thiệu của ông Nguyễn Văn N, ông L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng (CNQSD) đất của ông Nguyễn Văn S và bà Hồ Thị M, diện tích 24.000m^2, tại tổ 6, ấp R, xã B, huyện Phú Quốc, với số tiền 792.000.000 đồng. Hai bên làm hợp đồng ngày 16-02-2015, đã trả đủ tiền, nhưng đến nay ông S, bà M chưa giao đất, vì toàn bộ thửa đất này do người khác đang sử dụng, ông L không rõ họ, tên và địa chỉ cư trú của những người này.

Ngoài hợp đồng nêu trên, hai bên lập thêm hợp đồng chuyển nhượng đất và thành quả lao động trên đất đề ngày 20-02-2015 diện tích đất 28.800m^2, thửa đất này và thửa đất theo hợp đồng ngày 16-02-2015 là cùng một thửa, nhưng diện tích tăng thêm 4.800m^2, tuy nhiên hai bên thống nhất chỉ chuyển nhượng 24.000m^2 theo hợp đồng ngày 16-02-2015, diện tích còn lại 4.800m^2 thì vợ, chồng ông S giữ lại để sử dụng.

Theo hợp đồng ngày 16-02-2015 có ông Đào Văn Đ cùng đứng tên, ông Đ hùn tiền để mua đất, tuy nhiên sau đó ông Đ không mua, nên ông L đã trả lại tiền cho ông Đ.

Đến nay ông L được biết thửa đất này chỉ có phần đất từ ngoài mặt đường vào 40m là đất nằm ngoài ranh rừng, diện tích còn lại nằm trong ranh giới Vườn Quốc Gia Phú Quốc. Khi nhận chuyển nhượng ông L không biết khu vực này là đất rừng, trong khi ông S có giấy xác nhận nguồn gốc của chủ cũ là ông Lê Văn D và bà Đặng Thị D và hợp đồng mua bán đất giữa ông S với ông Do, bà D. Ngoài ra ông N trước đây là Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) xã Bãi Thơm là người giới thiệu nên tin tưởng và đồng ý mua, nếu biết khu vực đất này là rừng thì sẽ không nhận chuyển nhượng. Hiện nay toàn bộ khu vực đất này có nhiều người vào tranh chấp và đã bị quy hoạch giải tỏa.

Nay ông L yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy hợp đồng CNQSD đất giữa ông L với ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị

M xác lập ngày 16-02-2015. Theo đó, buộc ông S, bà M trả lại 792.000.000 đồng và phải bồi thường giá trị thửa đất căn cứ theo kết quả thẩm định giá tài sản là 8.677.757.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện ngày 13-9-2016 thì rút lại yêu cầu khởi kiện này.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 20-02-2015 giữa ông L với ông S, bà M, thì ông L không yêu cầu Tòa án giải quyết. Vì đây chỉ là sự thỏa thuận giữa hai bên, chưa thực hiện.

**** Tại đơn yêu cầu ngày 30-11-2016 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn S trình bày:***

Vào ngày 16-02-2015, tại gia đình ông S, hai bên có thỏa thuận mua bán đất tại ấp R, xã B, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, vợ chồng ông S là bên bán, bên mua gồm ông Đào Văn Đ và ông Nguyễn Văn L, diện tích đất 24.000m^2 có viết giấy tay chuyển nhượng với giá 792.000.000 đồng, đã bàn giao đất cho hai ông Đ và Long, có rất nhiều người chứng kiến, thửa đất trên không có ai tranh chấp.

Việc mua bán đất đã thực hiện theo đúng hợp đồng và đã hoàn thành hợp đồng với nhau, ông S đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông L từ đó cho đến nay, nên ông S không còn nghĩa vụ gì đối với ông L, việc ông L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông không đồng ý, đề nghị ông L giữ nguyên hợp đồng mua bán hai bên đã ký kết và phải thực hiện theo đúng hợp đồng. Ông L yêu cầu bồi thường 8.677.757.000 đồng theo kết quả định giá tài sản, ông S không đồng ý, vì ông S không đồng ý hủy hợp đồng với ông L.

Thời điểm ông S mua đất của ông Lê Văn D, bà Đặng Thị D thì trên đất chưa có ai tranh chấp, trên đất cũng không có nhà của ai. Sau khi mua đất của ông Do, bà D thì ông S mới biết đất này có một phần lớn diện tích đất nằm trong đất Rừng quốc gia Phú Quốc, do đó ông S không làm thủ tục xin cấp giấy CNQSD đất được. Ông S mua đất mục đích là mua đi bán lại, nếu sau khi mua mà có người mua lại với giá cao hơn, có lãi thì ông S bán, bán buông đuôi. Hai bên giao tiền, giao đất cho nhau xong thì hết trách nhiệm. Khi ông S bán đất thì ông L biết đất này có diện tích đất nằm trong diện tích đất rừng, vì ông L cũng là người ở địa phương.

Theo sơ đồ đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Quốc lập ngày 08-01-2018 thì phần diện tích đất 4.000m^2 ông S không chuyển nhượng cho ông L mà để lại cho ông Do, bà D sử dụng là phần đất có hình GHIF nằm ngoài ranh rừng Vườn Quốc Gia Phú Quốc và một phần nằm trong ranh rừng Vườn Quốc Gia. Vị trí cụ thể của phần đất để lại cho ông Do, bà D nằm trong ranh rừng thì ông S không xác định được. Ông S và ông L chỉ thỏa thuận trừ ra 4.000m^2 chứ chưa đo đạc, xác định ranh, mốc cụ thể để giao đất cho ông Do và bà D.

**** Theo đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt ông Đào Văn Đ trình bày:***

Việc mua bán đất giữa ông L và ông S không có liên quan đến ông Đ, về thực tế ông L có rủ ông Đ mua miếng đất trên, nhưng ông không có tiền mua và ông Nguyễn Văn L đã mua một mình. Chữ ký trong hợp đồng mua bán đất chung với ông L là ông Đ ký trước, nhưng không có tiền mua nên không có liên quan gì đến việc mua bán này, hoàn toàn là trách nhiệm và quyền lợi của ông Nguyễn Văn L. Tòa án giải quyết việc tranh chấp ông Đ không có yêu cầu gì.

**** Tại văn bản số 310/VQG-GDMT&DVMTR, ngày 15-6-2020 của Vườn Quốc Gia Phú Quốc có ý kiến như sau:***

Căn cứ ranh giới, tọa độ mốc Vườn quốc gia Phú Quốc cắm ngoài thực địa thì trong diện tích 28.073m theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất đang tranh chấp số 11/2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Quốc lập ngày 08-01-2018 có 19.766m^2 nằm trong Vườn quốc gia tại Tiểu khu 62 Vườn quốc gia Phú Quốc. Diện tích 8.307m^2 còn lại nằm ngoài Vườn quốc gia Phú Quốc do nhà nước quản lý tại ấp R, xã B, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Trước khi thành lập Vườn quốc gia Phú Quốc theo Quyết định số 48/2002/QĐ-UB ngày 08-7-2002 của UBND tỉnh Kiên Giang, trong diện tích 19.766m^2 có 13.203m^2 đất có cây trồng của người dân, diện tích 6.563m^2 còn lại rừng tự nhiên.

Theo Quyết định số 633/QĐ-TTg ngày 11/5/2010 của Thủ tướng chính phủ về việc điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030 thì toàn bộ diện tích 28.073m^2 nằm ngoài Vườn Quốc Gia Phú Quốc thuộc Khu du lịch sinh thái và dân cư Rạch Tràm do Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Thành phố - đảo Phú Quốc đầu tư thuộc ấp R, xã B, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 21/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc (nay là thành phố Phú Quốc) đã tuyên:***

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L về việc:

- Yêu cầu bà Hồ Thị M và ông Nguyễn Văn S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16 tháng 02 năm 2015;

- Yêu cầu bà Hồ Thị M và ông Nguyễn Văn S giao đất cho ông L sử dụng, trường hợp ông S, bà M không giao đất thì phải bồi thường cho ông L số tiền là 2.376.000.000 đồng.

2. Tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 16 tháng 02 năm 2015 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị M với ông Đào Văn Đ và ông Nguyễn Văn L là vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L.

- Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Hồ Thị M phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền đã nhận là 792.000.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Hồ Thị M phải có nghĩa vụ trả số tiền lãi suất cho ông Nguyễn Văn L là 224.294.400 đồng.

4. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn S và bà Hồ Thị M phải bồi thường trị giá thửa đất với số tiền còn lại là 6.415.475.032 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí đo đạc, thẩm định giá, về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

* Ngày 03/11/2020, ông Nguyễn Văn L là nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử lại toàn bộ vụ kiện.

* Ngày 03/11/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Quốc (nay là thành phố Phú Quốc) ban hành Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án theo hướng không buộc ông Nguyễn Văn S và bà Hồ Thị M phải trả lãi suất cho ông Nguyễn Văn L 224.294.400 đồng, sửa phần án phí cũng như áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết.

**** Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 92/2021/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định:***

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L về việc: Ông Nguyễn Văn L rút phần yêu cầu bồi thường 30% giá trị chênh lệch tương ứng với số tiền là 1.991.930.829 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L.

- Tuyên bố hợp đồng mua bán đất xác lập ngày 16-02-2015 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị M với ông Đào Văn Đ, ông Nguyễn Văn L là vô hiệu.

- Xử buộc ông Nguyễn Văn S và bà Hồ Thị M có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn L tổng số tiền 4.111.884.716 đồng. Trong đó, tiền hoàn trả theo hợp đồng 792.000.000 đồng, tiền bồi thường chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất 3.319.884.716 đồng.

- Xử buộc ông Nguyễn Văn L có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Nguyễn Văn S và bà Hồ Thị M các loại giấy tờ gồm:

+ Đơn xin xác nhận mang tên Lê Văn D đề ngày 12-11-2005;

+ Hợp đồng chuyển nhượng đất và thành quả lao động trên đất giữa ông Lê Văn D, bà Đặng Thị D với ông Lê Văn Sắc đề ngày 15-01-2010.

3. Xử bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L do không được chấp nhận yêu cầu bồi thường 20% trị giá thửa đất tương đương với số tiền không được chấp nhận là 1.327.953.886 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên chi phí đo đạc, thẩm định giá, về án phí theo quy định pháp luật.

* Ngày 10/8/2021, ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị M có đơn yêu cầu xem xét lại bản án phúc thẩm nói trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

* Ngày 05/01/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị số 29/QĐKNĐT-VC3-VP với nội dung: Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 21/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số: 92/2021/DS-PT ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, giao hồ sơ về cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật. Tạm đình chỉ thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 92/2021/DS-PT ngày 28/5/2021 của TAND tỉnh Kiên Giang cho đến khi có Quyết định giám đốc thẩm.

**** Tại Quyết định giám đốc thẩm số 151/2022/DS-GĐT ngày 11/5/2022 của Ủy Ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:***

Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 92/2021/DS-PT ngày 28/5/2021 của TAND tỉnh Kiên Giang xét xử vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bị đơn ông Nguyễn Văn S và Hồ Thị M, giao hồ sơ cho TAND tỉnh Kiên Giang xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Ông Nguyễn Văn L trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định pháp luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung: Căn cứ Điều 122, Điều 127 – Bộ luật dân sự 2005 có hiệu lực tại thời điểm ký kết hợp đồng (theo Điều 117, điều 122 – BLDS 2015) thì hợp đồng mua bán đất ngày 16/02/2015 ký kết giữa vợ chồng ông S, bà M với ông L, ông Đ là giao dịch dân sự vô hiệu, sự vô hiệu là tuyệt đối ngay tại thời điểm ký kết vì đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên đương sự đều có lỗi cố ý do cùng xác lập một giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật. Căn cứ Điều 137 – Bộ luật dân sự 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, tự gánh chịu thiệt hại do chính mình gây ra. Do đó, kháng cáo của ông L không có cơ sở chấp nhận; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Quốc có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 2 Điều 308 - Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 21/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc (nay là thành phố Phú Quốc) buộc ông S, bà M trả cho ông L 792.000.000 đồng, ông L trả lại cho vợ chồng ông S, bà M Đơn xin xác nhận ngày 12/11/2005 và Hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 15/01/2010; đề nghị sửa phần án phí và chi phí tố tụng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị M, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Người đại diện của Vườn Quốc Gia Phú Quốc, ông Đào Văn Đ (có đơn xin giải quyết vắng mặt); ông Lê Văn D, ông Lê Trung T và ông Lê Minh Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 - Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện (nay là thành phố) Phú Quốc, đối chiếu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cho thấy:

Ngày 15/01/2010, ông Nguyễn Văn S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn D, bà Đặng Thị D diện tích 28.800m^2, đất tọa lạc tại ấp R, xã B, thành phố Phú Quốc, với giá 500.000.000 đồng. Ngày 16/02/2015, ông Nguyễn Văn S và bà Hồ Thị M lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Đào Văn Đ và ông Nguyễn Văn L, diện tích 24.000m^2, giá 792.000.000 đồng (ông Đ có tên trong hợp đồng nhưng thực tế ông L là người trả tiền, qua giải quyết ông Đ không có yêu cầu gì trong vụ kiện này).

Đến ngày 20/02/2015, ông S, bà M lập hợp đồng nâng diện tích chuyển nhượng lên 28.800m^2, với giá là 950.000.000 đồng, tuy nhiên các bên chưa thực hiện và thống nhất chỉ thực hiện theo hợp đồng ngày 16/02/2015 diện tích 24.000m^2. Ông L đã giao 792.000.000 đồng cho ông S, bà M và nhận các giấy tờ liên quan đến phần đất.

Tại Công văn số 310/CQG-GDMT&DVMTR ngày 15/6/2020 và Công văn số 337/CQG-GDMT&DVMTR ngày 24/6/2020 của Vườn Quốc Gia Phú Quốc xác định : *Căn cứ ranh giới, tọa độ mốc Vườn quốc gia Phú Quốc cắm ngoài thực địa thì trong diện tích 28.073m theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất đang tranh chấp số 11/2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Quốc lập ngày 08/01/2018 có 19.766m^2 nằm trong Vườn quốc gia tại Tiểu khu 62 Vườn quốc gia Phú Quốc. Diện tích 8.307m^2 còn lại nằm ngoài Vườn quốc gia Phú Quốc do nhà nước quản lý tại ấp R, xã B, huyện Phú Quốc, Kiên Giang.*

Trước khi thành lập Vườn quốc gia Phú Quốc theo Quyết định số 48/2002/QĐ-UB ngày 08/7/2002 của UBND tỉnh Kiên Giang, trong diện tích 19.766m^2 có 13.203m^2 là đất có cây trồng của người dân, diện tích 6.563m^2 còn lại rừng tự nhiên.

Theo Quyết định số 633/QĐ-TTg ngày 11/5/2010 của Thủ tướng chính phủ về việc điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030 thì toàn bộ diện tích 28.073m^2 nêu trên nằm ngoài Vườn quốc gia Phú Quốc thuộc Khu du lịch sinh thái và dân cư Rạch Tràm do Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Thành phố - đảo Phú Quốc đầu tư thuộc ấp R, xã B, huyện Phú Quốc, Kiên Giang.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16 tháng 02 năm 2015 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị M với ông Nguyễn Văn L, ông Đào Văn Đ về việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 24.000m^2 (ngang 100m, dài 240m), tại tổ 6, ấp R, xã B, huyện Phú Quốc là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định Điều 122, Điều 127 – Bộ luật dân sự 2005 (hoặc chiếu theo Điều 117, Điều 122 của Bộ luật dân sự 2015 hiện hành). Sự vô hiệu là tuyệt đối tại thời điểm ký kết hợp đồng vì diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

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

Trong giao dịch dân sự nêu trên, hai bên đương sự đều có lỗi khi cố ý cùng nhau xác lập một giao dịch vi phạm điều cấm mà pháp luật bắt buộc họ phải biết. Do đó, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và tự phải gánh chịu thiệt hại do chính mình gây ra, Tòa án không được phép tính thiệt hại để buộc họ phải bồi thường cho nhau.

Theo hợp đồng ông S, bà M đã nhận 792.000.000 đồng của ông L, nên phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông L.

Ông L chưa nhận đất quản lý, sử dụng nên không có nghĩa vụ giao trả đất nhưng các giấy tờ ông L đã nhận gồm: *Đơn xin xác nhận đất mang tên Lê Văn D đề ngày 12/11/2005*; *Hợp đồng chuyển nhượng đất và thành quả lao động trên đất giữa ông Lê Văn D, bà Đặng Thị D với ông Lê Văn Sắc đề ngày 15/01/2010* thì phải giao trả lại cho ông S, bà M. Tòa án sơ thẩm không buộc giao trả là có thiếu sót. Đồng thời, Tòa sơ thẩm đã áp dụng khoản 4 Điều 131, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 để tính lãi trên số tiền 792 triệu đồng bị đơn đã nhận và

xác định lỗi mỗi bên ngang nhau để buộc mỗi bên chịu 50% số tiền lãi là áp dụng pháp luật không đúng.

Từ cơ sở phân tích trên, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L; có căn cứ chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện (nay là thành phố) Phú Quốc; sửa bản án sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 21/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện (nay là thành phố) Phú Quốc.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Chi phí trích đo 3.143.000 đồng + chi phí định giá tài sản 12.409.193 đồng = 15.552.193 đồng. Mỗi bên phải chịu ½ số tiền này. Ông L đã nộp tạm ứng nên ông S, bà M phải có nghĩa vụ hoàn trả 7.776.100 đồng cho ông L.

[4]. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Án phí yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu không giá ngạch 300.000 đồng, ông L khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu; Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp 39.760.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008413 ngày 01/11/2016 và 58.638.878 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002789 ngày 23/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Quốc. Theo đó, ông L còn được nhận lại 98.398.878 đồng.

+ Ông S, bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông L là 35.680.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn L kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu số tiền án phí phúc thẩm 300.000 đồng, được khấu trừ số 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007625 ngày 03/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện (nay là thành phố) Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 122, 127, 137, 410, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 117, 122, 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ các Điều 147, 148 Bộ luật tố tụng Dân sự; các Điều 26, 27, 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.

- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn L.

- Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/11/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện (nay là thành phố) Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Sửa Bản án sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 21/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện (nay là thành phố) Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L.

1. Tuyên bố hợp đồng mua bán đất xác lập ngày 16/02/2015 giữa ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị M với ông Đào Văn Đ, ông Nguyễn Văn L là vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Hồ Thị M có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền 792.000.000 (*Bảy trăm chín mươi hai triệu*) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Buộc ông Nguyễn Văn L có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Nguyễn Văn S và bà Hồ Thị M các loại giấy tờ gồm:

+ Đơn xin xác nhận mang tên Lê Văn D đề ngày 12/11/2005;

+ Hợp đồng chuyển nhượng đất và thành quả lao động trên đất giữa ông Lê Văn D, bà Đặng Thị D với ông Lê Văn Sắc đề ngày 15/01/2010.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Hồ Thị M phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền 7.776.100 (*Bảy triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn một trăm*) đồng.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 39.760.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008413 ngày 01/11/2016 và 58.638.878 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002789 ngày 23/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện (nay là thành phố) Phú Quốc. Ông L được nhận lại số tiền 98.398.878 (*Chín mươi tám triệu ba trăm chín mươi tám nghìn tám trăm bảy mươi tám*) đồng.

+ Ông Nguyễn Văn S, bà Hồ Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 35.680.000 *(Ba mươi lăm triệu sáu trăm tám mươi nghìn*) đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn L phải chịu số tiền án phí phúc thẩm 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng được khấu trừ số tiền 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007625 ngày 03/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện (nay là thành phố) Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự

nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND TP. Phú Quốc;
- Chi cục THADS TP. Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Hoàng Thị Thu Hường