TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Bản án số: 152/2017/DS-PT.
Ngày: 11/9/2017.
V/v: "T/c yêu cầu hủy kết quả phát mãi QSD đất, Đòi QSD đất, đòi bồi thường thiệt hại và đòi tài sản"

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: Ông **Phạm Đình Thi.**

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị Nhiên**.

Ông **Huỳnh Tài Đức**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Võ Thị Lan Anh** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:

Ông **Cao Phương Bình -** Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 59/2017/TLPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2017 về tranh chấp yêu cầu hủy kết quả phát mãi quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất, đòi bồi thường thiệt hại và đòi tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2016/DSST ngày 30 tháng 5 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 162/2017/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Tiến H (Út H), sinh năm: 1955 – có mặt.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã V, huyện V, Kiên Giang.

Tạm trú: Ấp B, xã B, huyện V, Kiên Giang.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn M (Út M), sinh năm: 1937 (chết ngày 24/9/2016)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1955 – có mặt.

Địa chỉ: Ấp Đ 2, xã V, huyện V, Kiên Giang.

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1970 - có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang.

3. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm: 1972 - có đơn xin vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm: 1979 - vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Dễ E, sinh năm: 1979 - có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã V, huyện V, Kiên Giang.

6. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1974 - có đơn xin vắng mặt.

7. Bà Trương Thị U, sinh năm: 1941 - có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp Đ 1, xã V, huyện V, Kiên Giang.

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

1. NLQ1.

Địa chỉ: Đường L, phường T, quận B, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đình V - Chức vụ: Phó giám đốc NLQ1 - Chi nhánh huyện V - có mặt.

Địa chỉ: Khu phố V 2, thị trấn V, huyện V, Kiên Giang.

2. NLQ2.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Việt Đ - Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cô Văn N - Chức vụ: Phó Chủ tịch - vắng mặt

3. NLQ3, sinh năm: 1933 - có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã V, huyện V, Kiên Giang.

4. NLQ4 (M), sinh năm: 1963 - có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp R, xã V, huyện V, Kiên Giang.

5. NLQ5, sinh năm: 1974 - có mặt.

Địa chỉ: Ấp Đ 1, xã V, huyện V, Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Tiến H trình bày: Ngày 04/9/1995 ông có vay NLQ1 số tiền 4.500.000 đồng có thế chấp giấy xe Honda SS50. Thời hạn vay là 06 tháng, đóng lãi 02 tháng không nhớ bao nhiêu tiền. Ngoài ra ông có nợ NLQ3 10 chỉ vàng 24k. Do làm ăn thất bại ông đi làm thuê tại Cần Thơ. Đến năm 1997 thì NLQ1 và NLQ2 phát mãi 10.035m^2 của ông và bán cho ông M với giá là 35 chỉ vàng 24k (tương đương 16.800.000 đồng).

Nay ông khởi kiện yêu cầu hủy bỏ biên bản phát mãi tài sản mà NLQ1 và NLQ2 lấy tài sản của ông bán cho ông M và ông yêu cầu ông M trả 10.035m^2 đất; yêu cầu NLQ1 và NLQ2 bồi thường thiệt hại cho ông phần thiệt hại không sử dụng được đất trong 15 năm bằng số tiền 225.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông H yêu cầu ông M trả lại phần đất mà NLQ1 và NLQ2 bán cho ông M; yêu cầu NLQ1 và NLQ2 bồi thường tiền sử dụng đất trong 15 năm (từ 1998 đến 2012) là 225.000.000 đồng; Đối với yêu cầu của ông T, bà D yêu cầu ông trả tiền nhà, công trình, cây cối trên đất ông không đồng ý.

Đối với số nợ NLQ1 và bà NLQ4 mà trước đây ông M đã trả thay ông khi mua đất, ông đồng ý trả lại cho ông M. Cụ thể sẽ trả cho ông M phần NLQ1 đã nhận bằng 15 chỉ vàng 24k, phần NLQ4 đã nhận là 10 chỉ vàng 24k, tổng cộng là 25 chỉ vàng 24k; Đối với phần của NLQ4 thì NLQ4 tự trả vì ông không có thiếu, NLQ4 cũng đã thưa và có Bản án của Tòa án buộc ông trả nợ cho NLQ4.

Bị đơn Nguyễn Văn M trình bày: Ông được sử dụng đất vào ngày 26/7/1997 là do NLQ1 và NLQ2 bán số đất đó cho ông, giá là 35 chỉ vàng (tương đương 16.800.000đ). Ông giao cho NLQ1 số vàng 15 chỉ vàng 24k giao trực tiếp cho ông L (cán bộ NLQ1), ông L nhờ ông bán 15 chỉ vàng 24k bằng 7.001.000 đồng, sau đó ông đưa 7.001.000 đồng cho ông L để trả số tiền vay cho ông H. Ngoài ra khoảng 01 tháng sau kể từ ngày phát mãi ông đưa cho bà M, bà NLQ4 mỗi người bằng 10 chỉ vàng 24k. Nay ông H yêu cầu ông trả đất ông không đồng ý trả. Nếu NLQ1 và NLQ2 lấy đất lại trả cho ông H thì ông đồng ý trả nhưng NLQ1 và NLQ2 phải thanh toán lại cho ông mỗi công bằng 12 chỉ vàng 24k, 07 công đất bằng 84 chỉ vàng 24k.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông M trình bày: Nếu trả đất lại cho ông H ông yêu cầu trả lại cho ông 35 chỉ vàng 24k đã bỏ ra; số chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất ông yêu cầu NLQ1 và NLQ2 cùng trả lại cho ông.

Ông đồng ý ông H là người trả cho ông 25 chỉ vàng 24k (trong đó trả thay NLQ4 10 chỉ vàng 24k, trả thay NLQ1 15 chỉ vàng 24k); phần NLQ4 nhận, yêu cầu NLQ4 trả ông là 10 chỉ vàng 24k.

Đại diện NLQ1 trình bày: Trước đây ông Lê Tiến H có nợ NLQ1 số tiền 4.500.000 đồng gốc, có thế chấp giấy xe Honda SS50 và quyền sử dụng đất của ông H. Sau đó ông H không trả nợ và bỏ trốn khỏi địa phương nên NLQ1 và NLQ2 đứng ra phát mãi tài sản là quyền đất của ông H để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu của ông H đòi NLQ1 cùng bồi thường tiền sử dụng đất là 225.000.000 đồng, NLQ1 không đồng ý bồi thường.

Đối với yêu cầu của ông M yêu cầu NLQ1 cùng bồi thường phần chênh lệch giá trị đất, NLQ1 không đồng ý vì NLQ1 không có lỗi.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện NLQ1 trình bày: Do ông H vay tiền gốc 4.500.000 đồng, có thế chấp xe SS50 và quyền sử dụng đất nhưng không trả nợ và bỏ trốn nên NLQ1 cùng NLQ2 phát mãi tài sản thế chấp. Ông M là người mua đất và đã đứng ra thanh toán cho NLQ1 số nợ của ông H là 7.001.000 đồng. Vì hồ sơ đã tất toán nên rất khó khăn nếu hủy bỏ kết quả để khởi kiện lại. Do đó NLQ1 thống nhất ông H trả cho ông M số tiền mà ông M nộp cho NLQ1 và giữa NLQ1 với ông H không còn quan hệ tín dụng.

Đối với yêu cầu của ông H và ông M về việc trả tiền sử dụng đất và tiền giá trị đất NLQ1 không đồng ý. Vì ông H là người có lỗi hoàn toàn trong việc này và phải có trách nhiệm bồi thường cho ông M.

Đại diện NLQ2 trình bày: Vào năm 1997 NLQ2 có cùng với NLQ1 phát mãi quyền sử dụng đất của ông Lê Tiến H. Ông M là người bỏ tiền mua với giá 35 chỉ vàng 24k. Số tiền này NLQ2 không thu tiền mà ông M tự trả cho NLQ1 và bà NLQ4, bà NLQ3. Việc phát mãi đất NLQ2 thừa nhận có sai sót. Phần ai đã nhận của ông M đề nghị buộc người đó trả cho ông M.

Đối với phần yêu cầu của ông H về bồi thường tiền sử dụng đất và yêu cầu của ông M về trả tiền chênh lệch giá trị đất, NLQ2 không thống nhất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện NLQ2 trình bày: Việc NLQ2 phối hợp với NLQ1 phát mãi đất của ông H là sai sót, đề nghị ông M giao trả lại đất cho ông H. Phần vàng ông M đã bỏ ra khi mua đất là 35 chỉ vàng 24k, đề nghị ai nhận người đó hoàn trả lại. Đối với yêu cầu của ông H và ông M về việc trả tiền sử dụng đất và tiền giá trị đất NLQ2 không đồng ý.

NLQ3 trình bày: Vào ngày 16/3/1995 ông Lê Tiến H có vay của bà 10 chỉ vàng 24k. Khi đến hạn ông H không trả. Khi NLQ1 phát mãi đất của ông H thì ông

M là người mua đất có trả cho bà số vàng ông H nợ là 10 chỉ vàng 24k. Nay bà yêu cầu ông H trả lại bà 10 chỉ vàng 24k để bà trả lại cho ông M số vàng đã nhận.

Tại phiên tòa, bà Lý Thị T là người đại diện theo ủy quyền của NLQ4 trình bày: Trước đây ông H có vay của NLQ4 10 chỉ vàng 24k. Khi ông M mua đất có giao cho NLQ4 10 chỉ vàng mà ông H nợ. Nay yêu cầu ông H trả lại 10 chỉ vàng 24k để NLQ4 trả lại ông M. Thống nhất với ý kiến là để ông H trả ông M 10 chỉ vàng 24k mà NLQ4 đã nhận.

NLQ4 (M): Trước đây ông H có vay 10 chỉ vàng 24k đến nay chưa trả. Khi NLQ1 phát mãi quyền sử dụng đất ông H thì bà có nhận từ ông M 10 chỉ vàng 24k là số vàng ông M trả thay cho ông H. Sau đó giữa bà và ông H không thống nhất nên bà có khởi kiện với ông H và đã được Tòa án xét xử. Đối với số vàng đã nhận từ ông M bà đồng ý trả lại nhưng khi nào ông H trả bà, bà mới trả.

NLQ5 và bà Nguyễn Thị D trình bày: Sau khi mua phần đất của ông H do NLQ1 và NLQ2 phát mãi thì ông M sử dụng. Đến năm 2009 ông M cho lại vợ chồng NLQ5, bà D sử dụng. Quá trình sử dụng vợ chồng anh có trồng cây và cất nhà, công trình trên đất. Nếu Tòa án xử trả đất cho ông H thì yêu cầu ông H phải bồi thường tổng cộng bằng 21.500.000 đồng.

Tại phiên tòa, NLQ5 và bà Nguyễn Thị D trình bày: Phần đất này được ông M cho sử dụng vào năm 2009. Quá trình sử dụng có trồng cây, cất nhà và công trình trên đất. Nay ông H đòi lại đất đề nghị ông H trả lại phần giá trị các tài sản trên theo định giá.

Bà Trương Thị U trình bày: Bà thống nhất theo yêu cầu của chồng bà là ông M.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2016/DS-ST ngày 30/5/2016, Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 131; 199; 218; 238; 245 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 359 và Điều 737 của Bộ luật dân sự năm 1995; Các Điều 127; 137; 315; 316; 474; 688 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 đều của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình;

Các Điều 5; 27 của Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án và hướng dẫn tại Điều 17 của Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Tuyên bố việc phát mãi QSD đất của ông Lê Tiến H cho ông Nguyễn Văn M do NLQ2 và NLQ1 thực hiện vào tháng 7 năm 1997 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn M cùng vợ chồng anh NLQ5, chị Nguyễn Thị D tháo dở nhà cửa, công trình, thu hoạch cây cối trên đất để giao trả cho ông Lê Tiến H phần đất có diện diện tích đo đạc thực tế là 10.102m^2 (gồm 2 thửa: thửa 1 có hình 1'2'3'4' với diện tích 4.217,7m^2 có vị trí: hướng đông bắc giáp đất Huỳnh Trung T cạnh 1'2' là 161,2m; hướng đông nam giáp kinh Thủy lợi cạnh 2'3' là 26m; hướng tây nam giáp Huỳnh Trung T cạnh 3'4' là 160m; hướng tây bắc giáp Huỳnh Trung T cạnh 1'4' là 26,55m và thửa 2 có hình 1234 với diện tích 5.884,3m^2 có vị trí: hướng đông bắc giáp đất Huỳnh Trung T cạnh 12 là 227,8m; hướng đông nam giáp đất Huỳnh Trung T cạnh 23 là 26m; hướng tây nam giáp Huỳnh Trung T cạnh 34 là 226,3m; hướng tây bắc giáp kinh Thủy Lợi cạnh 14 là 26m) tọa lạc tại ấp Đ 1, xã V, huyện V, Kiên Giang.

(Sơ đồ vị trí, các hướng giáp ranh được mô tả chi tiết theo bản vẽ lập ngày 14/4/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện V).

Bác yêu cầu của ông Lê Tiến H về việc yêu cầu NLQ1 cùng NLQ2 bồi thường số tiền không sử dụng được đất từ năm 1998 đến 2012 bằng 225.000.000đ.

Buộc ông Lê Tiến H trả cho ông Nguyễn Văn M 25 chỉ vàng 24k, loại 98%.

Buộc NLQ4 trả cho ông Nguyễn Văn M 10 chỉ vàng 24k, loại 98%.

Buộc NLQ2 và NLQ1 liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Văn M 50% thiệt hại do chênh lệch giá đất bằng 67.009.500đ. Trong đó chia ra mỗi đơn vị trả 33.504.750đ.

Bác yêu cầu của vợ chồng anh NLQ5, chị Nguyễn Thị D về việc yêu cầu ông Lê Tiến H bồi thường giá trị nhà cửa, công trình xây dựng, cây cối trên đất trị giá 21.500.000đ.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án (đối với tiền) của người được thi hành án nếu người phải thi hành án không trả tiền thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo vẽ và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Đến ngày 08/6/2016, ông Nguyễn Văn M có đơn kháng cáo với nội dung: Ông Nguyễn Văn M không đồng ý với quyết định của Tòa án huyện V vì quá bất công và vô lý. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác bỏ yêu cầu của ông Lê

Tiến H về việc đòi lại đất. Hủy bỏ bản án sơ thẩm, giải quyết cho ông được sử dụng diện tích đất 10.035m^2 mà ông đã mua từ NLQ1 và NLQ2 là hợp pháp.

Đến ngày 08/6/2016, NLQ1 có đơn kháng cáo với nội dung: NLQ1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do bản án sơ thẩm có những sai phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung có nhiều điểm chưa rõ ràng, không đúng sự thật khách quan. NLQ1 không đồng ý bồi thường số tiền theo bản án sơ thẩm tuyên là 33.504.750 đồng. Ông M là người phải chịu trách nhiệm tất cả giá trị chênh lệch.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông M kháng cáo yêu cầu giải quyết cho ông tiếp tục sử dụng đất là không phù hợp. Bởi vì, diện tích đất 10.102m^2 ông M đang sử dụng do mua phát mãi từ NLQ1, kết hợp với NLQ2 thực hiện. Việc thực hiện phát mãi đó không tuân thủ quy định và không phù hợp quy định của pháp luật nên bị vô hiệu. Do đó, ông M có trách nhiệm giao trả lại quyền sử dụng đất cho ông H. Hơn nữa, tại đơn phản tố của ông M, ông chỉ yêu cầu nhận lại vàng và bồi thường chênh lệch giá đất cho ông, ngoài ra ông không yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất nên không có cơ sở xem xét và vượt quá yêu cầu ban đầu của ông.

Đối với kháng cáo của NLQ1 không đồng ý bồi thường cho ông M, thấy rằng: Ông H vay tiền vi phạm nghĩa vụ trả nợ, NLQ1 có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức đấu giá, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Trong khi đó NLQ1 phối hợp NLQ2 tổ chức việc phát mãi là không đúng quy định của pháp luật nên việc phát mãi là sai. Sau thời điểm phát mãi bán đấu giá thì Ủy ban nhân dân huyện V và Ủy ban nhân dân tỉnh đã có quyết định hủy bỏ kết quả bán đấu giá trên. Do có thiệt hại xảy ra thì NLQ1 có một phần lỗi nên phải bồi thường thiệt hại cho ông M số tiền 33.504.750 đồng giá trị đất chênh lệch là phù hợp với thực tế.

Kháng cáo của ông M và NLQ1 là không có cơ sở xem xét.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí đối với số vàng mà ông H trả cho ông M là không phù hợp, do hợp đồng vô hiệu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên không phải chịu án phí.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, ngày 24/9/2016 bị đơn ông Nguyễn Văn M chết. Căn cứ biên bản xác minh ngày 07/7/2017, những người thuộc hàng thừa kế hàng thứ nhất của ông M bao gồm: Bà Trương Thị U, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Dễ E, bà Nguyễn Thị K. Do đó, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự đưa bà U, ông H, bà M, bà Đ, bà D, bà Dễ E và bà K vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông M.

Tại phiên tòa, bà Trương Thị U, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Dễ E, bà NLQ3 và bà NLQ4 có đơn xin xét xử vắng mặt, NLQ2, bà K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của cha mẹ ông Lê Tiến H cho lại ông H. Ngày 14/5/1995, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 9.340m^2.

Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/10/2015, diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 10.102m^2 (gồm thửa hình 1’2’3’4’ có diện tích 4.217,7m^2 và thửa hình 1234 có diện tích 5.884,3m^2). Hiện nay, phần đất đang do ông T, bà D quản lý, sử dụng.

Căn cứ chứng thư định giá ngày 22/4/2016, diện tích đất 10.102m^2 trị giá 249.519.000 đồng; công trình xây dựng trên đất gồm: nhà ở trị giá 17.611.279 đồng, mái che trị giá 1.098.504 đồng, cây nước trị giá 1.823.600 đồng; cây trồng trên đất trị giá 985.000 đồng.

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn M thấy rằng: Vào năm 1995 ông H vay tiền tại NLQ1. Khi vay ông H thế chấp một giấy tờ xe SS50 CC và diện tích đất 9.340m^2. Sau khi vay ông H trả lãi được 2 tháng, đến hạn ông H không thanh toán nợ cho NLQ1 là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay nên bên cho vay có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Căn cứ Điều 359 và 737 của Bộ luật dân sự năm 1995 thì NLQ1 có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức đấu giá tài sản thế chấp quyền sử dụng đất để thu hồi nợ nhưng NLQ1 - chi nhánh huyện V lại kết hợp với NLQ2 thành lập Hội đồng phát mại tài sản thế chấp và tiến hành phát mại quyền sử dụng đất của ông H vào tháng 7/1997 là vi phạm thủ tục xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp quy định tại Điều 737 Bộ luật dân sự năm 1995. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu của ông H, tuyên bố việc phát mại tài sản thế chấp quyền sử dụng đất của ông Lê Tiến H cho ông

Nguyễn Văn M do NLQ1 và NLQ2 thực hiện vào tháng 7/1997 bị vô hiệu là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật.

Hậu quả của giao dịch vô hiệu là các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Do việc phát mại quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên phía ông M phải trả lại cho ông H diện tích đất 10.102m^2. Do ông M đã chết nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M là vợ và các con ông M phải có trách nhiệm giao trả lại quyền sử dụng đất cho ông Lê Tiến H. Vì vậy, bản án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H. Buộc ông M phải trả đất cho ông H là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông M.

Xét kháng cáo của NLQ1 thấy rằng: Về xác định thiệt hại, việc phát mãi thực hiện vào năm 1997 thì đến năm 2001 đã được cơ quan có thẩm quyền xác định là phát mãi sai và quyết định hủy kết quả đó, buộc ông M trả đất cho ông H. Như vậy thiệt hại của ông M thật sự là phải xác định giá trị đất vào thời điểm năm 2001 nhưng việc định giá cho năm 2001 vào thời điểm hiện nay là không thực hiện được. Thời điểm năm 2001 ông M chỉ yêu cầu hoàn trả lại cho ông 35 chỉ vàng 24k ông đã bỏ ra. Bên cạnh đó khi Quyết định số 227/QĐ-UB ngày 14/4/2000 của Ủy ban nhân dân huyện V buộc ông M trả đất cho ông H, ông H trả 35 chỉ vàng cho ông M thì ông M không khiếu nại. Từ đó có thể xác định lúc đó giá đất chưa chênh lệch. Tức là thời điểm đó phía bên ông M chưa bị thiệt hại. Còn tại thời điểm xét xử vào tháng 5/2016 thì thiệt hại của phía ông M là phần chênh lệch giá trị sau khi đã trừ 35 chỉ vàng để mua một thửa đất khác là 134.019.000 đồng.

Về lỗi gây ra thiệt hại, việc tổ chức đấu giá phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất của ông H do NLQ2 và NLQ1 - Chi nhánh huyện V thực hiện, ông M là người nhận chuyển nhượng đất. Việc phát mãi đất bị tuyên vô hiệu do NLQ2 và NLQ1 thực hiện không đúng thẩm quyền và quy định của pháp luật; ông M là bên mua không thể biết việc phát mãi đó có đúng quy định hay không. Do đó, xác định lỗi trong việc làm cho việc phát mãi đất thực hiện vào tháng 7/1997 bị vô hiệu thuộc về bên phát mại là NLQ2 và NLQ1 – chi nhánh huyện V. Tuy nhiên, vào thời điểm bị cấp có thẩm quyền hủy kết quả phát mãi vào năm 2001 thì phía ông M chưa thiệt hại. Còn tại thời điểm xét xử thì thiệt hại là 134.019.000 đồng. Tuy nhiên thiệt hại này có phần lỗi của ông M vì sau khi có quyết định số 18/TTr về việc giao trả đất ông M không thực hiện mặc dù đã bị xử phạt hành chính, cưỡng chế hành chính. Quá trình chiếm giữ và canh tác đất đến thời điểm hiện nay ông M cũng đã thu lợi được từ đất, bù đắp phần thiệt hại của ông. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tại thời điểm xét xử sơ thẩm NLQ2, NLQ1 lỗi 50% và bên ông M cũng có lỗi 50% là

phù hợp. Do đó, NLQ1 phải bồi thường cho ông M số tiền 33.504.750 đồng là phù hợp nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của NLQ1.

Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, qua thảo luận nghị án Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn M và NLQ1.

Tuy nhiên, về án phí Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí đối với nghĩa vụ hoàn trả vàng là không phù hợp. Do đó, cần sửa bản dân sự sơ thẩm số 09/2016/DSST ngày 30/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 359 và Điều 737 của Bộ luật dân sự năm 1995; Các Điều 127; 137; 315; 316; 474; 688 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 đều của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình;

Các Điều 5; 27 Pháp lệnh số: 10/2009/PL/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và hướng dẫn tại Điều 17 của Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn M.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ1.

Sửa bản dân sự sơ thẩm số 09/2016/DSST ngày 30/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Kiên Giang

Tuyên bố việc phát mãi quyền sử dụng đất của ông Lê Tiến H do NLQ2 và NLQ1 thực hiện vào tháng 7 năm 1997 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Trương Thị U, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị Dễ E, bà Nguyễn Thị K cùng vợ chồng anh NLQ5, chị Nguyễn Thị D tháo dở nhà cửa, công trình, thu hoạch cây cối trên đất để giao trả cho ông Lê Tiến H phần đất có diện diện tích đo đạc thực tế là 10.102m^2, bao gồm 2 thửa: thửa 1 có hình 1’-2’-3-’4’ với diện tích 4.217,7m^2 có vị trí: hướng đông bắc giáp đất Huỳnh Trung T cạnh 1’-2’ là 161,2m; hướng đông nam giáp kinh Thủy lợi

cạnh 2’-3’ là 26m; hướng tây nam giáp Huỳnh Trung T cạnh 3’-4’ là 160m; hướng tây bắc giáp Huỳnh Trung T cạnh 1’-4’ là 26,55m và thửa 2 có hình 1-2-3-4 với diện tích 5.884,3m^2 có vị trí: hướng đông bắc giáp đất Huỳnh Trung T cạnh 1-2 là 227,8m; hướng đông nam giáp đất Huỳnh Trung T cạnh 2-3 là 26m; hướng tây nam giáp Huỳnh Trung T cạnh 3-4 là 226,3m; hướng tây bắc giáp kinh Thủy Lợi cạnh 1-4 là 26m) tọa lạc tại ấp Đ 1, xã V, huyện V, Kiên Giang.

(Sơ đồ vị trí, các hướng giáp ranh được mô tả chi tiết theo bản vẽ lập ngày 14/4/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện V).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Tiến H về việc yêu cầu NLQ1 cùng NLQ2 bồi thường số tiền không sử dụng được đất từ năm 1998 đến 2012 bằng 225.000.000 đồng.

Buộc ông Lê Tiến H trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M là ông Nguyễn Văn H, bà Trương Thị U, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị Dễ E, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị D số vàng là 25 chỉ vàng 24k, loại 98%.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn M đối với yêu cầu bồi thường chênh lệch giá trị đất với số tiền là 67.009.000 đồng.

Buộc NLQ4 trả cho trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M là ông Nguyễn Văn H, bà Trương Thị U, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị Dễ E bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị D số vàng là 10 chỉ vàng 24k, loại 98%.

Buộc NLQ2 bồi thường cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M là ông Nguyễn Văn H, bà Trương Thị U, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị Dễ E bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị D số tiền là 33.504.750 đồng.

Buộc NLQ1 bồi thường cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M là ông Nguyễn Văn H, bà Trương Thị U, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị Dễ E bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị D số tiền là 33.504.750 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng NLQ5, bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu ông Lê Tiến H bồi thường giá trị nhà cửa, công trình xây dựng, cây cối trên đất trị giá 21.500.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền phải trả, nếu người phải thi hành án không trả số tiền nêu trên thì còn phải trả tiền lãi

theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Tiến H chịu án phí đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận là 11.250.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.457.000 đồng theo biên lai thu số 03062 ngày 07/4/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Kiên Giang. Ông H còn phải nộp thêm số tiền là 5.793.000 đồng.

Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Nguyễn Văn M là ông Nguyễn Văn H, bà Trương Thị U, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị Dễ E bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị D phải chịu số tiền án phí đối với yêu cầu hủy kết quả phát mãi tài sản của ông Lê Tiến H được chấp nhận là 200.000 đồng và chịu án phí trên số tiền yêu cầu bồi thường chênh lệch giá trị đất không được chấp nhận là 3.350.000 đồng. Tổng cộng án phí ông H, bà U, bà M, bà Đ, bà Dễ E, bà K và bà D phải chịu là 3.550.000 đồng, khấu trừ 6.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003865 ngày 26/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Kiên Giang. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M là ông Nguyễn Văn H, bà Trương Thị U, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị Dễ E bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị D được nhận lại số tiền là 2.750.000 đồng.

Buộc NLQ4 phải chịu án phí đối với nghĩa vụ trả vàng là 1.650.000 đồng.

Buộc NLQ2 phải chịu án phí đối với nghĩa vụ bồi thường tiền cho ông H, bà U, bà M, bà Đ, bà Dễ E, bà K và bà D số tiền là 1.650.000 đồng.

Buộc NLQ1 phải chịu án phí đối với nghĩa vụ bồi thường tiền cho ông H, bà U, bà M, bà Đ, bà Dễ E, bà K và bà D số tiền là 1.675.000 đồng.

NLQ5 và bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận là 1.075.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 537.000 đồng theo biên lai thu số 0003866 ngày 26/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Kiên Giang. NLQ5 và bà Nguyễn Thị D còn phải nộp thêm số tiền là 538.000 đồng.

Hoàn trả NLQ3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000 đồng theo biên lai thu số 0003869 ngày 27/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Kiên Giang.

Án phí phúc thẩm:

Hoàn trả những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M là ông Nguyễn Văn H, bà Trương Thị U, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị Dễ E, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị D số tiền 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003949 ngày 08/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn trả NLQ1 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003958 ngày 17/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự sự huyện V, tỉnh Kiên Giang.

Về chi phí đo vẽ: Chi phí đo vẽ là 1.032.000 đồng, ông H đã nộp xong.

Về chi phí định giá: Chi phí định giá là 1.460.000 đồng, ông M đã nộp xong.

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 thoả 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.

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

Nơi nhận:
- TAND huyện V;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Chi Cục THADS huyện V;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Đình Thi