

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KIÊN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 215/2017/DS-PT

Ngày 28 - 12 - 2017

V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
và hợp đồng mua bán 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:* Ông Lê Lâm Sơn

Bà Nguyễn Thị Kim Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:** Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 194/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2017/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện GR, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 273/2017/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Văn H, sinh năm: 1948. Địa chỉ: Ấp TĐ, xã TP, huyện GR, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Phạm Quang H1, sinh năm: 1980. Địa chỉ: Ấp TĐ, xã TĐB, huyện TH, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

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

1. NLQ1 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. NLQ2 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. NLQ3 (Vắng mặt).

4. NLQ4 (Có mặt).

Địa chỉ: 496 quốc lộ 80, ấp ĐT, xã TĐ A, huyện TH, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Quang H1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

#### **Nguyên đơn ông Võ Văn H trình bày:**

Ông có mua vật tư nông nghiệp của ông Phạm Quang H1 nhiều lần, tính đến tháng 10/2013 ông còn thiếu ông H1 tổng số tiền 125.000.000 đồng.

Ngoài ra, do NLQ1 là bạn bè, quen biết nên ông có giới thiệu NLQ1 đến mua vật tư của ông H1. Theo ông H1 xác định thì NLQ1 còn nợ ông H1 275.000.000 đồng.

Do không có tiền trả nợ nên ông H1 yêu cầu ông H chuyển nhượng đất cho ông để trừ nợ.

Ngày 16/10/2013, ông H và ông H1 làm “Hợp đồng sang nhượng đất ruộng” viết tay với nội dung: *Ông H đồng ý bán đất ruộng 15 công tầm 3m cho ông H1 với giá 700 triệu đồng, ông H nhận cọc trước 400 triệu đồng, hẹn ngày 26/10/2013 bên mua trả tiền NLQ4 lấy bằng khoán đi làm giấy sang nhượng xong trả đủ số tiền còn lại.*

Giấy này do ông H1 viết, bên mua và bên bán có ký tên, NLQ1 và bà Trần Thị Ngọc D ký tên làm chứng.

Tuy nội dung hợp đồng ghi “*ông Hận nhận cọc trước 400 triệu đồng*” nhưng thực chất ông H1 không giao tiền mặt mà là khấu trừ khoản nợ vật tư do ông H và NLQ1 thiếu ông H1.

Về nội dung “*hẹn ngày 26/10/2013 bên mua trả tiền NLQ4 lấy bằng khoán đi làm giấy sang nhượng xong trả đủ số tiền còn lại*” là vì trước đó, ông H đã thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền của NLQ4 250.000.000 đồng vốn gốc.

Do có việc khấu trừ nợ thay NLQ1 275 triệu đồng vào tiền bán đất nên ngày 26/12/2013, NLQ1 có ký biên nhận nợ viết tay với nội dung: “*Tôi NLQ1, sinh năm 1954. Tôi có nợ số tiền của ông Võ Văn H SN 1948 là 275.000.000đ (Hai trăm bảy mươi lăm triệu). Tôi hứa đến tháng 2 năm 2014 trả 150.000.000đ, đến tháng 9 năm 2014 trả đủ số tiền còn lại...*”. Giấy này có ông Phạm Quang H1 ký tên làm chứng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông đã giao cho ông H1 thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7 có diện tích (theo đo đạc thẩm định tại chỗ) là 18.672 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp TĐ, xã TP, huyện GR kể từ khi ký hợp đồng viết tay cho đến nay. Phía ông H1 có trả

thêm cho ông 40.000.000 đồng bằng cách trừ nợ vật tư phát sinh. Riêng việc thỏa thuận trả tiền vay NLQ4 thì ông H1 không thực hiện nên ông vẫn tiếp tục trả lãi NLQ4 cho đến nay. NLQ1 cũng không chịu trả 275.000.000 đồng cho ông theo cam kết.

Vì những lý do trên, ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/10/2013 giữa ông và ông H1 vô hiệu.

- Ông H1 phải trả lại thửa đất trên cho ông và ông tự nguyện trả cho ông H1 nợ phân còn thiếu 125.000.000 đồng.

- Phần đất trên, hiện nay ông H1 đã cho ông NLQ3 thuê mỗi năm là 50.000.000 đồng nên ông yêu cầu ông H1 phải hoàn trả lợi tức thu được từ việc sử dụng đất trên trong thời gian 04 năm  $\times$  50.000.000đ/năm = 200.000.000 đồng.

#### **Bị đơn ông Phạm Quang H1 trình bày:**

Ông xác định việc ông H trình bày về hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay ngày 26/10/2013 là có thực, nhưng ông H trình bày không đúng các vấn đề sau:

- + Số tiền đưa trước 400.000.000 đồng ghi trong hợp đồng là ông giao bằng tiền mặt một lần cho ông H vào ngày ký hợp đồng.

- + Không có việc khấu trừ nợ vật tư của ông H 125.000.000 đồng mà sau khi trả tiền mua đất, ông H mới trả lại 125.000.000 đồng tiền vật tư còn thiếu cho ông.

- + Không có việc khấu trừ 275.000.000 đồng của NLQ1 vì đã quyết toán xong. Việc NLQ1 nợ ông H 275.000.000 đồng ông không biết, hai ông tự giải quyết với nhau.

- + Về việc ông không thực hiện thỏa thuận trả tiền vay NLQ4 thay ông H là vì lúc đó ông không có tiền. Do đó, giữa ông và ông H có thỏa thuận bằng lời nói là ông sẽ trả tiền lãi phát sinh cho NLQ4. Thực tế ông có giao tiền cho ông H trả lãi NLQ4 với số tiền 4.000.000 đồng. Tuy nhiên, hai bên không có làm giấy tờ gì. Đến khi ông có tiền trả NLQ4 thì ông H không đồng ý chuyển quyền sử dụng đất nên ông không trả nợ NLQ4 cho đến nay.

- + Số tiền mua đất ông đã trả thêm cho ông H làm hai lần được thể hiện qua sổ nợ, có chữ ký xác nhận của ông H. Cụ thể: Ngày 28/10/2013 ông H nhận 10.000.000 đồng. Ông mua thêm vật tư từ ngày 02/11/2013 đến 13/02/2014 với tổng số tiền là 57.390.000 đồng. Ngày 01/7/2014 đã khấu trừ tiền mua đất 40.000.000 đồng vào tiền vật tư, ông H còn nợ lại tiền vật tư 17.390.000 đồng. Như vậy, ông H đã nhận thêm tiền bán đất là 50.000.000 đồng chứ không phải 40.000.000 đồng như ông H khai.

Nay ông H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông có ý kiến và yêu cầu phản tố như sau:

+ Yêu cầu ông H trả 450.000.000 đồng tiền mua đất + 17.390.000 đồng tiền vật tư còn thiếu + 4.000.000 đồng tiền hùn đóng lãi NLQ4, tổng cộng 471.390.000 đồng.

+ Không chấp nhận trả tiền bồi thường thiệt hại 200.000.000 đồng cho ông H vì ông đã bỏ tiền ra mua đất, ông H tự nguyện giao đất thì ông được sử dụng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H1, ông H có ý kiến bổ sung như sau:

+ Thừa nhận có nhận thêm tiền bán đất 50.000.000 đồng và nợ vật tư 17.390.000 đồng như ông Hiếu khai và đồng ý trả.

+ Không thừa nhận đã nhận 275.000.000 đồng như ông H1 khai và không đồng ý trả. Số tiền này ông H1 và NLQ1 tự giải quyết với nhau vì NLQ1 không có giao dịch, nợ nần gì với ông.

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

#### **1. NLQ1 trình bày:**

NLQ1 xác định có việc mua vật tư nông nghiệp và thiếu nợ ông H1. Quá trình mua bán và trả nợ được thể hiện qua 5 cuốn sổ vật tư do ông H1 lập. Tuy nhiên, hai bên chưa quyết toán cụ thể.

NLQ1 cũng xác định giữa NLQ1 và ông H không có giao dịch, nợ nần gì với nhau. Việc NLQ1 ký nhận nợ 275.000.000 đồng với ông H là do ông H1 tự tính và yêu cầu NLQ1 ký nhận nợ. Tuy nhiên, do chưa quyết toán nợ cụ thể nên NLQ1 có nói để về xem lại sổ sách sẽ tính toán lại. Khi về đối chiếu thì tổng số tiền nợ vật tư là 239.714.000 đồng, NLQ1 đã trả cho ông H1 nhiều lần tổng cộng là 225.500.000 đồng, còn nợ lại 14.214.000 đồng. Sau đó, NLQ1 có trả thêm cho ông H1 20.000.000 đồng (không nhớ ngày tháng) là vượt quá số nợ còn thiếu, nhưng ông H1 không trả lại tiền thừa mà nói là trừ vào tiền lãi phát sinh.

Vì vậy, NLQ1 không còn nợ vật tư nông nghiệp của ông H1, nên NLQ1 không đồng ý trả 275.000.000 đồng theo giấy nhận nợ với ông H.

#### **2. NLQ2 trình bày:**

NLQ2 xác định nợ tiền phân, nợ Ngân hàng là trách nhiệm chung của vợ chồng NLQ2 và việc trình bày của ông H là đúng.

NLQ2 cũng xác định quyền sử dụng đất đã thế chấp và chuyển nhượng cho ông H là tài sản chung của vợ chồng, nên NLQ2 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tuy nhiên, do các giao dịch do chồng NLQ2 trực tiếp tham gia, nên NLQ2 thống nhất ý kiến, quyết định của ông H.

#### **3. NLQ3 trình bày:**

NLQ3 có hợp đồng thuê với ông H1 toàn bộ thửa đất mà ông H chuyển nhượng cho ông H1 từ vụ lúa hè thu 2017 đến thu hoạch vụ lúa Đông - Xuân 2017 - 2018, giá thỏa thuận là 50.000.000đ/năm.

Đối với việc tranh chấp giữa ông H và ông H1 không liên quan đến quyền, nghĩa vụ của NLQ3, nên NLQ3 không có yêu cầu gì. Trường hợp NLQ3 không tiếp tục thuê đất của ông H1 thì ông và ông H1 tự thỏa thuận giải quyết, trường hợp có tranh chấp thì sẽ giải quyết trong vụ án khác.

#### 4. NLQ4 trình bày:

Ngày 26/01/2016, vợ chồng ông Võ Văn H – NLQ2 có hợp đồng vay của NLQ4 266.000.000 đồng, thời hạn 13 tháng, có thế chấp 19.390 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp TĐ, xã TP, huyện GR, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D9748378 cấp ngày 30/9/2004 do ông Võ Văn H đứng tên. Đến nay ông H, NLQ2 chưa thanh toán nợ cho NLQ4.

Đối với tranh chấp giữa ông H và ông H1 thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, NLQ4 không có yêu cầu gì.

Riêng việc vợ chồng ông H thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn NLQ4 là hợp pháp. Do đó, ông H, NLQ2 phải trả đủ nợ cho NLQ4 theo thỏa thuận thì NLQ4 mới đồng ý đăng ký xóa thế chấp. Trường hợp ông H, NLQ2 không có khả năng trả nợ thì NLQ4 sẽ khởi kiện đòi nợ và xử lý tài sản thế chấp trong vụ án khác.

#### **Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2017/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện GR, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn H về việc tuyên bố “Hợp đồng sang nhượng đất ruộng” viết tay lập ngày 16/10/2013 giữa ông Võ Văn H và ông Phạm Quang H1 vô hiệu.

2. Buộc ông H1 và NLQ3 phải hoàn trả cho ông H và NLQ2 thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7, diện tích 18.672 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp TĐ, xã TP, huyện GR. Vị trí thửa đất có tờ trích đo địa chính số: TĐ 255-2016 (100-07) ngày 07/11/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện GR kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 04/11/2016, cụ thể như sau:

Thửa đất được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4.

Các cạnh: 1-2 = 73,30m giáp kênh lộ 20; Cạnh 2-3 = 243,20m giáp thửa 98 của bà Trần Kim Đ; Cạnh 3-4 = 77,80m giáp kênh thủy lợi; Cạnh 4-1 = 252,70m giáp thửa 101-102 của Liêu Duy B.

3. Buộc ông H1 phải hoàn trả cho ông H khoản lợi tức thu được từ việc sử dụng đất từ 16/10/2013 đến ngày xét xử, tính tròn 4 năm thu hoạch x 50.000.000đ/năm = 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

4. Buộc ông H và NLQ2 phải hoàn trả cho ông H1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (do khấu trừ nợ vật tư nông nghiệp) là 175.000.000đ; Trả nợ vật tư còn thiếu là 17.390.000đ và trả lại tiền đóng lãi NLQ4 là 4.000.000đ; tổng cộng: 196.390.000đ (Một trăm chín mươi sáu triệu ba trăm chín mươi nghìn đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1 về việc đòi ông H phải hoàn trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 275.000.000đ (Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, lãi suất chậm trả và báo quyền kháng cáo của các đương sự.

**Ngày 31 tháng 8 năm 2017, bị đơn ông Phạm Quang H1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:** Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông, đánh giá chứng cứ trong vụ án và xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp bên ngay tình là bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đồng bị đơn ông Phạm Quang H1 giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Ngược lại, nguyên đơn ông Võ Văn H không đồng ý nội dung kháng cáo của bị đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không tự hòa giải với nhau được, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, số tiền đặt cọc theo hợp đồng là không có thật, mà từ số tiền nợ vật tư nông nghiệp, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông H1. Riêng số tiền hoa lợi, lợi tức ông H yêu cầu ông H1 phải trả cho ông là 200.000.000 đồng từ việc sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận, do hợp đồng vô hiệu ngay từ thời điểm hai bên ký kết. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm ông Võ Văn H và NLQ2 có đơn xin miễn, giảm án phí do hoàn cảnh khó khăn và cao tuổi không còn khả năng lao động, được địa phương xác nhận, nên xem xét giảm tiền án phí cho ông H, NLQ2.

Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự phúc xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phạm Quang H1, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện GR, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: NLQ1, NLQ2 có đơn xin xét xử vắng mặt, NLQ3 vắng mặt, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, nhưng đã có lời khai trong hồ sơ, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Võ Văn H thiếu nợ tiền phân bón ông Phạm Quang H1. Do không có tiền trả nợ, nên ông H1 yêu cầu ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trừ nợ. Nên vào ngày 16/10/2013, ông H và ông H1 lập hợp đồng sang nhượng đất ruộng bằng giấy tay.

Xét về hợp đồng sang nhượng đất ruộng giấy tay ngày 16/10/2013 giữa bên bán là ông Võ Văn H và bên mua là ông Phạm Quang H1:

Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng tuy đã được lập thành văn bản, nhưng không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm về hình thức được quy định khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Về nội dung của hợp đồng thể hiện “Ông H đồng ý bán đất ruộng 15 công tầm lớn cho ông H1” nhưng các bên không xác định rõ cụ thể thửa đất nào, tờ bản đồ số mấy, đất tọa lạc tại đâu, vị trí các cạnh giáp với đất ai...là chưa đảm bảo nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 698 Bộ luật dân sự 2005. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng, ông H đã giao đất cho ông H1, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất ông H giao cho ông H1 thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 07, diện tích 18.672m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp TĐ, xã TP, huyện GR, tỉnh Kiên Giang.

Bên cạnh đó, khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đều biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 748378 do Ủy ban nhân dân huyện GR cấp ngày 30/9/2004 cho hộ ông (bà) Võ Văn H đang thế chấp tại NLQ4 để vay số tiền gốc là 266.000.000 đồng, nhưng các bên vẫn ký kết và thực hiện hợp đồng là vi phạm nghĩa vụ thế chấp tài sản quy định tại khoản 3 Điều 348 Bộ luật dân sự năm 2005.

Ngoài ra, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông (bà) Võ Văn H, nhưng khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ một mình ông H đứng ra thỏa thuận và đứng tên trong hợp đồng sang nhượng đất ruộng là không đúng theo quy định tại Điều 108; khoản 2, Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Do hợp đồng sang nhượng đất ruộng giấy tay ngày 16/10/2013 không tuân thủ về hình thức, cũng như nội dung theo quy định của pháp luật. Nên ông H yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ để chấp nhận.

Hợp đồng sang nhượng đất ruộng vô hiệu, nên cần thiết phải xử lý hậu quả và yêu cầu phản tố của bị đơn:

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì:

*“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”.*

Ông Phạm Quang H1 đã nhận đất của ông Võ Văn H, NLQ2, nên ông H1 phải hoàn trả đất lại cho ông H, NLQ2.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ông H1 đã trình bày phần đất của ông H1 đã nhận của ông H, ông H1 đã cho NLQ3 thuê canh tác vụ Hè -Thu 2017 và vụ Đông-Xuân 2017-2018 với giá thuê là 50.000.000 đồng/năm. Ông H1 và NLQ3 sẽ tự thỏa thuận với nhau, không tranh chấp hợp đồng thuê đất, trường hợp có tranh chấp thì sẽ giải quyết trong vụ án khác. Việc này được NLQ3 thừa nhận tại Biên bản lấy lời ngày 01/6/2017 của Tòa án cấp sơ thẩm (BL 210-211). Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H1 và NLQ3 phải có nghĩa vụ liên đới giao trả đất cho ông H và NLQ2 là phù hợp.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H1: Khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Văn H, ông H1 yêu cầu ông H phải trả tiền đưa trước của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 450.000.000 đồng, tiền nợ vật tư nông nghiệp 17.390.000 đồng, tiền đưa cho ông Hận đóng lãi NLQ4 4.000.000 đồng. Tổng cộng là 471.390.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H1 thừa nhận không có giao tiền mặt cho ông H 400.000.000 đồng, mà đó là trừ tiền nợ phân bón của ông H là 125.000.000 đồng và NLQ1 275.000.000 đồng còn thiếu (BL 267-268). Nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu 450.000.000 đồng đưa trước của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, ông H thừa nhận còn thiếu ông H1 của khoản nợ sau: Nợ vật tư đã khấu trừ vào tiền nhận chuyển nhượng đất 125.000.000 đồng, ông H1 đưa thêm 50.000.000 đồng, tiền nợ vật tư còn thiếu 17.390.000 đồng, tiền trả lãi NLQ4 4.000.000 đồng. Tổng cộng là 196.390.000 đồng (BL 267). Nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông vợ chồng ông H, NLQ2 phải trả cho ông H1 số tiền 196.390.000 đồng là thỏa đáng.

[3] Đối với yêu cầu của ông H đòi ông H1 bồi thường thiệt hại cho ông do mất thu nhập từ việc sử dụng đất theo giá 50.000.000 đồng x 04 năm = 200.000.000 đồng, được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là khoản lợi tức của ông H bị mất do từ việc khai thác quyền sử dụng đất của ông H1 là không chính xác.

Bởi vì, tại thời điểm ký hợp đồng sang nhượng đất ruộng, cả hai bên đều biết rõ diện tích đất của ông H đang thế chấp cho NLQ4 (BL 94), nên hợp đồng đã vô hiệu tại thời điểm ký kết, nhưng ông H là người tự nguyện giao đất cho ông H1, nên đây không phải là trường hợp chiếm hữu tài sản không có căn cứ pháp luật.

Đối với việc ông H1 chuyển giao đòi nợ tiền phân bón của NLQ1 qua cho ông H để khấu trừ tiền mua đất, việc này được các bên đồng ý được thể hiện ông H, ông H1, NLQ1 đã ký tên trong hợp đồng sang nhượng đất ruộng và biên nhận ngày 26/12/2013 (BL 03). Nhưng khi NLQ1 không trả tiền cho ông H, thì ông H đã chuyển giao nghĩa vụ cho ông H1, vì cho rằng NLQ1 không có giao dịch, nợ nần gì với ông H (BL 220).

Ngoài ra, số tiền ông H còn nợ ông H1 là 196.390.000 đồng. Từ đó đến nay không tính lãi cho ông H1, nên ông H1 cũng là người bị thiệt hại.

Do cả hai bên đều có thiệt hại xảy ra từ việc thỏa thuận ký hợp đồng sang nhượng đất ruộng, nên các bên phải tự gánh chịu. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông H đối với số tiền yêu cầu ông H1 bồi thường thiệt hại là 200.000.000 đồng.

Đối với phần án phí, ông Võ Văn H theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 thì ông Võ Văn H là người cao tuổi (sinh năm 1948), nên ông H được miễn toàn bộ án phí.

Từ những nhận định trên, sau khi thảo luận, Hội đồng xét xử nghị nên chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phạm Quang H1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 60/2017/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện GR, tỉnh Kiên Giang.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn H được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

NLQ2 phải chịu  $\frac{1}{2}$  án phí đối với số tiền phải trả cho ông Phạm Quang H1 được Tòa án chấp nhận ( $5\% \times 196.390.000$  đồng) = 4.910.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Phạm Quang H1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Quang H1 không phải nộp, hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông H1.

[5] Chi phí tố tụng khác:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 1.225.000 đồng, chi phí thẩm định giá 2.500.000 đồng. Tổng cộng: 3.725.000đ (*Ba triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng*). Vợ chồng ông Võ Văn H và NLQ2 đã nộp toàn bộ chi phí. Nhưng yêu cầu khởi kiện của ông H chỉ được Tòa án chấp nhận một phần, nên vợ chồng ông H, NLQ2 và ông H1 mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  tiền chi phí tố tụng khác = 1.862.500 đồng.

Vì vậy, buộc ông Phạm Quang H1 hoàn trả lại cho vợ chồng ông H, NLQ2 số tiền 1.862.500đ (*Một triệu tám trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng*) kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày vợ chồng ông Võ Văn H và bà NLQ2 có đơn yêu cầu thi hành án về chi phí tố tụng nếu ông Phạm Quang H1 không trả số tiền trên thì hàng tháng vợ chồng ông H1 còn phải chịu lãi theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Áp các Điều 137, 219, khoản 2 Điều 223, Điều 438, 692 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;

- Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Nghị quyết 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phạm Quang H1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 60/2017/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện GR, tỉnh Kiên Giang.

*- Phần tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn H về việc tuyên bố “Hợp đồng sang nhượng đất ruộng” viết tay lập ngày 16/10/2013 giữa ông Võ Văn H và ông Phạm Quang H1 vô hiệu.

2. Buộc ông Phạm Quang H1 và NLQ3 phải hoàn trả cho ông Võ Văn H và bà NLQ2 thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7, diện tích 18.672 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp TĐ, xã TP, huyện GR, tỉnh Kiên Giang. Vị trí thửa đất theo tờ trích đo địa chính số TĐ 255-2016 (100-07) ngày 07/11/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện GR, tỉnh Kiên Giang kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 04/11/2016, cụ thể như sau:

Thửa đất được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4.

Cạnh 1 - 2 = 73,30m giáp kênh lộ 20;

Cạnh 2 - 3 = 243,20m giáp thửa 98 của bà Trần Kim Đ;

Cạnh 3 - 4 = 77,80m giáp kênh thủy lợi;

Cạnh 4 - 1 = 252,70m giáp thửa 101-102 của Liêu Duy B.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn H và NLQ2 yêu cầu ông Phạm Quang H1 phải trả khoản lợi tức thu được từ việc sử dụng đất từ 16/10/2013 đến ngày xét xử, tính tròn 04 năm thu hoạch x 50.000.000đ/năm = 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*).

4. Buộc ông Võ Văn H và bà NLQ2 phải hoàn trả cho ông Phạm Quang H1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (do khấu trừ nợ vật tư nông nghiệp) là 175.000.000 đồng; Trả nợ vật tư còn thiếu là 17.390.000 đồng và trả lại tiền đóng lãi NLQ4 là 4.000.000 đồng; tổng cộng: 196.390.000đ (*Một trăm chín mươi sáu triệu ba trăm chín mươi nghìn đồng*).

Kể từ ngày ông Phạm Quang H1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu ông Võ Văn H và bà NLQ2 không trả đủ số tiền cho H1 thì hàng tháng ông H, NLQ2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Quang H1 về việc đòi ông Võ Văn H phải hoàn trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 275.000.000đ (*Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng*).

#### 4. Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn H được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

NLQ2 phải nộp án phí sơ thẩm 4.910.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007489 ngày 27/6/2016 và biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002419 ngày 12/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GR, tỉnh Kiên Giang do ông Võ Văn H đã nộp. NLQ2 còn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 290.000đ (*Hai trăm chín mươi nghìn đồng*).

Ông Phạm Quang H1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 835.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002459 ngày 08/5/2017 của Chi cục Thi hành án huyện GR, tỉnh Kiên Giang. Ông Phạm Quang H1 còn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 635.000đ (*Sáu trăm ba mươi lăm nghìn đồng*).

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả lại cho ông Phạm Quang H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), theo biên lai thu tiền số 0008195 ngày 06/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GR, tỉnh Kiên Giang.

#### 5. Về chi phí tố tụng khác:

Buộc ông Phạm Quang H1 hoàn trả lại cho vợ chồng ông Võ Văn H, NLQ2 số tiền 1.862.500đ (*Một triệu tám trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng*) kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày vợ chồng ông Võ Văn H và NLQ2 có đơn yêu cầu thi hành án về chi phí tố tụng nếu ông Phạm Quang H1 không trả số tiền trên, thì hàng tháng ông H1 còn phải chịu lãi theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

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

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện GR;
- THA dân sự huyện GR;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Phạm Đình Thi**