

Bản án số: 78/2017/DS-ST

Ngày: 07-12 -2017

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 HUYỆN BÌNH ĐẠI – TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trương Văn Săng

Ông Đỗ Tấn Thọ

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Nhân- Thư ký Tòa án nhân dân
huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre tham gia
phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Ngân -Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh
Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2013/TLST-DS ngày 04
tháng 02 năm 2013 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”
theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 199/2017/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 11
năm 2017 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn:

1.Lê Văn M (6 Gà), sinh năm: 1948 (Có mặt)

2.Phạm Thị H, sinh năm: 1948 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã TL, huyện BD, tỉnh BT.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Lê Văn M:*

Luật gia Lê Châu T là Hội viên Hội luật gia Việt Nam tỉnh Bến Tre (Có mặt)

Địa chỉ: Số 310E, Nguyễn Văn T, khu phố MT, phường 7, thành phố BTr, tỉnh BT.

- *Bị đơn:*

1. Trần Văn B (Tur Môm) , sinh năm: 1960 (Có mặt)

2. Nguyễn Thị P, sinh năm: 1963 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã TL, huyện BD, tỉnh BT.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị P:

Ông Trần Văn B (Tur Môm) là bị đơn trong vụ án theo giấy ủy quyền đề ngày 15/11/2017.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 21/3/2005, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án và tại phiên Tòa sơ thẩm hôm nay, nguyên đơn ông Lê Văn M (6 Gà) và bà Phạm Thị H trình bày:

Vào tháng 01 năm 1992, ông M có vay của ông Trần Văn B số tiền là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng), lãi suất 12%/tháng. Đến tháng 12 năm 1992 ông M vay tiếp của ông B 01 (Một) chỉ vàng 24K, lãi suất 25.000 đồng/chỉ/tháng, hai bên thỏa thuận miệng, vay để vợ chồng ông buôn bán và không đóng lãi đầy đủ. Tháng 02 năm 1994 các bên thống nhất lại số tiền nợ vay. Tổng cộng tiền vốn và tiền lãi quy ra là 05 chỉ vàng 24K. Tại thời điểm này vợ chồng ông buôn bán thất bại, bế nợ, ngoài việc nợ ông Trần Văn B số tiền vay 05 chỉ vàng 24K, vợ chồng ông còn nợ ông B tiền mượn lúa quy ra là 01 chỉ vàng 24K. Nợ bà Lê Thị Đ 01 chỉ vàng 24K, bà Võ Thị H 01 chỉ vàng 24K. Số nợ của bà Đ, bà H, ông B đưa ông 02 chỉ vàng 24K trả nợ. Tổng cộng vợ chồng ông nợ ông B là 08 chỉ vàng 24K. Sau đó, vợ chồng ông giao đất vườn dừa cho ông B thu hoạch (Giao 03 bờ dừa tọa lạc tại ấp 1, xã TL, huyện BD, tỉnh BT) hàng tháng trừ nợ lãi 08 chỉ vàng 24K đến khi

nào ông bà có tiền trả nợ vốn gốc 08 chỉ vàng 24K thì ông B trả lại đất cho ông bà. Vợ chồng ông không có bán đất cho ông Trần Văn B. Việc thỏa thuận giao đất vườn dừa trừ tiền lãi giữa các bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Vợ chồng ông giao đất vườn dừa cho ông B thu hoạch hàng tháng trừ nợ lãi 08 chỉ vàng 24K từ năm 1994 đến năm 2002 là kết thúc, không nhớ tháng. Thời điểm giao đất vườn dừa cho ông B thu hoạch hàng tháng trừ nợ lãi thì đất của vợ chồng ông chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên lúc đó ông bà không biết số thửa, số tờ, diện tích đất giao là bao nhiêu mét vuông, khi giao 03 bờ dừa cho ông B trên đất có 52 cây dừa ông bà trồng vào năm 1975 đã cho trái. Lúc đó trên đất có 01 ngôi nhà cây kiêu chữ đình, kết cấu bằng cây dừa, lợp lá dừa nước, nền đất của vợ chồng ông bà xây dựng để ở. Hiện nay vợ chồng ông bà đã xây dựng nhà tường kiên cố trên đất, các công trình phụ và trồng cây trên đất tranh chấp. 52 cây dừa thời điểm giao cho ông B thu hoạch trừ lãi thì hàng tháng 52 cây dừa này thu hoạch được khoảng 200-300 trái dừa/tháng (100 dừa gồm 120 trái), giá bán dừa ông bà không biết, thường bán dừa cho người ở địa phương đến mua và trả tiền liền. Trong thời gian giao 03 bờ dừa cho ông B thu hoạch dừa trừ tiền lãi, ông B không có trồng thêm cây trồng, không có xây dựng nhà trên đất cho đến khi ông bà lấy lại đất đã giao cho ông B. Sau đó vợ chồng ông có vay vàng bên ngoài và vay tiền Ngân hàng đủ 08 chỉ vàng 24K để trả nợ cho ông B nhưng ông B không nhận. Phần đất (03 bờ dừa) vợ chồng ông giao cho ông B thu hoạch dừa trừ tiền lãi, hiện nay vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/11/1996, ông M đứng tên, thửa đất số 1698, 1699 tờ bản đồ số 1 có diện tích là 2.500 m². Ngoài phần đất này ra vợ chồng ông không còn đất nào khác. Vụ án các bên tranh chấp đã được giải quyết ở cấp sơ thẩm Tòa án nhân dân huyện Bình Đại năm 2006, cấp phúc thẩm Tòa án nhân tỉnh Bến Tre năm 2007. Sau đó, năm 2011 giám đốc thẩm Tòa án nhân dân tối cao hủy án giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm Tòa án nhân dân huyện Bình Đại giải quyết lại vụ án tranh chấp giữa các bên. Ông bà vẫn tiếp tục yêu cầu khởi kiện đối với ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị P.

Ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 28/01/1994 âm lịch giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông B, bà P vì không có bán đất cho ông B. Vợ chồng ông bà đồng ý trả lại cho ông B, bà P 08 chỉ vàng 24K. Ngoài ra, ông bà không có yêu cầu nào khác.

Tại phiên Tòa sơ thẩm hôm nay, ông bà vẫn giữ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông B và bà P và có yêu cầu giám định lại chữ ký của ông bà trong 02 tờ giấy mua bán mà phía bị đơn ông B cung cấp tại Tòa án tại Tổng cục cảnh sát phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Luật gia ông Lê Châu T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Văn M trình bày và đề nghị tại phiên Tòa: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự trong vụ án có tồn tại hay không thì hợp đồng cũng vô hiệu do các bên giao dịch trái pháp luật vì khi bán đất phía nguyên đơn ông M, bà H chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông M được cấp vào năm 1996 và chưa tuân thủ hình thức của hợp đồng. Chứng cứ 02 tờ giấy mua bán mà bị đơn ông B cung cấp cho Tòa án cho rằng phía nguyên đơn ông M, bà H mua bán đất có làm giấy tay và ký tên. Điều này chưa thể xác định được vì kết luận giám định của tổ chức giám định kỹ thuật hình sự công an tỉnh Bến Tre thì kết luận chữ ký của ông M, bà H, còn kết luận giám định của Tổng cục cảnh sát phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thì chưa đủ cơ sở để kết luận, chưa đủ xác định các bên có hợp đồng chuyển nhượng hay không hay là hợp đồng vay tài sản nên chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án. Ngoài ra, ông Bùi Văn V là người viết giấy và là người làm chứng trong vụ án là không khách quan. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cần làm rõ chữ ký của nguyên đơn ông M, bà H trong 02 tờ giấy mua bán mà bị đơn ông B cung cấp có phải của nguyên đơn ông M, bà H hay không, nguyên đơn yêu cầu giám định lại chữ ký của ông M, bà H tại Tổng cục cảnh sát phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết vụ án.

*Tại bản tự khai ngày 24/3/2013, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án và tại phiên Tòa sơ thẩm hôm nay, bị đơn ông Trần Văn B trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn M và bà Phạm Thị H. Bởi vì vào năm 1994 vợ chồng ông M, bà H đã bán đất cho ông, bán 03 bờ dừa, không có đo đạc, thể hiện bằng giấy tay mua bán là tờ sang nhượng đất vườn dừa đề ngày 28/01/1994 âm lịch với giá là 08 chỉ vàng 24K. 08 chỉ vàng 24K được hình thành và thỏa thuận từ việc các bên vay mượn tiền. Cụ thể như sau: ông M, bà H vay 1.000.000 đồng vào ngày 01 tháng 02 âm lịch, không nhớ ngày tháng, lãi suất 12%/tháng, đóng lãi được 5-6 tháng thì ngưng. Sau đó vợ chồng ông M, bà H mượn tiếp 01 chỉ vàng 24K, lãi suất 20.000 đồng/tháng, đóng lãi được 4-5 tháng thì ngưng, đến tháng 12/1992 thì mượn tiếp 01 chỉ vàng 24K, đóng lãi được 4-5 tháng thì ngưng. Sau đó, vợ chồng ông bà mượn tiếp 01 chỉ vàng 24K. Tổng cộng là 05 chỉ vàng 24K (Tiền vay quy ra vàng tại thời điểm thỏa thuận). Sau đó, bà H mượn tiền ông nhiều lần cộng lại là 01 chỉ vàng 24K và ông đưa 02 chỉ vàng 24K để ông M, bà H trả nợ cho bà Ho và bà B. Tổng cộng là 08 chỉ vàng 24K.

Thời điểm phân đất bán cho ông, vợ chồng ông M, bà H chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông M được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996. Thời điểm bán 03 bờ dừa cho ông trên đất có 52 cây dừa đang cho trái. Ông thu hoạch dừa từ ngày 28/01/1994 đến tháng 04 năm 2005. 52 cây dừa ông chỉ thu hoạch hàng tháng được 60 trái, thu hoạch được trong thời gian 05 năm. Sau 05 năm thì dừa ông thu hoạch được từ 100-200 trái dừa (100 dừa gồm 120 trái). Khi vào đất canh tác ông không có trồng mới và cũng không có xây dựng công trình, kiến trúc nào trên đất, không có cải tạo đất. Phần đất 03 bờ dừa hiện nay vợ chồng ông M, bà H đã lấy lại và đang canh tác, quản lý, sử dụng đến nay. Hiện nay trên đất vợ chồng ông M, bà H đã xây dựng nhà tường kiên cố, xây dựng các công trình phụ và trồng cây trên đất tranh

chấp. Đất tranh chấp thuộc thửa đất số 1698, 1699 tờ bản đồ số 1 có diện tích là 2.500 m² hiện nay do ông M đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay vợ chồng ông M, bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 28/01/1994 âm lịch, ông đồng ý vì đất này ông M, bà H đã cất nhà kiên cố trên đất và đang quản lý, sử dụng nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông M, bà H đồng ý trả lại 08 chỉ vàng 24K, ông không đồng ý, ông yêu cầu lấy lại giá trị chênh lệch theo giá trị tại thời điểm giải quyết vụ án, ông không có yêu cầu giám định lại chữ ký của ông M, bà H.

*Tại biên bản hòa giải ngày 26/8/2013, bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày:

Bà hoàn toàn thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của chồng bà ông Trần Văn B.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên Tòa và của những 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 phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tiến hành thu thập chứng cứ đúng quy định. Tuy nhiên, Thẩm phán còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án cần rút kinh nghiệm thực hiện tốt trong thời gian tới. Tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Người tham gia tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Lời khai của nguyên đơn có trong hồ sơ vụ án đều thể hiện nguyên đơn có chuyển nhượng đất cho bị đơn và có ký tên trong các tờ giấy mua bán do bị đơn cung cấp. Nguyên đơn cho rằng việc ký giấy tay mua bán đất là do bị ép buộc nhưng nguyên đơn không có chứng cứ nào chứng minh có sự ép buộc ký tên. Kết quả giám định của cơ quan chuyên môn có trong

hồ sơ vụ án, tại phiên Tòa phía nguyên đơn ông M, bà H có yêu cầu giám định lại chữ ký của ông bà tại thành phố Hồ Chí Minh. Thấy rằng trong vụ án này các bên đều thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng, kết quả giám định chưa phải là chứng cứ duy nhất để giải quyết vụ án. Hợp đồng các bên ký kết đều vi phạm hình thức và nội dung, vô hiệu. Xét về lỗi thì cả hai bên đương sự đều có lỗi vì đất bán chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn xác lập, nguyên đơn khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không thực hiện hợp đồng. Do vậy, lỗi nguyên đơn nhiều hơn bị đơn. Về giá đất để xem xét giải quyết vụ án thì căn cứ vào biên bản định giá tài sản của hội đồng định giá huyện BD để giải quyết vụ án và giá vàng 24K tại thời điểm chuyển nhượng là công văn của phòng tài chính kế hoạch huyện BD và hiện nay chỉ tính giá đất cây lâu năm (Đất vườn dừa) không tính giá đất thổ cư vì các bên chuyển nhượng là 03 bờ dừa, không có thổ cư. Về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ vào khoản 4 Điều 131, Điều 136, 137, 139, 145, 146, 691, khoản 1 Điều 693, 705, 706, 707, 708, 304, 305 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 468, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, 92, 93, 147, 157, 158, 165, 166, 229, 254 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình; điểm a.4, a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 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 việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình”; khoản 1, 3 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 28/01/1994 âm lịch giữa ông Lê Văn M, bà Phạm Thị H với ông Trần Văn B vô hiệu. Buộc ông M, bà H trả lại 08 chỉ vàng 24K và bồi thường thiệt hại theo giá trị hiện nay. Ghi nhận ông M, bà H đang quản lý, sử dụng đất và ghi nhận các bên không yêu cầu bồi thường khoản tiền thu nhập dừa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu của luật gia bảo vệ quyền và

lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và của Kiểm sát viên tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Các ông Bùi Văn V, Trương Văn P và bà Huỳnh Thị A là những người làm chứng trong vụ án. Những người làm chứng này đã có lời khai thể hiện tại biên bản làm việc ngày 01/12/2015 (Bút lục số 228 - 230) có trong hồ sơ vụ án. Căn cứ vào Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt người làm chứng ông Bùi Văn V, ông Trương Văn P và bà Huỳnh Thị A là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

[2] Về thủ tục định giá tài sản: Ngày 16/5/2014 Tòa án đã tiến hành định giá tài sản tranh chấp theo quy định pháp luật do các đương sự trong vụ án không thỏa thuận được giá trị tài sản tranh chấp. Quá trình làm việc và tại phiên Tòa sơ thẩm hôm nay, các đương sự đều thống nhất biên bản định giá tài sản và giá trị tài sản tranh chấp mà Hội đồng định giá huyện BD đã định giá ngày 16/5/2014, không yêu cầu định giá lại tài sản. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào giá trị tài sản tranh chấp đã định này để làm căn cứ giải quyết vụ án là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án tranh chấp:

Nội dung tranh chấp, các yêu cầu khởi kiện trong vụ án được thụ lý ngày 04/02/2013 trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực (ngày 01/01/2017) và các bên giao dịch hợp đồng vào năm 1994 nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2003 để giải quyết vụ án.

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn M, bà Phạm Thị H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 28/01/1994 âm lịch giữa các bên do vô hiệu vì ông bà không có bán đất cho ông B, bà P. Ông M, bà H trả lại 08 chỉ vàng 24K cho ông B, bà P. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa sơ thẩm hôm nay các bên khai thống nhất: ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị P vào sử dụng 03 bờ dừa (Phần đất tranh chấp) của ông Lê Văn M, bà Phạm Thị H là thuộc thửa đất số 1698, 1699 tờ bản đồ số 1 (số liệu đo đạc mới là thửa đất số 41 tờ bản đồ số 15) tọa lạc tại ấp 1, xã TL, huyện BD, tỉnh BT, trên đất có 52 cây dừa trên 06 năm. Trước khi ông B, bà P vào sử dụng đất của ông M, bà H. Ông B, bà P có giao cho ông M, bà H 08 chỉ vàng 24K. Lời khai thống nhất này hoàn toàn phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Thời điểm ông M, bà H giao 03 bờ dừa cho ông B, bà P sử dụng là vào tháng 02/1994. Giao dịch này giữa ông M, bà H với ông B, bà P có thiết lập giấy tay là “*Tờ sang nhượng đất vườn dừa*” đề ngày 28/01/1994 âm lịch, giấy tay có thể hiện chữ ký của ông M, bà H và ông B. Ông M, bà H cho rằng giấy tay “*Tờ sang nhượng đất vườn dừa*” đề ngày 28/01/1994 âm lịch (Bút lục số 284) là ông bà chỉ giao đất cho ông B thu hoạch dừa trả tiền lãi của 08 chỉ vàng 24K, không có bán đất. Ông B cho rằng “*Tờ sang nhượng đất vườn dừa*” đề ngày 28/01/1994 âm lịch là giữa các bên mua bán đất chứ không phải giao đất thu hoạch dừa trả tiền lãi của 08 chỉ vàng 24K như ông M, bà H trình bày. Ông M, bà H không thừa nhận chữ ký của ông bà trên “*Tờ sang nhượng đất vườn dừa*” đề ngày 28/01/1994 âm lịch là của ông bà. Tại bản kết luận giám định số 122/GĐ ngày 06/12/2006 của Tổ chức giám định kỹ thuật hình sự công an tỉnh BT kết luận giám định chữ ký của ông Lê Văn M và bà Phạm Thị H với các tài liệu so sánh là do một người ký ra (Bút lục số 131). Tại bản kết luận giám định số 1971/C21B ngày 19/6/2007 của Tổng cục cảnh sát phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận giám định chữ ký của ông Lê Văn M và bà Phạm Thị H chưa đủ để kết luận giám định (Bút lục số 128, 129). Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, nguyên đơn ông M, bà H, bị đơn ông B đều không có yêu cầu giám định lại chữ ký của ông M, bà H thể hiện trên tờ giấy tay “*Tờ sang nhượng đất vườn dừa*” đề ngày 28/01/1994 âm lịch (Bút lục số 284) thể hiện tại biên bản hòa giải ngày 22/6/2016, 17/11/2017 (Bút lục số 247 – 253, 366-367). Tuy nhiên, tại phiên Tòa sơ thẩm hôm nay phía nguyên đơn ông M, bà H lại có yêu cầu giám định lại chữ ký của ông M, bà H thể hiện trên tờ giấy tay “*Tờ*

sang nhượng đất vườn dừa” đề ngày 28/01/1994 âm lịch (Bút lục số 284) tại Tổng cục cảnh sát phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án ông bà đều không có yêu cầu giám định lại chữ ký, tờ tường thuật của ông Lê Văn M, bà Phạm Thị H đề ngày 26/5/1994 (Bút lục số 53, 54). Tại đơn xin cứu xét của ông M, bà H đề ngày 05/4/2003 (Bút lục số 17), lời khai của ông Lê Văn M thể hiện tại biên bản hòa giải ngày 30/6/2005 (Bút lục số 76), lời khai của bà Phạm Thị H thể hiện tại biên bản hòa giải ngày 23/5/2006 (Bút lục số 83), ông M, bà H đều khai có ký tên giấy tay bán đất cho ông Trần Văn B. Ông M, bà H cho rằng khi ký tờ giấy tay “*Tờ sang nhượng đất vườn dừa*” đề ngày 28/01/1994 âm lịch (Bút lục số 284) là do bị ép buộc, chỉ giao 03 bờ dừa cho ông B thu hoạch dừa trừ tiền lãi 08 chỉ vàng 24K, ông B không thừa nhận điều này, ông M, bà H không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này của ông bà là có căn cứ. Ngoài ra, tại tờ xác nhận ngày 29/5/2006 của những người dân xung quanh khu vực đất tranh chấp giữa các bên (Bút lục số 229, 230) và Công văn số 185/UBND-TL ngày 15/6/2016 của Ủy ban nhân dân xã TL cung cấp thông tin giá đất năm 1994 tại xã TL (Bút lục số 278) thì giá đất tại thời điểm năm 1994 tương đương 02 chỉ vàng 24K/01 công (1.000 m²) phù hợp với giá đất các bên chuyển nhượng và biên bản làm việc ngày 01/12/2015 đối với ông Bùi Văn V người làm chứng và là người viết “*Tờ sang nhượng đất vườn dừa*” đề ngày 28/01/1994 âm lịch giữa các bên (Bút lục số 228). Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xác định giữa ông M, bà H với ông B, bà P có việc chuyển nhượng đất, không chấp nhận yêu cầu giám định lại chữ ký của ông M, bà H và luật gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M là hoàn toàn phù hợp vẫn đủ cơ sở để giải quyết vụ án án và lời trình bày của ông B, bà P cũng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là hoàn toàn có căn cứ nên được chấp nhận.

Tuy nhiên, căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “*Tờ sang nhượng đất vườn dừa*” đề ngày 28/01/1994 âm lịch (Bút lục số 284) giữa ông M, bà H với ông B thiết lập. Về hình thức, nội dung hợp đồng chuyển nhượng giữa

các bên thiết lập không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, nội dung không thể hiện diện tích, thửa đất, số tờ, vị trí và tình trạng thửa đất. Tại thời điểm chuyển nhượng đất, ông M, bà H chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không tuân thủ các điều kiện của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo điểm a khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2003, khoản 4 Điều 131, Điều 136, 137, 139, khoản 1 Điều 693, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên thiết lập là “*Tờ sang nhượng đất vườn dừa*” đề ngày 28/01/1994 âm lịch (Bút lục số 284) là hoàn toàn vô hiệu cả nội dung và hình thức và sẽ xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu này theo quy định của pháp luật tại Điều 145, 146 Bộ luật dân sự năm 1995. Ông M, bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông B, bà P đề ngày 28/01/1994 âm lịch do vô hiệu, ông B cũng chấp nhận hủy hợp đồng nên ông M, bà H khởi kiện là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà H với ông B vô hiệu. Căn cứ vào khoản 2 Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995 các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Phần đất tranh chấp (03 bờ dừa) ông M, bà H chuyển nhượng cho ông B, bà P thuộc thửa đất số 1698, 1699 tờ bản đồ số 1 (số liệu đo đạc mới là thửa đất số 41 tờ bản đồ số 15) tọa lạc tại ấp 1, xã TL, huyện BD, tỉnh BT có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế (Của 03 bờ dừa) là 2528.7 m² được thể hiện tại họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 10/10/2017 (Bút lục số 352) có tứ cận:

- Đông giáp thửa 40 của Nguyễn Văn D
- Tây giáp thửa 42 của Phạm Tấn T
- Nam giáp thửa 53 của Bùi Văn T
- Bắc giáp thửa 34 của Lê Thị P

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M ngày 13/11/1996 thì diện tích thể hiện là 2.500 m² (Gồm thửa 1698 diện tích 300 m², 1699 diện tích

2.200 m² tờ bản đồ số 1), ít hơn so với đo đạc thực tế là 2528.7 m². Tại phiên Tòa sơ thẩm hôm nay, các đương sự đều khai thống nhất khi giao 03 bờ dừa cho ông B không có đo đạc, bị đơn ông B thống nhất lấy theo diện tích đất 2.500 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M để giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử ghi nhận và làm căn cứ để giải quyết vụ án.

Hiện nay, phần đất nêu trên ông M, bà B đang trực tiếp quản lý, sử dụng nên ghi nhận, ông bà tiếp tục quản lý, sử dụng, ông B, bà P không phải hoàn trả lại đất. Số tiền 08 chỉ vàng 24K ông M, bà H nhận của ông B, bà P chưa trả lại cho ông B, bà P, ông bà phải có nghĩa vụ hoàn trả lại 08 chỉ vàng 24K cho ông B, bà P. Quá trình nhận đất ông B, bà P không có xây dựng công trình kiến trúc và trồng cây trên đất nên không đặt vấn đề xem xét giải quyết là phù hợp. Các bên khai thống nhất thời điểm giao 03 bờ dừa (Đất tranh chấp cho ông B, bà P) thì trên đất có 52 cây dừa, sau đó Nhà nước làm lộ, kéo đường dây điện đốn 07 cây không bồi thường, chết 07 cây do bị đuông ăn nên ông M, bà H chỉ còn sử dụng 38 cây dừa.

Giá đất vườn dừa (03 bờ dừa) tại thời điểm các bên chuyển nhượng là 08 chỉ vàng 24K. Tại phiên Tòa, các bên khai thống nhất giao đất (03 bờ dừa) là năm 1994. Căn cứ vào văn bản số 437/CV-TCKH ngày 06/6/2016 của phòng tài chính kế hoạch huyện BD (Bút lục số 278) thì giá vàng 24K là 495.600đồng/chỉ. Do vậy, giá đất các bên chuyển nhượng thành tiền là 3.964.800 đồng (08 chỉ vàng 24K x 495.600 đồng).

Giá đất thực tế hiện nay, theo biên bản định giá tài sản ngày 16/5/2014 của Hội đồng định giá tài sản huyện BD mà các đương sự thống nhất. Bị đơn ông B xác định các bên khi giao đất chỉ nói giao đất vườn dừa (Cây lâu năm) không có nói đến đất thổ cư, ông B đồng ý tính chênh lệch lấy giá đất cây lâu năm (Đất vườn dừa) của 03 bờ dừa theo diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M. Do vậy, Hội đồng xét xử lấy giá trị đất trồng cây lâu năm đã định của diện tích đất được cấp là 2.500 m² để giải quyết vụ án, không tính giá trị đất thổ cư là phù hợp. Đất trồng cây lâu năm có giá trị là 100.000 đồng/m². Thành tiền là: 2.500 m² x 100.000 đồng/m² = 250.000.000 đồng.

Như vậy, chênh lệch giá trị đất là 250.000.000 đồng - 3.964.800 đồng = 246.035.200 đồng.

[3.3] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà H với ông B vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy rằng hai bên đều có lỗi nhưng ông M, bà H lỗi nhiều hơn ông B. Bởi vì khi chuyển nhượng phần đất cho ông B [03 bờ dừa thuộc thửa đất số 1698, 1699 tờ bản đồ số 1 (số liệu đo đạc mới là thửa đất số 41 tờ bản đồ số 15)] tọa lạc tại ấp 1, xã TL, huyện BD, tỉnh BT vào ngày 28/01/1994 âm lịch, ông M, bà H chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Ông M được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp vào ngày 13/11/1996). Hai bên không tuân thủ về hình thức, nội dung hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ông M, bà H được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông B. Ông B cũng thừa nhận khi mua đất ông biết đất mua chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông vẫn mua. Do vậy, mức độ lỗi của ông M, bà H phải chịu là 60%, ông B phải chịu là 40% nên mỗi bên phải chịu thiệt hại xảy ra như sau:

-Ông M và bà H phải chịu 60% số tiền là: 246.035.200 đồng x 60% = 147.621.000 đồng.

-Ông B phải chịu 40% số tiền là 246.035.200 đồng x 40% = 98.414.000 đồng.

Như vậy, ông M, bà H phải bồi thường thiệt hại cho ông B, bà P số tiền là 147.621.000 đồng.

Đối với 38 cây dừa có trên đất chuyển nhượng, Hội đồng xét xử không xem xét tính giá trị thiệt hại vì khi hai bên chuyển nhượng đất cho nhau là đất vườn dừa (03 bờ dừa), dừa đã có trên đất do ông M, bà H trồng, không phải ông B, bà P trồng là phù hợp.

[3.4] Theo quy định tại đoạn 2 khoản 2 Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995 có nêu: “.....Tùy từng trường hợp, xét theo tính chất của giao dịch vô hiệu, tài sản

giao dịch và hoa lợi, lợi tức thu được có thể bị tịch thu theo quy định của pháp luật”, không có quy định giao trả cho các bên và khoản 1 Điều 137 nêu: “ Giao dịch dân sự có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội, thì vô hiệu, tài sản giao dịch và hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu, sung quỹ nhà nước. Trước đây hồ sơ vụ án thể hiện ông M, bà H có yêu cầu ông B, bà P phải hoàn trả khoản tiền thu nhập dựa trái từ tháng 02/2002 đến tháng 04/2005 số tiền là 9.120.000 đồng và ông B, bà P có yêu cầu ông M, bà H hoàn trả tiền thu nhập dựa trái từ tháng 04/2005 đến tháng 07/2006 số tiền là 3.600.000 đồng. Tại biên bản hòa giải ngày 22/6/2016, ngày 17/11/2017 và tại phiên Tòa sơ thẩm hôm nay ông M, bà H, ông B, bà P không yêu cầu các khoản tiền này nên Hội đồng xét xử ghi nhận, không xét đến.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (đo đạc) số tiền là 1.850.000 đồng, chi phí định giá tài sản số tiền 400.000 đồng, chi phí cung cấp thông tin số tiền 67.000 đồng. Tổng cộng chi phí tố tụng số tiền là 2.317.000 đồng. Chi phí tố tụng này bị đơn ông B đã tạm ứng, trả và quyết toán xong. Tại phiên Tòa sơ thẩm hôm nay, ông B không yêu cầu ông M, bà H phải hoàn trả lại cho ông toàn bộ chi phí tố tụng này, ông B tự chịu. Đây là sự tự nguyện của ông B phù hợp khoản 1 Điều 157, 158; khoản 1 Điều 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử ghi nhận, không xét đến.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Các đương sự trong vụ án hiện nay không có hộ nghèo, cận nghèo theo quy định. Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

- Ông Trần Văn B phải chịu án phí không có giá ngạch là 200.000 đồng.

- Ông M, bà H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là : $(08 \text{ chỉ vàng} \times 3.530.000 \text{ đồng} + 147.621.000 \text{ đồng}) \times 5\% = 8.793.000 \text{ đồng}$.

(Lấy giá vàng để tính án phí tại thời điểm xét xử là 3.530.000 đồng/chỉ).

Đối với các khoản tiền tạm ứng án phí của các đương sự nộp trước đây, án phí dân sự sơ thẩm theo bản án dân sự sơ thẩm số 75/2006/DSST ngày 01/8/2006 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, án phí dân sự phúc thẩm theo bản án dân sự phúc thẩm số 298/2007/DSST ngày 17/7/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre đã tuyên xử sau khi có bản án giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân tối cao ngày 21/01/2011 hủy bản án sơ thẩm, phúc thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Tại văn bản số 563/CCTHADS ngày 18/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Đại trả lời các khoản tiền này cơ quan thi hành án dân sự huyện Bình Đại đã hoàn trả và chi trả xong cho các đương sự khi bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử không xét đến.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 4 Điều 131, Điều 136, 137, 139, 145, 146, 691, khoản 1 Điều 693, 705, 706, 707, 708, 304, 305 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 468, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, 92, 93, 147, 157, 158, 165, 166, 229, 254 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình; điểm a.4, a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 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 việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình”; khoản 1, 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 28/01/1994 âm lịch giữa ông Lê Văn M, bà Phạm Thị H với ông Trần Văn B do vô hiệu.

2. Ghi nhận ông Lê Văn M và bà Phạm Thị H đang quản lý, sử dụng diện tích đất thửa đất số 1698, 1699 tờ bản đồ số 1 (số liệu đo đạc mới là thửa đất số 41 tờ bản đồ số 15) tọa lạc tại ấp 1, xã TL, huyện BD, tỉnh BT cùng các công trình

kiến trúc, cây trồng của ông bà có trên đất do ông Lê Văn M đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 13/11/1996.

3. Buộc ông Lê Văn M và bà Phạm Thị H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị P 08 (Tám) chỉ vàng 24K và số tiền bồi thường thiệt hại là 147.621.000 đồng (Một trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi một ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 (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.

4. Ghi nhận ông Lê Văn M và bà Phạm Thị H không yêu cầu ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị P phải trả số tiền 9.120.000 đồng (Chín triệu một trăm hai chục ngàn đồng) khoản tiền thu nhập dựa trái từ tháng 02/2002 đến tháng 04/2005 nên Hội đồng xét xử không xét đến.

5. Ghi nhận ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị P không yêu cầu ông Lê Văn M và bà Phạm Thị H phải trả số tiền 3.600.000 đồng (Ba triệu sáu trăm ngàn đồng) khoản tiền thu nhập dựa trái từ tháng 04/2005 đến tháng 07/2006 nên Hội đồng xét xử không xét đến.

6. Ghi nhận ông Trần Văn B tự nguyện chịu các chi phí tố tụng và đã quyết toán xong, không yêu cầu ông Lê Văn M và bà Phạm Thị H hoàn trả lại.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn B phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.140.800 đồng (Một triệu một trăm bốn mươi ngàn tám trăm đồng) theo biên lai thu số 0010274 ngày 09/01/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre. Ông

Trần Văn B được hoàn trả lại 940.800 đồng (Chín trăm bốn chục ngàn tám trăm đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

- Ông Lê Văn M và bà Phạm Thị H phải liên đới chịu 8.793.000 đồng (Tám triệu bảy trăm chín mươi ba ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 400.000 đồng (Bốn trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0005668 ngày 22/5/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre. Ông M, bà H còn phải nộp 8.393.000 đồng (Tám triệu ba trăm chín mươi ba ngàn đồng).

Trường hợp bản án 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND huyện Bình Đại;
- Chi cục THA dân sự huyện Bình Đại;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hồng Phương

