TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 33/2018/DS-PT Ngày 12 - 3 - 2018 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, tranh chấp về bồi thường thiệt hại	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà : Ông Trần Văn Lực

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Trung

Ông Nguyễn Văn Ngừng

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Huỳnh Bích Nhân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Thanh Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 168/2017/TLPT- DS, ngày 10/11/2017 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về bồi thường thiệt hại.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 102/2018/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Thạch Thị T, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú ấp C, xã N, huyện N, tỉnh Trà Vinh (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Thạch Phi R, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú ấp C, xã N, huyện N, tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền ngày 21/4/2017, có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Trầm Thị H, sinh năm 1967; địa chỉ cư trú ấp L, xã N, huyện N, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

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

1. Anh Thạch Phi R, sinh năm 1988 (có mặt);

2. Anh Thạch N, sinh năm 1989 (vắng mặt, ủy quyền cho anh Thạch Phi R theo văn bản ủy quyền ngày 21/4/2017);

3. Anh Thạch T, sinh năm 1992 (vắng mặt, ủy quyền cho anh Thạch Phi R theo văn bản ủy quyền ngày 21/4/2017);

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện N, tỉnh Trà Vinh.

4. Chị Thạch Thị L, sinh năm 1985 (vắng mặt, ủy quyền cho anh Thạch Phi R theo văn bản ủy quyền ngày 18/5/2017).

Địa chỉ: Khu A, xã T, quận M, thành phố Cần Thơ.

5. Ông Hà Phú V, sinh năm 1963 (có mặt);

6. Chị Hà Thị Mỹ T, sinh năm 1989 (vắng mặt, ủy quyền cho bà Trầm Thị H theo văn bản ủy quyền ngày 17/5/2017).

7. Anh Hà Tấn V1, sinh năm 1993 (vắng mặt, ủy quyền cho bà Trầm Thị H theo văn bản ủy quyền ngày 15/5/2017);

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Trong đơn khởi kiện ngày 10/4/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/5/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Thạch Thị T trình bày:*

Gia đình bà có diện tích đất 11.070m^2, thuộc thửa số 394, tờ bản đố số 9, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện N, tỉnh Trà Vinh. Ngày 09/5/1996, Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình do bà đứng tên.

Năm 2005, bà cầm cố cho bà Trầm Thị H toàn bộ diện tích đất trên với giá 05 cây vàng 9999, có làm giấy tay thỏa thuận ba năm chuộc lại đất. Năm 2009, bà lập tờ giao kèo tại Quỹ tín dụng nhân dân xã N đồng ý sang nhượng cho bà Hương toàn bộ thửa đất với giá 145.000.000 đồng.

Năm 2014, bà đến xin bà H chuộc lại đất nhưng bà H không đồng ý. Nay yêu cầu bà H cho bà xin chuộc lại đất với giá đã chuyển nhượng 145.000.000 đồng và yêu cầu bà H bồi thường thiệt hại trong 03 năm (từ năm 2014 đến năm 2017) do không được canh tác đất với số tiền 60.000.000 đồng.

** Tại đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại ngày 17/5/2017 và các lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Trầm Thị H trình bày:*

Ngày 25/4/2005, bà T có cầm cho bà diện tích đất 11.070m^2 với số vàng 05 cây, loại vàng 9999, có làm giấy viết tay, thỏa thuận 03 năm chuộc lại đất. Trong thời gian cầm đất, bà T nhiều lần mượn tiền, vàng của bà tổng cộng 11.000.000 đồng và 07 chỉ vàng 24kara.

Ngày 18/5/2009 tại Quỹ tín dụng nhân dân xã N, bà T thỏa thuận ký giấy giao kèo sang nhượng cho bà toàn bộ diện tích đất 11.070m^2 đã cầm cố với giá là 145.000.000 đồng. Hai bên thống nhất tính giá vàng thời điểm đó 2.000.000đ/chỉ, tổng số vàng bà T cầm cố đất và mượn của bà 57 chỉ, tính thành tiền 114.000.000 đồng, cộng với tiền 11.000.000 đồng bà T mượn tổng cộng là 125.000.000 đồng. Do bà T nợ Quỹ tín dụng không có tiền trả, nên bà đã đưa cho bà T 25.000.000 đồng để bà T trả nợ, bà T giao cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất đã nhận chuyển nhượng. Số tiền bà T còn nợ bà 5.000.000 đồng, sau đó con bà T là anh Thạch Phi R đã trả đủ cho bà.

Sau khi mua đất, bà đã nhiều lần yêu cầu bà T làm thủ tục chuyển quyền sử dụng nhưng bà T hứa mà không thực hiện. Nay bà T kiện bà xin chuộc lại đất với giá 145.000.000 đồng và đòi bồi thường thiệt hại 60.000.000 đồng bà không chấp nhận, bà đồng ý bán lại đất cho bà T với giá 50.000.000đ/1.000 m^2. Từ năm 2017 đến nay, do gia đình bà T ngăn cản nên bà không sử dụng được đất, nên yêu cầu gia đình bà T bồi thường thiệt hại với số tiền 10.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn:*

Anh Thạch Phi R trình bày: Việc mẹ anh là bà Thạch Thị Th thỏa thuận bán đất cho bà H anh và gia đình không biết, chỉ nghe bà T nói cầm đất cho bà H giá 145.000.000 đồng. Nay đại diện gia đình yêu cầu gia đình bà H cho chuộc lại đất với giá 145.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 03 năm là 60.000.000 đồng do không canh tác được đất. Về phần bà H yêu cầu bồi thường thiệt hại 10.000.000 đồng anh không đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn:*

Ông Hà Phú V, chị Hà Thị Mỹ T và anh Hà Tấn V1 thống nhất theo lời trình bày của bà Trầm Thị H.

Tại bản án sơ thẩm số 16/2017/DS-ST ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang đã quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị T, tuyên bố việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H là vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà Thạch Thị T.

- Buộc bà Trầm Thị H, ông Hà Phú V, anh Hà Tấn V1, chị Hà Thị Mỹ T phải giao trả diện tích đất 11.070m^2 (thực đo 10.888m^2), thửa số 364, tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp C, xã N, huyện N, tỉnh Trà Vinh cho bà Thạch Thị T, chị Thạch Thị L, anh Thạch Phi R, anh Thạch N, anh Thạch T được quyền sử dụng.

- Buộc bà Thạch Thị T, chị Thạch Thị L, anh Thạch Phi R, anh Thạch N, anh Thạch T phải trả bà Trầm Thanh H, ông Hà Phú V, anh Hà Tấn V1, chị Hà Thị Mỹ T số tiền 344.700.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà Trầm Thị H. Buộc bà Thạch Thị T, chị Thạch Thị L, anh Thạch Phi R, anh Thạch N, anh Thạch T phải bồi thường thiệt hại cho bà Trầm Thị H, ông Hà Phú V, anh Hà Tấn V1, chị Hà Thị Mỹ T với số tiền là 10.000.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, định giá, án phí, lãi suất chậm thi hành án, quyền kháng cáo và quyền thỏa thuận, tự nguyện, yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/9/2017 bà Thạch Thị T và anh Thạch Phi R kháng cáo cùng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết xin chuộc lại đất với số tiền 145.000.000 đồng, yêu cầu bà Trầm Thị H bồi thường thiệt hại do không được sử dụng đất từ năm 2014 đến năm 2017 với số tiền 60.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- Thẩm phán thụ lý vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát cho rằng: Theo hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp 11.070m^2 (thực đo 10.888m^2) là của gia đình bà Thạch Thị T, Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T đứng tên chủ hộ. Việc chuyển nhượng đất giữa bà T và bà H là có vì được bà T thừa nhận. Từ lúc chuyển nhượng đến nay các bên chưa làm thủ tục pháp lý, khi định đoạt không có ý kiến của các thành viên hộ bà T, án sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu cả về nội dung và hình thức và xử buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ.

Về thiệt hại xảy ra: Tòa án sơ thẩm buộc hộ bà T phải chịu 50% thiệt hại xảy ra với số tiền 199.700.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật vì các bên cùng có lỗi. Bà H không sử dụng đất trong năm 2017 do phía gia đình bà T ngăn cản, tiền bà T chưa trả cho bà H trong khi đó đất bà H không được sử dụng là thiệt hại cho bà H, nên bà H phản tố yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại với số tiền 10.000.000đ là phù hợp với thiệt hại xảy ra. Bà T yêu cầu bồi thường thiệt hại 60.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Từ phân tích trên, vị đại diện Viện kiểm sát về nghị áp dụng Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Thạch Thị T và anh Thạch Phi R, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 18/5/2009, bà T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 11.070m^2 (thực đo 10.888m^2) với giá 145.000.00đ, bà H đã giao đủ tiền cho bà T.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên các bên chưa hoàn thành thủ tục pháp lý, khi chuyển nhượng không có đầy đủ thành viên hộ bà T cùng định đoạt, bà T nhận đất canh tác sử dụng vào việc trồng lúa, không có đầu tư gì trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tình tiết này xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H lập ngày 18/5/2009 vô hiệu về nội dung và hình thức, xử buộc gia đình bà H trả cho hộ bà T diện tích đất 11.070m^2 (thực đo 10.888m^2), buộc hộ bà T hoàn trả cho gia đình bà H 145.000.000 đồng là đúng theo quy định của pháp luật.

[3] Việc làm cho hợp đồng vô hiệu là do lỗi của các bên, án sơ thẩm nhận định bà T và bà H cùng có lỗi ngang nhau, xác định mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại xảy ra, buộc hộ bà T có nghĩa vụ thanh toán cho gia đình bà H số tiền 199.700.000 đồng là có căn cứ.

[4] Bà T đã nhận của bà H 145.000.000 đồng, bà H đã nhận 10.888m^2 đất của bà T để canh tác. Như vậy, bên nào cũng hưởng lợi từ việc sử dụng tài sản của nhau. Bà T chưa giao trả tiền cho bà H nhưng lại kiện đòi bà H phải bồi thường thiệt hại 60.000.000đ do không được sử dụng đất là không có cơ sở để chấp nhận, án sơ thẩm xử bác yêu cầu này của bà T là đúng.

[5] Gia đình bà H không sử dụng được đất từ năm 2017 do hộ bà T ngăn cản, nên gia đình bà H bị thiệt hại là có. Lỗi gây ra do phía hộ bà T, Tòa án cấp sơ

thẩm buộc hộ bà T bồi thường số tiền 10.00.000đ cho gia đình bà H là phù hợp thiệt hại thực tế xảy ra.

[6] Từ nhận định trên, kháng cáo của bà T và anh Phi R không có căn cứ nên không được Tòa án chấp nhận.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với với nhận định của Tòa án nên được chấp nhận.

[8] Hộ bà Thạch Thị T là người dân tộc Khmer, sống ở xã N, huyện N là xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét miễn án phí cho hộ bà T là có căn cứ, nhưng thủ tục xem xét miễn án phí chưa tuân thủ đúng theo quy định các Điều 14 và 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Tòa án cấp sơ thẩm cần quán triệt thực hiện nghiêm túc quy định này.

[9] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H là vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nhưng không buộc bà H trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là thiếu sót, Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục tuyên bổ sung phần thiếu sót này để đảm bảo thi hành án.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Khoản 3 và Khoản 6 Điều 26, các điều 35, 39, 147, 157, 165 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; áp dụng các điều 117, 119, 122, 131, 500, 501, 502, 585 và Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015; áp dụng Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 kháng cáo của bà Thạch Thị T và anh Thạch Phi R. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 16/2017/DS-ST ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Không chấp nhận yêu cầu của bà T về bồi thường thiệt hại.

- Tuyên bố việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H là vô hiệu. Buộc bà Trầm Thị H, ông Hà Phú V, anh Hà Tấn V1, chị Hà Thị Mỹ T phải giao trả cho bà Thạch Thị T, chị Thạch Thị L, anh Thạch Phi R, anh Thạch N, anh Thạch T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho hộ bà Thạch Thị T ngày 09/5/1996 và diện tích đất 11.070m^2 *(thực đo 10.888m^2)* thửa số 364, tờ bản đồ số 9, loại đất trồng lúa tọa lạc ấp C, xã N, huyện N, tỉnh Trà Vinh.

- Buộc bà Thạch Thị T, chị Thạch Thị L, anh Thạch Phi R, anh Thạch N, anh Thạch T phải trả bà Trầm Thanh H, ông Hà Phú V, anh Hà Tấn V1, chị Hà Thị

Mỹ T số tiền 344.700.000 đồng *(ba trăm bốn mươi bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).*

- Chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà Trầm Thị H. Buộc bà Thạch Thị T, chị Thạch Thị L, anh Thạch Phi R, anh Thạch N, anh Thạch T phải bồi thường thiệt hại cho bà Trầm Thị H, ông Hà Phú V, anh Hà Tấn V1, chị Hà Thị Mỹ T số tiền là 10.000.000 đồng *(mười triệu đồng)*.

Tổng số tiền mà bà Thạch Thị T, chị Thạch Thị L, anh Thạch Phi R, anh Thạch N, anh Thạch T phải hoàn trả cho bà Trầm Thị H, ông Hà Phú V, anh Hà Tấn V1, chị Hà Thị Mỹ T là 354.700.000 đồng *(ba trăm năm mươi bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).*

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

+ Buộc bà Thạch Thị T, chị Thạch Thị L, anh Thạch Phi R, anh Thạch N, anh Thạch T phải chịu 2.138.767 đồng *(hai triệu một trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm sáu mươi bảy đồng)*. Số tiền này đã nộp và chi xong.

+ Buộc bà Trầm Thị H, ông Hà Phú V, anh Hà Tấn V1, chị Hà Thị Mỹ Tuyến phải chịu 1.240.012 đồng *(một triệu hai trăm bốn mươi nghìn không trăm mười hai đồng)*. Số tiền này Chi cục thi hành dân sự huyện Cầu Ngang thu để hoàn trả cho bà Thạch Thị T, chị Thạch Thị L, anh Thạch Phi R, anh Thạch N, anh Thạch T do đã tạm ứng trước.

- Về án phí:

+ Miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm cho bà Thạch Thị T, chị Thạch Thị L, anh Thạch Phi R, anh Thạch N, anh Thạch T.

+ Buộc bà Trầm Thị H, ông Hà Phú V, anh Hà Tấn V1, chị Hà Thị Mỹ T phải chịu 9.985.000 đồng *(chín triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Bà H đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007245, ngày 18 tháng 5 năm 2017 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Cầu Ngang được trừ vào số tiền phải chịu. Bà Trầm Thị H, ông Hà Phú Vĩnh, anh Hà Tấn V, chị Hà Thị Mỹ T còn phải nộp thêm 9.685.000 đồng *(chín triệu sáu trăm tám mươi lăm nghìn đồng)*.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Cầu Ngang;
- Chi cục THADS huyện Cầu Ngang;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Lực