

Bản án số: 257/2018/DS-PT

Ngày: 26 - 12 - 2018

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu
bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Huỳnh Văn Yên

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thu Khiêm là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:

Ông Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2018/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2017/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 73/2018/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1962 (vắng mặt).

2. Chị Nguyễn Thúy A, sinh năm 1980 (có mặt)

3. Anh Nguyễn Trường N, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Tân P, xã Tân H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Chị Nguyễn Thúy A tham gia tố tụng, theo văn bản ủy quyền ngày 19/5/2018 (có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Luật sư Ngô Đình C, Văn phòng Luật sư Ngô Đình C, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1936 (vắng mặt).

2. Bà Phạm Thị A1, sinh năm 1946 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Tân P, xã Tân H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn:

Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: Ấp Tân P, xã Tân H, huyện T, tỉnh Cà Mau tham gia tố tụng, theo văn bản ủy quyền ngày 10/12/2015 (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:*

Ông Huỳnh Phong Đ, Trợ giúp viên pháp lý, thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1960 (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Tân P, xã Tân H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thúy A, anh Nguyễn Trường N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Ngày 21/02/2007 âm lịch, bà Nguyễn Thị D cùng chồng là ông Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng phần đất nuôi trồng thủy sản tọa lạc tại ấp Tân P, xã Tân H, huyện T, tỉnh Cà Mau của vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị A1, diện tích 08 công tầm lớn (01 công bằng 1.960 m²), giá 60 chỉ vàng 24k (01 công 7,5 chỉ vàng 24k). Vợ chồng bà D, ông C đã giao cho ông T 56 chỉ vàng 24k, còn nợ 04 chỉ vàng 24k. Sau đó, ông T chuyển nhượng tiếp cho vợ chồng bà D 01 công đất (tầm lớn) giá 18.000.000 đồng. Vợ chồng ông T không nhận tiền mặt mà thỏa thuận vợ chồng bà D nhận trả thay tiền vợ chồng ông T nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh huyện T (gọi tắt là Ngân hàng) 20.000.000đ. Đến ngày 11/02/2008, vợ chồng bà D chuyển nhượng tiếp của vợ chồng ông T 01 công đất (tầm lớn) giá 10.000.000 đồng trả bằng tiền mặt.

Như vậy đến tháng 02/2008, vợ chồng bà D nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T tổng cộng 10 công đất (công tầm lớn) tương đương diện tích 12.960 m² đất nuôi trồng thủy sản (gọi tắt là đất vuông tôm) chạy dài từ mặt tiền đến hậu đất. Vợ chồng bà D chưa kịp trả nợ Ngân hàng thì ngày 03/03/2015 ông C chồng bà qua đời. Một thời gian sau vợ chồng ông T trả nợ Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về.

Ngày 17/5/2015, gia đình ông T ngang nhiên cho con sang phần đất đã chuyển nhượng, dỡ lú, đặt tôm, dỡ rạp xuống, phá chòi vuông và ngăn cản không cho gia đình bà thu hoạch tôm, cua đang nuôi trong vuông gây thiệt hại như sau: Tôm, cua giống mua của ông Phạm Văn L vào các ngày 19/02/2015, ngày 09/03/2015 và ngày 25/04/2015 tổng số tiền là 6.905.000 đồng. Trên đất có xây cống xổ bằng bê tông năm 2007 giá 5.000.000 đồng; có chòi vuông và rạp xuống bằng cây lá địa phương làm năm 2013 giá 5.000.000 đồng. Năm 2012 gia đình bà thuê xáng cuốc đào đắp bờ ranh xung quanh đất giá 20.000.000 đồng.

Bà D, chị A và anh N cùng khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/02/2007 (âm lịch) giữa ông Nguyễn Văn C với ông Nguyễn Văn T. Buộc ông T và bà A1 trả lại 56 chỉ vàng 24k và 46.905.000 đồng

(gồm các khoản 10.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất; bồi thường thiệt hại tôm, cua giống 6.905.000 đồng; thiệt hại cống xả nước 5.000.000 đồng; thiệt hại chòi vuông và rập xuồng 5.000.000 đồng; thiệt hại thuê xáng cuốc cải tạo, đắp bờ ranh vuông 20.000.000 đồng).

Ý kiến trình bày của bị đơn: Ông T, bà A1 có chuyển nhượng cho ông C, bà D 10 công (tầm lớn) đất nuôi tôm, giá 60 chỉ vàng 24k. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng vay 40.000.000 đồng, phát sinh lãi 3.000.000 đồng. Khi tính toán vợ chồng ông C trả cho ông 20 chỉ vàng 24k và 10.000.000 đồng và chịu trách nhiệm nhận trả số tiền vợ chồng ông vay nợ Ngân hàng 43.000.000 đồng. Sau đó ông T có ủy quyền cho ông C vay vốn để tách giấy quyền sử dụng đất. Ông C vay vốn nhưng không tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại biên bản hòa giải ở địa phương, bà D có hứa sẽ trả tiền vay Ngân hàng và tách giấy nhưng hứa nhiều lần không thực hiện. Sau đó ông T, bà A1 đã trả nợ Ngân hàng số tiền 252.680.000 đồng.

Ông T, bà A1 đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C lập ngày 21/02/2007 (âm lịch). Đồng ý trả bà D 20 chỉ vàng 24k và 10.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất; cống xả nước vuông còn sử dụng được đồng ý bồi thường 5.000.000 đồng; tiền bà D thuê xáng cuốc cải tạo vuông đồng ý bồi thường 6.000.000 đồng. Không đồng ý bồi thường tiền tôm, cua giống vì bà D sai hợp đồng. Hơn nữa trước khi làm đơn yêu cầu, bà D đã đặt lú bắt tôm, cua. Không đồng ý bồi thường tiền chòi vuông và rập xuồng vì bà D cắt từ khi chuyển nhượng đất không phải mới cắt.

Ông T phản tố ngày 03/3/2016, đối với số tiền vay Ngân hàng ông bỏ ra 252.680.000 đồng trả nợ đồng ý trừ 43.000.000 đồng ông vay trước đây, còn lại do ông C vay nên yêu cầu bà D, chị A, anh N trả lại cho ông 209.000.000 đồng.

Từ nội dung trên, tại bản án sơ thẩm số: 47/2017/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T căn cứ khoản 2 Điều 689; Điều 697 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 127 Luật đất đai 2003 (sửa đổi 2009); khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án, quyết định:

Chấp nhận một phần một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thúy A, anh Nguyễn Trường N về việc hủy giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nuôi tôm xác lập ngày 21/02/2007 âm lịch giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn C.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị A1 trả lại cho bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thúy A, anh Nguyễn Trường N 20 chỉ vàng 24k và bồi thường thiệt hại 11.000.000 đồng (gồm giá trị cống xả nước 5.000.000 đồng, tiền cải tạo vuông 6.000.000 đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thúy A, anh Nguyễn Trường N về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị A1 trả lại 36 chỉ vàng 24k và bồi thường 25.905.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị A1 buộc bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thúy A, anh Nguyễn Trường N trả lại cho ông Nguyễn Văn T 139.487.558 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thúy A, anh Nguyễn Trường N trả lại ông Nguyễn Văn T 69.512.442 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 19 tháng 12 năm 2017, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thúy A, anh Nguyễn Trường N có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án buộc ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị A1 trả lại 56 chỉ vàng 24k và 10.000.000 đồng. Đồng thời buộc ông T, bà A1 bồi thường thiệt hại tôm, cua giống 6.905.000 đồng; tiền thiệt hại chòi vuông và rập xuống 5.000.000 đồng; tiền thiệt hại thuê xáng cuộc cải tạo vuông 20.000.000 đồng. Ngoài ra, các nguyên đơn còn yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2007 âm lịch.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và bổ sung thêm yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, đồng ý trả nợ ngân hàng 43.000.000đ. Nếu hủy hợp đồng thì yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu; buộc bị đơn bồi thường thiệt hại theo định giá đất vì nguyên đơn không có lỗi.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn không đồng ý nội dung kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định; về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Hủy bản án sơ thẩm số 47/2017/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T để giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án. Lý do cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết việc xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu khi tuyên hủy hợp đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn thấy rằng:

Ngày 21/02/2007 âm lịch, vợ chồng ông Nguyễn Văn T bà Phạm Thị A1 có ký từ giao kèo với vợ chồng ông Nguyễn Văn C bà Nguyễn Thị D. Nội dung ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị A1 đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị D tổng cộng 09 công đất nuôi tôm, tọa lạc tại ấp Tân P, xã Tân H, huyện T, tỉnh Cà Mau (01 công = 1.296 m²). Theo giấy giao kèo giá chuyển nhượng 08 công đất là 60 chỉ vàng 24k (mỗi công là 7,5 chỉ vàng 24k). Tại thời điểm ký giấy giao kèo, ông T chuyển nhượng tiếp cho ông C 01 công đất,

không thể hiện giá nhưng thống nhất ông C nhận lãnh trả số tiền ông T nợ ngân hàng 23 triệu đồng, cộng với số vàng thanh toán của 08 công đất trước ông C nợ ông T 04 chỉ vàng 24k. Ông C mượn 05 công đất thời hạn 03 năm nên nhận trả thay ông T số nợ ngân hàng 20.000.000đ. Tổng cộng ông C nhận trả nợ ngân hàng thay cho ông T số tiền 43 triệu đồng (40 triệu vốn, 3 triệu lãi). Tại tờ giao kèo này có ghi phụ chú ngày 11/02/2008, ông T chuyển nhượng cho ông C 01 công đất giá 10 triệu đồng, ông C có nghĩa vụ làm giấy chuyển tên quyền sử dụng đất.

Sau khi chuyển nhượng ông T đã bàn giao đất cho ông C quản lý, canh tác. Do chưa chuyển tên quyền sử dụng, ông C nhờ ông T ký giấy ủy quyền dùng tài sản là quyền sử dụng đất đứng tên ông T thế chấp cho ông C tiếp tục vay tiền, đáo hạn Ngân hàng nhiều lần. Ngày 03/3/2015 ông C qua đời, việc chuyển tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn chưa thực hiện, số nợ vốn và lãi ông C vay tại Ngân hàng tổng cộng 252.680.000 đồng. Chính quyền địa phương hòa giải nhiều lần, bà D cam kết nhưng không thực hiện thủ tục đăng ký chuyển tên quyền sử dụng đất và thanh toán nợ ngân hàng. Ông T đã bỏ tiền ra trả nợ Ngân hàng lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đơn phương hủy hợp đồng lấy lại đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà D để canh tác.

Bị lấy lại đất bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thúy A, anh Nguyễn Trường N có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 21/02/1007 (al). Buộc ông T, bà A1 trả lại 56 chỉ vàng 24k chuyển nhượng đất và 46.905.000đ gồm: 10.000.000đ chuyển nhượng đất, 5.000.000đ tiền giá trị công xỏ vuông, 5.000.000đ tiền thiệt hại chòi vuông, 6.905.000đ tiền thiệt hại tôm, cua giống, 20.000.000đ tiền đầu tư, cải tạo vuông tôm. Ông T đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng chỉ đồng ý trả lại bà D 20 chỉ vàng 24k, 10.000.000đ tiền chuyển nhượng đất, 5.000.000đ tiền công xỏ vuông, 6.000.000đ tiền sên vét mương vuông, đồng thời phản tố yêu cầu bà D trả khoản tiền ông đã bỏ ra trả nợ ngân hàng.

[2] Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà A1 với ông C, bà D là thực tế được các bên thừa nhận phù hợp với giấy giao kèo ngày 21/02/2007 al và phụ chú ngày 11/02/2008 al và biên bản bàn giao vị trí, diện tích đất ngày 07/8/2012 có tại hồ sơ; phù hợp với thực tế gia đình ông C đã nhận đất, có đầu tư, phân ranh, canh tác trên đất nhưng chưa thực hiện đúng thỏa thuận đăng ký chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay ngân hàng. Do đó, có căn cứ kết luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà D với ông T bà A1 đã vi phạm về hình thức, nội dung và hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 689, Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005, do chưa được cơ quan có thẩm quyền chứng thực. Vì vậy, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D, chị A, anh N xử hủy hợp đồng chuyển nhượng đất do bị vô hiệu là có căn cứ pháp luật. Tuy nhiên, các bên không thống nhất nhau về số vàng thanh toán, án sơ thẩm chấp nhận lời trình bày của ông T để buộc ông T bà A1 trả lại bà D, chị A, anh N 20 chỉ vàng 24k và 10 triệu đồng tiền chuyển nhượng đất và không đề cập đến lỗi của các bên để xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu là chưa giải quyết toàn diện, đúng đắn vụ án.

[3] Xét về giá trị hợp đồng và phương thức thanh toán cho thấy: Bà D xác định giá chuyển nhượng đất 08 công lần đầu (7,5 chỉ vàng 24k/1 công) bằng 60 chỉ, đã thanh toán 56 chỉ vàng 24k. Chuyển nhượng 01 công đất tiếp theo giá 18.000.000đ không trả tiền mặt mà trừ vào 20 triệu đồng ông T vay nợ ngân hàng. Chuyển nhượng 01 công đất lần cuối giá 10.000.000đ trả bằng tiền mặt. Ông T thừa nhận chuyển nhượng 10 công đất, giá 7,5 chỉ vàng 24k/1 công. Bà D, ông C đã trả 20 chỉ vàng 24k và 10 triệu đồng và nhận trả nợ thay 43.000.000đ vay ngân hàng (40.000.000đ vốn, 3.000.000đ lãi), coi như đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng đất. Xét việc thanh toán tiền, vàng chuyển nhượng đất không có biên nhận, giấy tờ, chứng cứ chứng minh, hai bên khai không thống nhất nhau, nhưng đều thống nhất ở nội dung của giấy giao kèo ngày 21/02/2007 và có phụ chú ngày 11/02/2008 và là đúng.

Hội đồng xét xử căn cứ vào nội dung giấy giao kèo thấy rằng có đủ cơ sở kết luận: Tính đến thời điểm 21/02/2007 và 11/02/2008 các bên đã thống nhất xong việc thanh toán gồm vàng 24k là 56 chỉ, tiền mặt là 10 triệu đồng và chuyển giao xong nghĩa vụ cho ông C phải thanh toán thay ông T tiền nợ ngân hàng 23 triệu đồng. Do đó, xác định giá trị hợp đồng chuyển nhượng 10 công đất giữa các bên là 56 chỉ vàng 24k và 33 triệu đồng và đã thanh toán xong. Vì vậy, khi hủy hợp đồng bà D trả lại cho ông T 12.960 m² đất, ông T phải trả lại cho bà D, chị A, anh N 56 chỉ vàng 24k và 33 triệu đồng là phù hợp.

[4] Xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu bị hủy cả hai bên đều có lỗi ngay từ đầu khi thiết lập giao dịch không tuân thủ quy định của pháp luật. Ông C, bà D đã nhận đất canh tác nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ đăng ký chuyển tên giấy quyền sử dụng đất; không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nợ ngân hàng theo thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ. Ông T đã chuyển nhượng giao đất cho ông C xong nhưng tự ý bỏ tiền trả nợ ngân hàng, lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất đã chuyển nhượng, trong khi gia đình ông C có thời gian đầu tư, canh tác trên đất. Chính vì vậy, khi xử lý hợp đồng vô hiệu cần xác định lỗi của mỗi bên là như nhau và cần tính chênh lệch về giá trị đất tại thời điểm hủy hợp đồng với thời điểm chuyển nhượng để chia theo tỷ lệ lỗi 50/50 đối với mỗi bên.

[5] Xét giá đất tại thị trường tại thời điểm xét xử theo Chứng thư thẩm định giá thấy rằng: Đất nuôi trồng thủy sản giá 45.000đ/m² được hai bên đồng ý. Tại phiên tòa các bên đương sự thống nhất Chứng thư thẩm định không đúng về diện tích vì chuyển nhượng 10 công bằng 12.960 m² (có sơ đồ đo đạc bàn giao năm 2012). Toàn bộ đất chuyển nhượng là đất nuôi trồng thủy sản, không có đất trồng cây lâu năm. Do đó, chấp nhận giá đất thực tế tại thời điểm xét xử phúc thẩm là 45.000đ/1m² x 12.960 m² = 583.200.000 đồng. Giá đất tại thời điểm chuyển nhượng do các bên đã thanh toán cho nhau như đã nêu ở phần [3] là 56 chỉ vàng 24k + 33.000.000đ. Hiện giá vàng 24k ngày 25/12/2018 là 3.600.000đ/1 chỉ x 56 chỉ = 201.600.000 đồng. Như vậy, tiền thanh toán đất là 201.600.000đ + 33.000.000đ = 234.600.000đ. Số tiền chênh lệch về giá trị đất tại thời điểm xét xử so với thời điểm chuyển nhượng sẽ là 583.200.000đ – 234.600.000đ = 348.600.000đ. Do cả hai bên có lỗi nên mỗi bên được hưởng 50% tiền chênh lệch

giá trị đất là 174.300.000đ (348.600.000đ : 2). Ông T lấy lại đất nên có nghĩa vụ hoàn lại cho bà D số tiền 174.300.000 đồng giá trị chênh lệch đất.

[6] Xét khoản tiền thiệt hại bà D yêu cầu về công xỏ vuông 5.000.000đ ông T đồng ý thanh toán, án sơ thẩm chấp nhận nên giữ nguyên. Đối với tiền thiệt hại chòi vuông, rạp xuống 5.000.000đ, tiền cua giống 6.905.000đ bà D không có chứng cứ chứng minh án sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ. Đối với tiền cải tạo vuông bà D yêu cầu 20.000.000đ, phía ông T chấp nhận 6.000.000đ án sơ thẩm chấp nhận 6.000.000đ ông T không kháng cáo nên giữ y.

[7] Xét yêu cầu của ông T về việc bà D có nghĩa vụ thanh toán tiền nợ ngân hàng 252.680.000đ thấy rằng, tại giao kèo ngày 21/02/2007 đã thể hiện ông C, bà D đồng ý nhận thực hiện việc thanh toán tổng số tiền ông T đang nợ ngân hàng là 43 triệu đồng. Bao gồm tiền trừ vào tiền mua công đất thứ 9 và tiền thuê 05 công đất trong thời gian 03 năm. Đây là việc chuyển giao nghĩa vụ đã được các bên tự nguyện thỏa thuận không trái quy định pháp luật nên được công nhận buộc các bên phải thực hiện theo đúng thỏa thuận. Việc này được các bên thừa nhận thống nhất tại phiên tòa. Tuy nhiên, ông C không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng và còn yêu cầu nhờ ông T bảo lãnh vay thêm tiền nợ ngân hàng không thành toán. Từ đó, ông T đã bỏ ra tổng số tiền vốn, lãi để trả ngân hàng đối với các khoản nợ ông C vay là 252.680.000đ, nên bà D, chị A, anh N phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T số tiền 252.680.000đ.

[8] Từ nhận định trên, cần sửa án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà D và yêu cầu phản tố của ông T. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà A1 với ông C, bà D.

Buộc Bà D, chị A, anh N trả lại diện tích đất chuyển nhượng 12.960 m², cho ông T, bà A1. Hiện ông T đã lấy lại đủ diện tích đất và đang quản lý, sử dụng.

Ông T có nghĩa vụ trả lại tiền chuyển nhượng đất cho bà D 56 chỉ vàng 24k và 33.000.000 đồng; trả lại tiền công xỏ vuông 5.000.000đ, tiền cải tạo vuông 6.000.000đ; tiền chênh lệch giá trị đất 174.300.000đ.

Bà D, chị A, anh N có nghĩa vụ thanh toán trả lại cho ông T số tiền đã xuất ra trả nợ ngân hàng 252.680.000đ.

Bác yêu cầu của bà D đòi ông T bồi thường 25.905.000đ, gồm 5.000.000đ tiền chòi vuông và rạp xuống; 6.905.000đ tiền tôm, cua giống; 14.000.000đ tiền cải tạo vuông tôm.

[9] Chi phí tố tụng và án phí: Chi phí đo đạc, thẩm định giá tổng cộng 14.400.000đ, do hai bên có lỗi dẫn đến hủy hợp đồng nên mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ là 7.220.000đ. Bà D đã xuất ra thanh toán cho đơn vị đo đạc, thẩm định xong. Ông T có nghĩa vụ trả lại cho bà D 7.220.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm bà D, chị A, anh N phải chịu 05% trên tổng số tiền yêu cầu không được chấp nhận $25.905.000đ \times 05\% = 1.295.000đ$ và 05% trên số tiền phải trả cho ông T $252.680.000đ \times 05\% = 12.634.000đ$. Tổng cộng là 13.929.000đ. Do kháng cáo được chấp nhận nên bà D, chị A, anh N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Ông T thuộc đối tượng thân nhân liệt sỹ đồng thời là người cao tuổi, có đơn xin giảm miễn án phí nên được miễn án phí sơ và phúc thẩm theo quy định tại điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố Tụng dân sự;
Chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thúy A, anh Nguyễn Trường N; sửa bản án sơ thẩm số 47/2017/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Áp dụng Điều 256; Điều 316; Điều 604; Điều 605; Điều 608; khoản 2 Điều 689, Điều 692; Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thúy A, anh Nguyễn Trường N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại đối với ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị A1.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất theo giao kèo lập ngày 21/02/2007 al và ngày 11/02/2008 al giữa ông Nguyễn Văn C với ông Nguyễn Văn T.

+ Buộc bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thúy A và anh Nguyễn Trường N trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị A1 diện tích 12.960 m² đất nuôi trồng thủy sản, tọa lạc tại ấp Tân P, xã Tân H, huyện T, tỉnh Cà Mau, do ông Nguyễn Văn T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Hiện ông T đã lấy lại đất và đang quản lý, sử dụng đất).

+ Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị A1 trả lại cho bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thúy A và anh Nguyễn Trường N số tiền chuyển nhượng đất là 56 chỉ vàng 24k và 218.300.000đ (hai trăm mười tám triệu ba trăm nghìn đồng), gồm các khoản: 33.000.000đ tiền chuyển nhượng đất, 174.300.000đ tiền chênh lệch giá trị đất, 5.000.000đ tiền công vuông, 6.000.000đ tiền cải tạo vuông.

- Bác một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thúy A và anh Nguyễn Trường N về yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị A1 bồi thường thiệt hại 25.905.000đ (hai mươi lăm triệu chín trăm lẻ năm nghìn đồng), gồm các khoản 5.000.000đ chòi vuông và rạp xuống, 6.905.000đ tiền tôm, cua giống, 14.000.000đ tiền cải tạo vuông.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị A1 đối với bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thúy A và anh Nguyễn Trường N về nghĩa vụ thanh toán vốn, lãi vay Ngân hàng.

+ Buộc bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thúy A và anh Nguyễn Trường N trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị A1 tổng số tiền là 252.680.000đ (hai trăm năm mươi hai triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Chi phí tố tụng và án phí:

- Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả lại cho bà D 7.220.000 đồng chi phí tố tụng.

- Bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thúy A và anh Nguyễn Trường N phải chịu 13.929.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự. Bà D, chị A, anh N đã dự nộp 5.756.375đ tại biên lai thu tiền số 08966 và số 08967 ngày 09/11/2015 và 300.000đ tại biên lai số 0006853 ngày 29/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T được đối trừ với án phí sơ thẩm phải nộp.

- Ông Nguyễn Văn T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm; đã dự nộp 2.612.500đ tại biên lai thu tiền số 09133 ngày 04/3/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T được nhận lại.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đã ký

Trần Trọng Nhân