TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 80/2018/DS-PT
Ngày 24 - 8 - 2018
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 BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hoàng

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Hùng

Ông Châu Việt Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Yến Nhi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Phan Thanh Tình - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 44/TLPT-DS ngày 24 tháng 5 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2018/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 52/2018/QĐ-PT ngày 09 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Diệp Văn M, sinh năm 1949 (Có mặt)

2. Bà Phạm Thị Út D, sinh năm 1950 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Phan Kim K – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bạc Liêu. (Có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1948 (Có mặt)

2. Bà Diệp Thị L, sinh năm 1952 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Đoàn Văn H, sinh năm 1985 (Vắng mặt)

2. Chị Huỳnh Thị D, sinh năm 1984 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Diệp Văn M và bà Phạm Thị Út D cùng thống nhất trình bày: Nguồn gốc đất này là do cha mẹ bà D cho vợ chồng ông bà vào năm 1975. Do hoàn cảnh khó khăn nên ông bà có vay của ông C 3,5 chỉ vàng 24k vào năm 1993, lãi suất 10 phân/tháng. Ông bà có đóng lãi cho ông C 01 chỉ vàng nhưng ông C không chịu, ông C viết giấy nhượng đất ép ông M ký tên giao đất trừ nợ. Ông M ký nhưng bà D không ký và cũng không phản đối. Ngày 13/5/1994, ông C đưa máy cày chiếm hết diện tích đất 5.200m^2 (qua đo đạc thực tế là 5.412,7m^2) của vợ chồng bà. Ông bà có nhờ chính quyền ấp giải quyết, chính quyền ấp cho vợ chồng ông bà trả nợ từ từ, ông C không đồng ý nên chuyển vụ việc lên xã. Ngày 26/5/1994, đại diện chính quyền xã là ông Nguyễn Minh T – Trưởng Công an xã kiêm quyền Phó Chủ tịch xã buộc vợ chồng ông bà trả nợ phải trả nợ cho ông C trong thời hạn 10 ngày nếu không thì phải giao đất cho ông C. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn, vợ chồng ông bà không trả nợ cho ông C nên ông C lấy đất. Năm 2007, ông bà đến gặp ông C xin trả nợ và yêu cầu ông C trả đất, ông C không đồng ý nên ông bà chuyển hồ sơ lên Tòa án nhân dân huyện H để giải quyết. Sau đó, Tòa án nhân dân huyện H xét xử cho vợ chồng ông bà thua kiện. Chi cục thi hành án dân sự huyện H bán đấu giá quyền sử dụng đất của ông bà cho anh Đoàn Văn H. Nay ông M bà D yêu cầu Tòa án nhân dân huyện H hủy hợp đồng quyền sử dụng đất giữa ông Diệp Văn M và ông Nguyễn Văn C buộc ông C bà L phải trả lại đất, nhưng hiện tại ông H đã mua từ bán đấu giá phần đất của vợ chồng ông nên yêu cầu ông C bà L phải trả lại giá trị đất theo giá thị trường mà Hội đồng định giá đã định. Vợ chồng ông sẽ trả cho vợ chông ông C bà L 3,5 chỉ vàng 24k và đồng ý đóng lãi theo quy định nhà nước. Đồng thời, vợ chồng ông yêu cầu vợ chồng ông C bà L bồi thường hoa lợi với số tiền 8.000.000đồng/năm tính từ năm 1994 đến năm 2018 là 24 năm với tổng số tiền là 192.000.000 đồng. Ngoài ra, ông bà không yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Diệp Thị L trình bày: Vào ngày 15/12/1994 (DL) vợ chồng ông M bà D có chuyển nhượng cho ông bà phần đất diện tích 5.200m^2 theo đo đạc thực tế là 5.412,7m^2 giá thỏa thuận là 08 chỉ vàng 24k, có viết giấy tay và có xác nhận chính quyền ấp, xã. Ông bà có đóng thuế 05% với số tiền 178.000.000 đồng tại Ủy ban nhân dân xã N vào ngày 08/6/1995 do ông Nguyễn Hoàng N ký phiếu thu (phiếu thu số 04). Vợ chồng ông bà sử dụng phần đất này đến năm 2007 thì phát sinh tranh chấp với bà D ông M. Năm 2009, Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử cho bà D ông M

chuộc lại đất với giá 86.336.000 đồng, bà D và ông M không chịu chuộc đất mà đến ngày 30/4/2009 tự ý chiếm đất và canh tác. Đến ngày 26/5/2011, Chi cục thi hành án dân sự huyện H phát mãi bán đấu giá phần đất này, anh Đoàn Văn H là người trúng thầu với giá 201.000.000 đồng, anh H canh tác từ đó đến nay. Nay vợ chồng bà D ông M kiện đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông C yêu cầu trả lại đất nếu không có đất thì trả lại theo giá thị trường, phần vợ chồng ông M bà D sẽ trả cho ông bà 3,5 chỉ vàng 24k và đồng ý đóng lãi theo quy định nhà nước. Ông M bà D đòi vợ chồng ông trả hoa lợi số tiền là 192.000.000 đồng vợ chồng ông không đồng ý. Vợ chồng ông đồng ý kết quả giải quyết trước đây và đã thi hành án xong nên không yêu cầu, nếu hiện tại tính giá trị cao hơn ông bà cũng không nhận thêm bất kỳ khoản nào. Ngoài ra, ông bà không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đoàn Văn H và chị Huỳnh Thị D trình bày: Vào năm 2011, Chi cục Thi hành án huyện H bán đấu giá phần đất với diện tích 5.529m^2 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.396m^2 theo đo đạc thực tế hiện tại là 5.412,7m^2 anh chị mua với giá là 201.000.000 đồng, anh chị đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh chị canh tác từ đó đến nay. Nay không có ý kiến do đất này anh chị mua hợp pháp nên anh chị yêu cầu được tiếp tục sử dụng. Ngoài ra, anh chị không còn ý kiến gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2018/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 34, 35, 39, 227, 228, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật Dân sự; Điều 124, 127, 134, 137, 689, 697 và Điều 698 Bộ luật dân sự 2005; Điều 167, 188, 203 Luật đất đai; Điều 135 Luật thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi bổ sung 2014; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán tối cao; Điều 48 Nghị quyết số 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; pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Diệp Văn M và bà Phạm Thị Út D.

1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Diệp Văn M và ông Nguyễn Văn C ngày 15/12/1994 là vô hiệu. Hủy giấy chuyển nhượng đất ngày 15/12/1994 giữa ông Diệp Văn M với ông Nguyễn Văn C.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Diệp Văn M và bà Phạm Thị Út D đòi ông Nguyễn Văn C, bà Diệp Thị L trả hoa lợi là 192.000.000 đồng.

3. Về chi phí giám định chữ ký ông M, bà D đã dự nộp số tiền 1.000.000 đồng đã chi hết nên ông bà không được hoàn lại.

4. Về chi phí đo đạc đất ông M bà D đã dự nộp 03 lần là 3.350.000 đồng nay đã chi hết nên buộc ông C bà L phải nộp 1.675.000 đồng để hoàn lại cho ông M bà D.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 03/5/2018, đồng nguyên đơn ông Diệp Văn M và bà Phạm Thị Út D kháng cáo với nội dung:

- Xác minh làm rõ phần 08 chỉ vàng mà ông C và bà L nói là vàng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Diệp Văn M và ông Nguyễn Văn C ngày 15/12/1994.

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn C và bà Diệp Thị L trả lại phần đất qua đo đạc thực tế là 5.412,7m^2.

- Yêu cầu ông C và bà L bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng về phần đất đã lấn chiếm từ năm 1994 đến nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm đồng nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến phát biểu của Trợ giúp viên pháp lý: Đất tranh chấp là của ông M bà D. Trên thực tế ông M bà D không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C bà L. Do ông M bà D có vay vàng của ông C bà L nên ông C bà L ép ông M ký tên vào giấy chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã bị vô hiệu và buộc ông M bà D có trách nhiệm hoàn trả 08 chỉ vàng 24k cho ông C bà L. Do không có khả năng thi hành án nên phần đất của ông M bà D bị kê biên thi hành án, nhưng trong bản án cấp sơ thẩm không tuyên phần tiền còn lại mà ông M bà D được nhận là thiếu sót chưa giải quyết hết nội dung vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M bà D với ông C bà L là vô hiệu nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ ngay từ thời điểm xác lập. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đã được thanh toán, đối trừ xong. Đối với yêu cầu tính hoa lợi trên đất với tổng số tiền là 192.000.000 đồng mà ông M bà D yêu cầu ông C bà L trả cho ông bà là không có căn cứ chấp nhận. Do đó, Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo

của nguyên đơn ông Diệp Văn M và bà Phạm Thị Út D, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 04/2018/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến tranh luận của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Xét Giấy nhượng đất ngày 15/12/1994 (BL 08) giữa ông Diệp Văn M và ông Nguyễn Văn C có nội dung: *"Tôi Diệp Văn M... Hiện canh tác số đất nông nghiệp 4 công tại lung Cây Xoài khu vực sau Hè 3 T vậy nay tôi làm đơn nầy nhượng số đất lại cho em Nguyễn Văn C số đất nói trên, giá thỏa thuận số vàng là 8 chỉ chẵn, bằng vàng K24. Vậy vợ chồng tôi giao quyền sử dụng đất lại cho vợ chồng 3 C canh tác vĩnh viễn"*. Giấy nhượng đất này có chữ ký của ông M và ông C, được Ủy ban nhân dân xã ký xác nhận. Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án thì ông M bà D thừa nhận chữ ký của ông Mười tại giấy nhượng đất ngày 15/12/1994 là đúng chữ ký của ông M. Ngoài ra, tại kết luận giám định số 62/GĐ-2008 ngày 04/8/2008 của Cơ quan giám định kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bạc Liêu kết luận chữ ký trong giấy chuyển nhượng đất ngày 15/12/1994 là chữ ký của ông M. Như vậy, có căn cứ xác định ông M đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp trên cho ông C bà L. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng là ông M bà D, nhưng khi chuyển nhượng chỉ có ông M ký tên nên cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông C vô hiệu là có căn cứ phù hợp quy định của pháp luật.

[3] Tại biên bản xác minh ngày 23/4/2013 (BL 359-360) ông Lê Văn N khai có trực tiếp chứng kiến việc chuyển nhượng đất vào ngày 15/12/1994 giữa ông M với ông C và bà D là người trực tiếp nhận 08 chỉ vàng 24k từ ông C giao tại nhà của ông M bà D. Tuy nhiên, tại Đơn xác nhận ngày 28/11/2008 (BL 532) ông N trình bày là ông có tham dự buổi hòa giải còn phần chứng kiến việc ông C giao vàng cho ông M thì ông không biết. Như vậy, lời trình bày trước và sau của ông N có sự mâu thuẫn nhau. Tại Biên bản đối chất ngày 17/10/2017 (BL 560-561) ông N khai ông và ông Tô Hoàng S là người trực tiếp chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa ông M và ông C, nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc ông N có trực tiếp chứng kiến ông M bà D nhận bao nhiêu vàng từ ông C bà L? Cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ thành phần hòa giải cơ sở việc tranh chấp giữa ông M bà D với ông C bà L gồm những ai? Tranh chấp giữa các bên là tranh chấp vay vàng hay tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất? Chưa xác minh làm rõ 08 chỉ vàng 24K là số vàng ông C bà L đã giao cho ông M bà D khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay số vàng vay từ 3,5 chỉ vàng 24K và lãi phát sinh thành 08 chỉ vàng 24K như ông M bà D trình bày?

[4] Diện tích đất tranh chấp có diện tích 5.396m^2 vào năm 2011, ông M bà D không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên Cơ quan thi hành án đã kê biên diện tích đất tranh chấp trên của ông M bà D để bán đấu giá. Do ông C và bà L không quản lý đất nên không buộc ông C, bà L trả lại diện tích đất tranh chấp theo yêu cầu kháng cáo của ông M bà D. Hiện nay, phần đất tranh chấp trên đã được anh Đoàn Văn H mua thông qua bán đấu giá của Chi cục Thi hành án huyện H thì anh H được quyền tiếp tục sử dụng phần đất mà anh H đã mua hợp pháp như cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

[5] Sau khi bán đấu giá và thi hành nghĩa vụ các khoản phải thi hành theo bản án thì ông M bà D còn dư số tiền từ bán đấu giá phần đất tranh chấp là 35.792.000 (Ba mươi lăm triệu, bảy trăm, chín mươi hai nghìn) đồng và phần lãi của Cơ quan Thi hành án gửi tại Ngân hàng từ Chi cục Thi hành án huyện H. Ngoài ra, ông M bà D còn được nhận lại số tiền 1.536.000 (Một triệu, năm trăm, ba mươi sáu nghìn) đồng do bản án trước khi thi hành xong mà ông C bà L đã nhận dư nên có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông M, bà D và ông C bà L đã nộp lại số tiền trên tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm lại không tuyên ông Diệp Văn M và bà Phạm Thị Út D có quyền đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện H để nhận lại số tiền bán đấu giá phần đất tranh chấp còn dư là 35.792.000 (Ba mươi lăm triệu, bảy trăm, chín mươi hai nghìn) đồng và số tiền ông C, bà L trả lại khi nhận dư theo bản án trước là 1.536.000 (Một triệu, năm trăm, ba mươi sáu nghìn) đồng là thiếu sót, chưa giải quyết hết toàn diện nội dung vụ án. Do đó, cấp phúc thẩm không khắc phục được thiếu sót này của cấp sơ thẩm nên cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

[6] Do những vi phạm nêu trên là nghiêm trọng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông M bà D, chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn. Không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện H xét xử lại vụ án theo thủ tục chung.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm, ông Diệp Văn M và bà Phạm Thị Út D không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2018/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa cấp sơ thẩm xem xét khi thụ lý, giải quyết lại vụ án.

3/. Án phí dân sự phúc thẩm ông Diệp Văn M và bà Phạm Thị Út D không phải chịu. Ông M, bà D đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0005740 và số 0005739 cùng ngày 03/5/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại đủ.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện H;
- CCTHADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu Tổ HCTP, hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Nguyễn Văn Hoàng