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

Bản án số: 120/2022/DS-PT
Ngày: 24/6/2022
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 TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: ông Trần Bá Kha

*Các Thẩm phán:* ông Nguyễn Như Tám

bà Đặng Thị Bích Vân

***- Thư ký phiên tòa:*** bà Nguyễn Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:*** ông **Trương Thanh Triều** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm C khai vụ án thụ lý số 25/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2022, V/v: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Giang Thành tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 48/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2022. Giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*:** Ông **Trịnh Nguyễn Ngọc T**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp Tân H A, xã Tân H B, huyện Tân H, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Hiền V**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp Khánh H, xã Tân Khánh H, huyện Giang Th, tỉnh Kiên Giang. (Theo văn bản ủy quyền số 08 ngày 26/01/2021).

***2. Bị đơn:*** Ông **Đỗ Văn C**, sinh năm 196; bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1959.
Cùng địa chỉ: tổ 6, ấp Nha S, xã Vĩnh Đ, huyện Giang Th, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông C là ông **Lê Ngọc L**, sinh năm 1954.

Địa chỉ: số 100A, khu phố 4, thị trấn Giồng R, huyện Giồng R, tỉnh Kiên Giang (Văn bản ủy quyền số 1934 ngày 15/4/2021).

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

- Bà **La Thị Tú Ch**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp Tân H A, xã Tân H B, huyện Tân H, tỉnh Kiên Giang

- Anh **Đỗ Hoài Th**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: tổ 6, Ấp Nha S, xã Vĩnh Đ, huyện Giang Th, tỉnh Kiên Giang

- Chị **Đỗ Thị Ngọc Th**, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Ấp Nha S, xã Vĩnh Đ, huyện Giang Th, tỉnh Kiên Giang.

*Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đỗ Văn C.

*(Ông Trịnh Ngọc T vắng mặt tại phiên toà nhưng có người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền là Phạm Văn H có mặt tại phiên toà; ông Đỗ Văn C, ông Lê Ngọc L, anh Đỗ Hoài Th có mặt tại phiên toà; bà Nguyễn Thị N, bà La Thị Tú Ch, chị Đỗ Thị Ngọc Th vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 15/5/2018 nguyên đơn ông Trịnh Nguyễn Ngọc T và quá trình giải quyết vụ án ông Phạm Hiền V là người đại diện của nguyên đơn trình bày: Ngày 17/3/2014, ông T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C, bà N diện tích đất 10 C tầm lớn tương đương với diện tích đất 12.960m$^2$ (nằm trong diện tích 32.500m$^2$), thửa số 56, tờ bản đồ số 07, giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số P 896119, được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Kiên Lương (nay là huyện Giang Thành) cấp ngày 01/8/2000 đứng tên ông Đỗ Văn C, đất tọa lạc tại ấp Nha s, xã Vĩnh Đ, huyện Giang Th, tỉnh Kiên Giang với số tiền là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), hai bên có làm giấy tay với nhau, phía ông C, bà N đã nhận đủ tiền và ông T đã nhận đất.

Trong năm 2014, ông T cho ông C, bà N thuê lại toàn bộ diện tích đất nói trên với giá là 12.000.000đ/năm/10 C tầm lớn, hai bên thỏa thuận ông C và bà N trả tiền cho ông T vào vụ cuối của năm nhưng đến nay phía ông C, bà N vẫn chưa thanh toán. Ông T đã nhiều lần nhắc nhỡ ông C, bà N trả tiền thuê đất và cùng nhau đến phòng C chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định nhưng ông C, bà N cứ hẹn hết lần này đến lần khác.

Sau đó ông T có đòi lại đất thì ông C, bà N không đồng ý giao đất lý do là đất cấp cho hộ gia đình trong khi chuyển nhượng ông C, bà N cam kết diện tích đất là tài sản của ông bà không có tranh chấp.

Nay ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T với ông C, bà N ký ngày 17/3/2014; buộc ông C, bà N liên đới trả cho ông T số tiền đã nhận 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) và bồi thường giá trị chênh lệch theo giá trị thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Phạm Hiền V vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị N vắng mặt nhưng trong bản tự khai ngày 12/6/2018 ông bà trình bày: Vào khoảng tháng 8/2010 ông T có bán phân bón cho vợ chồng ông, qua nhiều lần mua vợ chồng ông bà nợ ông T số tiền 138.000.000 đồng, do không còn vốn sản xuất vợ chồng ông bà thêm của ông T 112.000.000 đồng, tổng cộng nợ ông T là 250.000.000 đồng. Việc mua bán có làm hợp đồng nhận nợ và để đảm bảo số nợ thì ông bà có giao cho ông T Giấy chứng

nhận QSD đất. Việc ông T khởi kiện yêu cầu trả tiền do vợ chồng ông bà không tiếp tục chuyển nhượng thì ông bà không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần tống đạt và triệu tập hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho người đại diện theo ủy quyền của ông C là ông Lê Ngọc L vắng mặt không lý do và Toà án cấp sơ thẩm đã đưa ra xét xử.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Hòa Th vắng mặt nhưng tại biên bản ghi lời khai ngày 03/7/2018 anh Th trình bày như sau: Anh thừa nhận cha mẹ anh là ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị N có mua phân bón và nợ ông T số tiền 250.000.000 đồng, anh thừa nhận có chứng kiến việc ông C, bà N giao giấy chứng nhận QSD đất (bản gốc) cho ông T. Nay anh đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của ông T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Ngọc Th vắng mặt nhưng tại biên bản ghi lời khai ngày 03/7/2018 chị Thơm trình bày như sau: Việc cha mẹ ông là ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị N có chuyển nhượng QSD đất cho ông T hay không thì chị không biết, nay ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, yêu cầu trả lại 300.000.000 đồng và bồi thường theo giá thị trường thì chị không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà La Thị Tú Ch vắng mặt nhưng tại bản tự khai ngày 12/6/2018: bà thống nhất như lời trình bày của chồng là ông Trịnh Nguyễn Ngọc T.

*Tại bản án sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 26/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Giang Thành tỉnh Kiên Giang đã quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Nguyễn Ngọc T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Nguyễn Ngọc T với ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị N lập ngày 17/3/2014 là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho nguyên đơn ông T số tiền 609.888.000 đồng (Sáu trăm lẽ chín nghìn tám trăm tám mươi tám nghìn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí, chi phí đo đạc, định giá và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 11/02/2022, ông Đỗ Văn C có đơn kháng cáo yêu cầu Hủy toàn bộ bản án 05/2022/DS-ST ngày 26/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Giang Thành tỉnh Kiên Giang. Với lý do kháng cáo là cấp sơ thẩm vi phạm Điều 10 về Hòa giải trong tố tụng dân sự theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự và chưa C khai chứng cứ là chứng thư thẩm định giá.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Ngọc T là ông Phạm Hiền V đề nghị giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn C là ông Lê Ngọc L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đồng thời cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng cụ thể vụ việc chưa được hoà giải vi phạm điều 10 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Vụ kiện chưa được C khai chứng cứ đã đưa ra thẩm định

giá, xem xét thẩm định tại chỗ; thủ tục chồng chéo có hai thẩm phán tham gia giải quyết vụ án là Thẩm phán Nguyễn Xuân Nghi và thẩm phán Lâm Phước Lộc. Có khiếu nại xin thay đổi thư ký chưa được giải quyết đã đưa ra xét xử; người đại diện theo uỷ quyền cho ông T là ông Phạm Hiền V là nhân viên của Toà án huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang là vi phạm khoản 3 điều 87 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, chính ông Phan Văn H trước đây là người giao thông báo thụ lý vụ án cho phía bị đơn. Từ những lý do này ông Lê Ngọc L yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm như đã kháng cáo.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N (là vợ của ông Đỗ Văn C) và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án không có kháng cáo.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm:*

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, những người tham gia tố tụng và các đương sự đã chấp hành và tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung và hướng yêu cầu giải quyết án: Nguyên đơn ông Trịnh Nguyễn Ngọc T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông với bị đơn ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị N lập ngày 17/3/2014, yêu cầu trả lại 300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và bồi thường theo giá thị trường, nhưng bị đơn ông C, bà N không đồng ý.

*Xét kháng cáo của ông C thấy rằng:* Do vợ chồng ông C, bà N nợ tiền vật tư nông nghiệp của ông T không có khả năng thanh toán nên ngày 17/3/2014 vợ chồng ông C chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông T diện tích 10 C đất tầm 3 mét (đo đạc thực tế là 12.960m$^2$) với giá 300.000.000 đồng, đất tọa lạc tại ấp Cống C, xã Vĩnh Đ, huyện Kiên L (Nay là ấp Nha S, xã Vĩnh Đ, huyện Giang Thành), ông T đã thanh toán đủ tiền và vợ chồng ông C đã giao đất cho ông T canh tác. Sau khi nhận đất chuyển nhượng, năm 2014 ông T không trực tiếp canh tác mà cho vợ chồng ông C thuê lại với giá 12.000.000 đồng/năm, nhưng đến nay vợ chồng ông C không trả tiền thuê đất nên xảy ra tranh chấp. Vợ chồng ông C cho rằng do nợ tiền vật tư nông nghiệp của ông T nên ông bà đã giao cho ông T tạm giữ phần đất và giấy chứng nhận QSD đất, sau này có tiền thanh toán nợ vật tư sẽ chuộc lại và để tránh trường hợp xảy ra tranh chấp với các chủ nợ khác nên ông bà mới làm giấy tay sang nhượng đất ngày 17/3/2014 giao cho ông T. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông C không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc chỉ giao tạm đất này cho ông T.

Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với vợ chồng ông C được xác lập ngày 17/3/2014, hợp đồng là giấy viết tay, không có C chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên hợp đồng không tuân thủ về hình thức và nội dung theo quy định tại các điều 122, 124, 689 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Do đó, cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng trên là vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý buộc vợ chồng ông C phải trả cho ông T số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng là có căn cứ để chấp nhận.

Xét về lỗi, các bên thực hiện việc chuyển nhượng đất mặc dù chưa đảm bảo thủ tục theo quy định nhưng đã thể hiện ý chí của các bên tham gia giao dịch bằng hành việc ông T nhận chuyển nhượng đất của ông C, bà N đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông C, bà N và tiếp tục cho ông C, bà N thuê lại. Khi nhận thuê lại đất ông C, bà N không trả tiền thuê mà còn ngang nhiên quản lý, sử dụng đất, còn ông T thì không đôn đốc phía ông C thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất theo quy định. Cấp sơ thẩm xác định lỗi

của ông C, bà N là 60%, còn ông T là 40% là chưa phù hợp. Do đó, cần xem xét lại lỗi của các bên ngang nhau 50%/50% là phù hợp.

Ngoài ra, bị đơn ông C, bà N đến thời điểm xét xử là người cao tuổi và tại phiên tòa phúc thẩm ông bà có yêu cầu xin được xem xét miễn án phí. Căn cứ quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009 và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, yêu cầu của ông bà cần được xem xét chấp nhận. Do đó, ông bà không phải liên đới chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận với số tiền là 15.494.400 đồng theo quy định pháp luật.

Từ những phần tích trên cho thấy, việc ông C kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do ảnh hưởng đến quyền lợi của ông là không có căn cứ để chấp nhận.

Đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông C. Sửa Bản án số 05/2022/DS-ST ngày 26/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang về phần án phí.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và C bố C khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đối với ông Trịnh Ngọc T vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện hợp pháp là ông Phạm Văn H, ông Đỗ Văn C vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp là ông Lê Ngọc Lê có mặt tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án không có kháng cáo và có đơn xin xét xử vắng mặt, xét thấy việc các đương sự xin vắng mặt trong phiên xét xử là tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử là phù hợp với pháp luật.

[2] Nguyên đơn ông Trịnh Nguyễn Ngọc T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T với bị đơn ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị N lập ngày 17/3/2014, yêu cầu trả lại 300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và bồi thường giá trị tài sản theo giá thị trường.

Do ông C, bà N nợ tiền vật tư nông nghiệp của ông T không có khả năng trả nên ngày 17/3/2014 ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông T diện tích 10 C đất tầm lớn (Đo đạc thực tế là 12.960 m2) với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, đất tọa lạc tại ấp Cống C, xã Vĩnh Đ, huyện Kiên L (Nay là ấp Nha S, xã Vĩnh Đ, huyện Giang Th). Ông T đã thanh toán đủ tiền và ông C, bà N đã giao đất cho ông T canh tác. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng đất giữa ông T với ông C, bà N chỉ viết tay, không có C chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi nhận đất chuyển nhượng, năm 2014 ông T không trực tiếp canh tác mà cho ông C, bà N thuê lại với giá 12.000.000 đồng/năm. Đến cuối năm 2014 ông C, bà N không trả tiền thuê đất nên các bên xảy ra tranh chấp.

Theo chứng cứ nguyên đơn ông T cung cấp là giấy sang nhượng đất giữa ông Trịnh Nguyễn Ngọc T với ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị N lập ngày 17/3/2014 (BL 05a) và tại bản tự khai ngày 12/6/2018 ông C, bà N đều thừa nhận

như nội dung trong giấy sang nhượng trên do nguyên đơn ông T cung cấp. Tuy nhiên ông C, bà N cho rằng do nợ tiền vật tư nông nghiệp của ông T nên ông bà đã giao cho ông T tạm giữ phần đất và giấy chứng nhận QSD đất nêu trên để sau này có tiền thanh toán nợ vật tư sẽ chuộc lại và để tránh trường hợp xảy ra tranh chấp với các chủ nợ khác nên ông bà thừa nhận có làm giấy tay sang nhượng đất ngày 17/3/2014 (loại giấy Carô có 02 mặt) giao cho ông T giữ để chứng minh quyền được sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án ông C, bà N không cung cấp cho Tòa án chứng cứ chứng minh việc chỉ giao tạm đất cho ông T.

[3] Xét kháng cáo của ông Đỗ Văn C theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/3/2014; Hội đồng xét xử thấy các bên đã không tuân thủ hình thức của hợp đồng theo quy định tại các điều 122, 124, 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Do đó có căn cứ để hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Nguyễn Ngọc T với ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị N vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

*"Điều 137. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu*

*1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.*

*2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường".*

Căn cứ nội dung của giấy sang nhượng đất giữa ông Trịnh Nguyễn Ngọc T với ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị N thể hiện ông T đã thanh toán đủ toàn bộ số tiền mua đất theo hợp đồng 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) cho ông C, bà N.

[4] Xét về lỗi, các bên thực hiện việc chuyển nhượng đất mặc dù chưa đảm bảo thủ tục theo quy định nhưng đã thể hiện ý chí của các bên tham gia giao dịch bằng việc ông T nhận chuyển nhượng đất của ông C, bà N; ông T đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông C, bà N và tiếp tục cho ông C, bà N thuê lại. Khi nhận thuê lại đất ông C, bà N không trả tiền thuê mà còn ngang nhiên quản lý, sử dụng đất nhằm không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng, do đó Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định lỗi của ông C, bà N là 60%, còn ông T là 40%. Như cấp sơ thẩm đã quyết định là chưa phù hợp do đó cần xác định lại lỗi của các bên là ngang nhau cụ thể lỗi của ông C, bà N là 50%, còn ông T là 50% là phù hợp với pháp luật và đạo đức xã hội.

Do các bên chuyển nhượng mặc dù không tuân thủ quy định pháp luật nhưng khi nhận chuyển nhượng đất ông T không canh tác mà giao lại cho ông C, bà N canh tác và ông bà đã sử dụng đất đúng mục đích nên Hội đồng xét xử không cần thiết buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu mà chỉ buộc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự khi hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy tại thời điểm chuyển nhượng ngày 17/3/2014 các bên thỏa thuận giá trị là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) nhưng tại thời điểm xét xử giá trị đất do C ty cổ phần thẩm định giá và Tư vấn đầu tư miền tây; định giá giá đất theo giá thị trường đã tăng lên so với giá mua bán; cụ thể giá thị trường là 816.480.000 đồng (Tám trăm mười sáu triệu bốn

trăm tám mươi nghìn đồng). Nên Hội đồng xét xử tính lại giá trị chênh lệch như sau:

Giá trị đất hiện nay là 816.480.000 đồng - giá trị đất tại thời điểm sang nhượng là 300.000.000 đồng = Giá trị chênh lệch là 516.480.000 đồng.

Ông C, bà N phải chịu thiệt hại 50% với số tiền cụ thể là: 50% x giá trị chênh lệch 516.480.000 đồng = 258.240.000 đồng (Hai trăm năm mươi tám triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng).

Ông T phải chịu thiệt hại 50% với số tiền cụ thể là : 50% x giá trị chênh lệch 516.480.000 đồng = 258.240.000 đồng (Hai trăm năm mươi tám triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng).

[5] Từ các cơ sở nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Nguyễn Ngọc T với ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị N lập ngày 17/3/2014 là vô hiệu; nên buộc bị đơn ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho nguyên đơn ông Trịnh Nguyễn Ngọc T số tiền 558.240.000 đồng (trong đó số tiền 300.000.000 đồng là tiền ông C, bà N đã nhận ban đầu; 258.240.000 đồng là tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất sau khi khấu trừ lỗi 50/50). Việc sửa án sơ thẩm do đánh giá tỷ lệ phần lỗi này cấp sơ thẩm không có lỗi trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm.

Do hiện nay ông Trịnh Nguyễn Ngọc T không trực tiếp canh tác sử dụng đất mà đất trên thực tế hiện nay do ông C, bà N vẫn đang trực tiếp canh tác sử dụng đất của mình nên Hội đồng xét xử không cần phải tuyên buộc ông T giao trả đất là phù hợp với pháp luật.

[6] Xét đối với việc kháng cáo của ông Đỗ Văn C yêu cầu hủy toàn bộ bản án 05/2022/DS-ST ngày 26/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Giang Thành tỉnh Kiên Giang. Đồng thời tại phiên toà ông Lê Ngọc L là người đại diện hợp pháp của ông C đưa ra lý do cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng cụ thể vụ việc chưa được hoà giải vi phạm Điều 10 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Vụ kiện chưa được C khai chứng cứ đã đưa ra thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ; thủ tục chồng chéo có hai Thẩm phán tham gia giải quyết vụ án là Thẩm phán Nguyễn Xuân Nghi và Thẩm phán Lâm Phước Lộc. Bản thân phía nguyên đơn có khiếu nại xin thay đổi Thư ký chưa được giải quyết đã đưa ra xét xử; người đại diện theo uỷ quyền cho ông T là ông Phạm Hiền Văn là nhân viên của Toà án huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang mà là người đại diện cho ông T là vi phạm khoản 3 Điều 87 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, chính ông Phan Hiền Văn trước đây là người giao thông báo thụ lý vụ án cho phía bị đơn. Từ những lý do này phía nguyên đơn yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm như đã kháng cáo. Hội đồng xét xử xét thấy việc thay đổi Thẩm phán giải quyết vụ án theo quyết định phân C của Chánh án Toà án nhân dân huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang phân C cho Thẩm phán Nguyễn Xuân Nghi (tại bút lục 59) giải quyết vụ án thay thế cho Thẩm phán đã được phân công trước đó là Thẩm phán Lâm Phước Lộc (bút lục 08a); việc không chấp nhận khiếu nại yêu cầu thay đổi thư ký tham gia giải quyết vụ án đã

được giải quyết theo quyết định của Chánh án Toà án nhân dân huyện Giang Thành (tại bút lục số 98 ) là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật; ông Phạm Hiền Văn trước đây là nhân viên tạp vụ hợp đồng của Toà án nhân dân huyện Giang Thành nhưng ông Phạm Hiền Văn đã được chấm dứt hợp đồng lao động với Toà án nhân dân huyện Giang thành, do đó ông Hiền Văn làm người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của phía nguyên đơn là không vi phạm pháp luật tố tụng. Do việc chấp hành pháp luật tố tụng của phía bị đơn không tốt, làm cho các thủ tục tố tụng có một vài vi phạm nhỏ nhưng không ảnh hưởng đến việc giải quyết nội dung vụ án.

Như đã nói ở trên hội đồng xét xử xét thấy Cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng và phù hợp với quy định của pháp luật tố tụng về hòa giải trong tố tụng và tiếp cận C khai chứng cứ, theo các thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, C khai chứng cứ và hòa giải, theo thông các báo số 66/TB-TA ngày 15/12/2021 (tại bút lục số 55) và số 68/TB-TA ngày 27/12/2021 (tại bút lục số 64 -65). Việc thông báo đã được tống đạt hợp lệ cho các đương sự nhưng do phía bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do cụ thể thể hiện (tại bút lục số 83) có trong hồ sơ cấp sơ thẩm đã lập biên bản hòa giải không được và (tại bút lục số 81-82) lập biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận C khai chứng cứ. Nhưng do bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác có trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, do đó cấp sơ thẩm lập biên bản hòa giải không được và đưa vụ án ra xét xử là phù hợp với quy định của pháp luật. Như vậy hội đồng xét xử xét thấy việc kháng cáo của ông Đỗ Văn C cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng về hòa giải trong tố tụng dân sự theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự và chưa C khai chứng cứ là chứng thư thẩm định giá; việc kháng cáo này là không có căn cứ. Nên hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn C.

[7] Như đã nhận định ở trên; Do đó; xét ý kiến của ông Lê Ngọc Lê là người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông C về nội dung kháng cáo của ông Đỗ Văn C. Hội đồng xét xử xét thấy Tuy cấp sơ thẩm có một vài sai sót nhỏ vi phạm tố tụng trong việc tống đạt các thông báo định giá, hoà giải tại cơ sở. Tuy nhiên việc vi phạm tố tụng này không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết của vụ án. Mặt khác hội đồng xét xử xét thấy việc vi phạm tố tụng không nghiêm trọng do đó không cần thiết phải huỷ bản án sơ thẩm với lỗi tố tụng này của cấp sơ thẩm mà vẫn giải quyết vụ án một cách khách quan toàn diện được vụ án về nội dung.

[8] Từ những nhận định trên, qua thảo luận nghị án Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, không chấp nhận kháng cáo của ông C. Sửa bản án sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang.

[9] Về án phí dân sự:

[9.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm đã tuyên:

- Nguyên đơn ông Trịnh Nguyễn Ngọc T được nhận lại số tiền án phí tạm đã nộp là 7.500.000 đồng theo biên lai thu số 0004692 ngày 29 tháng 5 năm 2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Giang Thành.

- Buộc bị đơn ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí số tiền 15.494.400 đồng .

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy bị đơn ông Đỗ Văn C sinh năm 1961, bà Nguyễn Thị N sinh năm 1959 đến thời điểm xét xử đều là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009 quy định: "Người cao tuổi là C dân Việt Nam từ đủ 60 tuổi trở lên". Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án quy định những trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí có "người cao tuổi". Căn cứ khoản 1 Điều 14 Nghị quyết 326 quy định: "Người đề nghị được miễn, giảm tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, án phí, lệ phí Tòa án thuộc trường hợp quy định tại Điều 12, Điều 13 của Nghị quyết này phải có đơn đề nghị nộp cho Tòa án có thẩm quyền kèm theo các tài liệu, chứng cứ chứng minh thuộc trường hợp được miễn, giảm". Tại cấp sơ thẩm bà N không có đơn xin miễn giảm án phí, không có ý kiến xin miễn giảm án phí, nên cấp sơ thẩm buộc phải nộp án phí là phù hợp. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị N mặc dù không có đơn xin miễn giảm tiền án phí nhưng có thể hiện ý kiến tại phiên tòa xin được miễn án phí, đề nghị miễn án phí thì vẫn có thể được miễn án phí theo quy định tại Điều 13, Điều 14 Nghị quyết 326/2016 nói trên. Do đó hội đồng xét xử sửa nội dung về án phí của cấp sơ thẩm và miễn án phí cho bị đơn ông Đỗ Văn C sinh năm 1961, bà Nguyễn Thị N sinh năm 1959 là phù hợp với quy định của pháp luật. Việc sửa phần án phí này cấp sơ thẩm không có lỗi, do phí bị đơn tại cấp phúc thẩm mới có yêu cầu xin miễn án phí theo quy định của pháp luật. Nên bị đơn ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị N được miễn án phí.

[9.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Văn C là người cao tuổi có yêu cầu tại phiên tòa xin miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên ông Đỗ Văn C được miễn nộp án phí.

- Trả lại số tiền án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002572 ngày 17 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Giang Thành tỉnh Kiên Giang cho ông Đỗ Văn C.

4. Đối với nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, thẩm định giá:

Số tiền định giá là 6.804.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000458 ngày 29/12/2021 của C ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư Miền Tây và tiền trích đo bản vẽ là 3.918.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000578 ngày 24/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Giang Thành. Tổng cộng là 10.722.000 đồng, do lỗi ông C, bà N là 50% nên phải chịu số tiền 5.361.000 đồng (Năm triệu ba trăm sáu mươi một nghìn đồng). Nguyên đơn ông T đã thanh toán xong nên ông C, bà N có nghĩa vụ liên đới thanh toán trả lại cho ông T số tiền 5.361.000 đồng (Năm triệu ba trăm sáu mươi một nghìn đồng). Nên buộc ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ liên đới thanh toán trả lại cho ông

Trịnh Nguyễn Ngọc T số tiền 5.361.000 đồng (Năm triệu ba trăm sáu mươi một nghìn đồng), là phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng vào các Điều 122, Điều 124; Điều 137; Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 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 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông bà: Đỗ Văn C.

- Sửa bản án sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Nguyễn Ngọc T.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Nguyễn Ngọc T với ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị N lập ngày 17/3/2014 là vô hiệu.

3. Buộc vợ chồng bị đơn ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho nguyên đơn ông Trịnh Nguyễn Ngọc T số tiền 558.240.000 đồng (Năm trăm năm mươi tám triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các 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. Về án phí dân sự:

4.1.**Về án phí dân sự sơ thẩm:**

- Hoàn trả lại cho ông Trịnh Nguyễn Ngọc T số tiền án phí tạm đã nộp là 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004692 ngày 29 tháng 5 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang.

- ông Đỗ Văn C và bà Nguyễn Thị N được miễn nộp án phí.

4.2. **Án phí dân sự phúc thẩm:** ông Đỗ Văn C được miễn nộp án phí.

- Hoàn trả lại cho ông Đỗ Văn C số tiền án phí tạm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002572 ngày 17 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang .

5. Đối với nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, thẩm định giá:

- Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn C, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ liên đới thanh toán trả lại cho ông Trịnh Nguyễn Ngọc T số tiền 6.433.200 đồng (Sáu triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn hai trăm đồng).

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 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung.

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

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

| **Thẩm phán** | **Thẩm phán** | **Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa** |
|---|---|---|
| **Nguyễn Như Tám** | **Đặng Thị Bích Vân** | **Trần Bá Kha** |