

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**
Bản án số: 211/2019/DS-PT

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

Ngày 26-11-2019
V/v “*tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất và
thành quả lao động trên 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: Bà Trần Thị Trâm Anh
Các Thẩm phán: Ông Võ Kế Nghiệp
Ông Trần Bá Kha

- Thư ký phiên tòa: Bà Quan Thanh Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Văn Dương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 tháng 3, ngày 22 tháng 8 và ngày 25, 26 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 190/2018/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2019/QĐPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ngô Thanh G, sinh năm 1984. Có mặt

Địa chỉ: Số 100A Nguyễn Cư T, phường V, thành phố R, Kiên Giang.

Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1965 và bà Huỳnh Thị Tuyết T1, sinh năm 1969. Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện P, Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Thanh T2, sinh năm 1980. Có mặt

Địa chỉ: 156 đường B, khu phố 1, thị trấn D, huyện P, Kiên Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/3/2019, tại Phòng công chứng P, tỉnh Kiên Giang).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1985. Vắng mặt

Địa chỉ: Số 98 đường T, khu phố 7, thị trấn D, huyện P, Kiên Giang.

- Bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1969. Vắng mặt

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn D, huyện P, Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 23/11/2017 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Ngô Thanh G trình bày:

Năm 2008, ông G có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T, bà Huỳnh Thị Tuyết T1, đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Hai bên đã lập hợp đồng “Chuyển nhượng thành quả lao động” ngày 11/3/2008 với nội dung ông T, bà T1 chuyển nhượng 7.000m² đất và toàn bộ thành quả lao động trên đất là các cây trồng trên đất, tổng giá trị chuyển nhượng là 840.000.000 đồng. Ông G đã thanh toán tiền chuyển nhượng nhiều lần và đến ngày 01/6/2017 thì trả đủ số tiền 840.000.000 đồng. Ông T, bà T1 trực tiếp nhận tiền và ký tên vào biên nhận, xác nhận đã nhận đủ tiền đất.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T, bà T1 bàn giao toàn bộ diện tích đất cho ông G, các bên cùng chứng kiến việc cắm mốc ranh giới đất và rào toàn bộ diện tích đất bằng kẽm gai, trụ bê tông, việc bàn giao đất có đủ mặt ông, vợ chồng ông T, bà T1, cùng sự chứng kiến địa chính xã H là ông Nguyễn Văn K và nhiều người khác, sự việc này ông có ghi hình lại và đã nộp cho Tòa án bằng ghi hình này.

Hiện trạng đất lúc chuyển nhượng thì trên đất có sẵn nhiều cây ăn trái như xoài, cây lấy gỗ khác. Vì ông G ở R không sinh sống trực tiếp trên đất nên mới mua thuốc cỏ, thuốc trừ sâu đưa cho ông T chăm sóc cây, cũng như trông coi đất dùm, ông G với ông T, bà T1 thỏa thuận miệng là ông T, bà T1 chăm sóc cây, trông coi đất dùm, được quyền thu hoạch trái coi như trừ công.

Khi nhận chuyển nhượng thì đất của ông T, bà T1 chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông T, bà T1 có ủy quyền cho ông G liên hệ đến UBND xã H để làm thủ tục cấp giấy, nhưng sau này do không có thời gian nên ông giao việc đi làm giấy lại cho bà T1, ông T; khi nào đất có giấy thì ông T, bà T1 làm thủ tục tách thửa, sang tên diện tích 7.000m² cho ông. Đến cuối năm 2017 thì phần đất trên được nhà nước xem xét cấp giấy, lúc này bà T1,

ông T lại yêu cầu ông sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi tách thửa sang tên cho ông G, nếu ông G bán đất này thì ông bà yêu cầu được hưởng 10% giá trị đất, do yêu cầu này là vô lý nên ông không đồng ý và xảy ra tranh chấp.

Nay ông G khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/3/2008; yêu cầu ông T, bà T1 giao cho ông đủ diện tích đất 7.000m² tại ấp B, xã H, huyện P.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 22/02/2018 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Trần Văn T, bà Huỳnh Thị Tuyết T1 và người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thanh T2 trình bày:

Năm 1993 ông T, bà T1 khai khẩn một phần đất 20.000m² giáp rừng phòng hộ tại ấp B, xã H, sau đó trồng cây ăn trái, cây cỏ thụ trên đất. Năm 2008 gia đình gặp khó khăn kinh tế nên ngày 11/3/2008 ông T, bà T1 có chuyển nhượng một phần thành quả lao động trên đất diện tích 7.000m² cho ông Ngô Thanh G với giá 840.000.000 đồng, sau khi ông G thanh toán 700.000.000 đồng thì ông G đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được từ đó ông T, bà T1 tiếp tục quản lý, sử dụng đất đến nay. Năm 2017 ông T, bà T1 được Ủy ban nhân dân huyện P xem xét làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T1, ông T đã thực hiện xong nghĩa vụ đóng thuế và chờ cấp sổ. Trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có khó khăn kinh tế nên ông T, bà T1 có mượn thêm tiền ông G nhiều lần mỗi lần một ít nên nay không nhớ chính xác bao nhiêu. Ông T, bà T1 xác nhận ông bà có nhận đủ số tiền 840.000.000 đồng của ông Ngô Thanh G, do có thể thời gian đã lâu nên có ký cũng quên vì nhận tiền rất nhiều lần. Các bên giao nhận tiền tại Phòng tài nguyên môi trường huyện P, phía ông G lập văn bản này đưa ông bà đọc rồi ký tên.

Cuối năm 2017 ông G nói đã bán phần đất 7.000m² cho ông B và yêu cầu vợ chồng ông T, bà T1 ký tên, lúc đó vợ chồng bà không đồng ý vì chỉ bán cho ông G thành quả lao động trên đất chứ không phải chuyển nhượng đất nhưng nghĩ lại trước đây có sự giúp đỡ của ông G nên vợ chồng ông T, bà T1 đồng ý ký bán và yêu cầu ông G thanh toán phần chi phí, lệ phí đi lại và thanh toán phần tiền giá trị đất chênh lệch, công sức giữ gìn tôn tạo và làm tăng giá trị đất theo giá ông G chuyển nhượng đất, ông G cũng đồng ý nhưng nay lại khởi kiện ông T, bà T1.

Nay ông T, bà T1 phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động ngày 11/3/2008 giữa ông T, bà T1 với ông G. Ông T, bà T1 hoàn trả số tiền 700.000.000 đồng đã nhận và số tiền đã mượn của ông G khoảng 100.000.000 đồng vì đất này ông T, bà T1 đã được nhà nước công nhận

hợp pháp và ông G không thực hiện đúng những gì đã thỏa thuận. Ông T, bà T1 không thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Thanh G.

Tại đơn yêu cầu tham gia vụ án ngày 23/5/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Kim H trình bày:

Bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T, bà Huỳnh Thị Tuyết T1 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 422017, thửa đất số 17, tờ bản đồ 30 diện tích 2.406,1m² và 01 phần đất còn lại 593,9m² mặt tiền đường Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do tranh chấp giữa ông G với ông T, bà T1 có liên quan đến phần đất của bà đã nhận chuyển nhượng nên bà đề nghị Tòa án đưa bà vào vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Sau khi xác định lại vị trí đất tranh chấp thì phần đất 593,9 m² bà đã nhận chuyển nhượng của ông T, bà T1 không nằm trong diện tích đất 7.000 m² đang tranh chấp giữa ông G với ông T, bà T1 nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh Đ vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không có văn bản trình bày ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 22/10/2018 Tòa án nhân dân huyện P đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Thanh G đối với ông Trần Văn T và bà Huỳnh Thị Tuyết T1.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn T và bà Huỳnh Thị Tuyết T1.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất do ông Trần Văn T, bà Huỳnh Thị Tuyết T1 xác lập với ông Ngô Thanh G vào ngày 11/3/2008.

4. Buộc ông Trần Văn T, bà Huỳnh Thị Tuyết T1 giao phần đất có diện tích 6.542,6m² thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 30, tại ấp B, xã H, huyện P, Kiên Giang cho ông Ngô Thanh G sử dụng theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất đang tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 10/9/2018.

5. Buộc ông Trần Văn T, bà Huỳnh Thị Tuyết T1 có nghĩa vụ liên đới cùng với ông Nguyễn Minh Đ tháo dỡ, di dời trụ rào, hàng rào ra khỏi phần đất có diện tích 457,4m² thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 30, tại ấp B, xã H, huyện P, Kiên Giang và giao phần đất này cho ông Ngô Thanh G sử dụng.

6. Về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018/QĐ-BPKCTT, ngày 22/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện P sẽ bị hủy bỏ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và báo quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 31/10/2018, ông Trần Văn T, bà Huỳnh Thị Tuyết T1 kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Thanh G và hủy hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động ngày 11/3/2008.

Ngày 15/11/2018 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 22/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện P với nội dung: Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc "hủy hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động" trên đất giữa ông Trần Văn T với ông Ngô Thanh G và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Lê Thanh T2 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất ngày 11/3/2008 giữa ông G với ông T, bà T1 vô hiệu và xác định lỗi để bồi thường thiệt hại, bị đơn muốn thể hiện thiện chí hòa giải với nguyên đơn và chấp nhận bồi thường thiệt hại hợp đồng theo tỷ lệ lỗi 6,5 : 3,5, trong đó lỗi bị đơn là 6,5 phần, lỗi nguyên đơn là 3,5 phần. Trường hợp nguyên đơn không có thiện chí hòa giải thương lượng thì đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

Ông Ngô Thanh G là nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến, đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 22/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất ngày 11/3/2008 giữa ông với ông T, bà T1. Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng vô hiệu thì ông đề nghị bị đơn phải bồi thường thiệt hại hợp đồng theo tỷ lệ lỗi 08 : 02, trong đó lỗi bị đơn là 08 phần, lỗi nguyên đơn là 02 phần.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất ngày 11/3/2008 giữa ông G với ông T, bà T1, buộc ông T, bà T1 giao đất cho ông G là không phù hợp với chứng cứ khách quan của vụ án, trái với quy định pháp luật, bởi vì thời điểm giao kết hợp đồng, diện tích đất này thuộc đất rừng phòng hộ, sau này mới được điều chỉnh ra khỏi diện tích đất rừng phòng hộ, hiện tại đất này cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hình thức hợp đồng cũng không tuân thủ đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất ngày 11/3/2008 giữa ông G với ông T, bà T1 và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Từ khi thụ lý cho đến trước khi tuyên án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Ngày 11/3/2008 ông G và ông T lập hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động trên đất nhưng thực chất là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất thuộc rừng phòng hộ P, giấy chuyển nhượng thành quả lao động trên đất không có chữ ký của bà T1, trên thực tế ông G là người nhận chuyển nhượng đất cũng không có quá trình sử dụng đất, không trồng cây lâu năm hoặc xây nhà kiên cố... Xét hợp đồng trên đã vi phạm về nội dung và hình thức được quy định tại điểm a.4, a.6 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên đã vô hiệu từ thời điểm giao kết, Tòa án cấp sơ thẩm lại công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G và ông T là không có căn cứ, đề nghị Tòa án áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 với ông G và xác định lỗi để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, bà Nguyễn Kim H, ông Nguyễn Minh Đ vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử vắng mặt.

[2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 11/3/2018 ông G và ông T lập văn bản giấy tay có tiêu đề "hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động" tuy nhiên nội dung thỏa thuận trong hợp đồng là chuyển nhượng vị trí thửa đất tại tổ 5 ấp B, xã H với diện tích 7.000m² và tài sản trên đất bao gồm cây ăn trái, cây cỏ thụ... giá chuyển nhượng 840.000.000 (tám trăm bốn mươi triệu) đồng, hợp đồng có chữ ký của ông G, ông T, hai người làm chứng là ông Cao Hồng T3 và ông Huỳnh Văn B, được Ủy ban nhân dân ấp B, xã H xác nhận. Bà

T1 tuy không ký tên vào hợp đồng nhưng có ký xác nhận đã nhận số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 01/10/2009 (BL 21) vào mặt sau của hợp đồng chuyển nhượng, ngày 01/6/2017 ông T, bà T1 đã ký biên nhận nhận đủ 840.000.000 đồng tiền chuyển nhượng từ ông G (BL 22), như vậy có đủ cơ sở xác định giữa ông G với ông T, bà T1 có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 7.000 m² tại ấp B, xã H, huyện P, bà T1 tuy không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng biết việc chuyển nhượng giữa ông T với ông G, có nhận tiền chuyển nhượng và không phản đối việc chuyển nhượng xem như thống nhất việc chuyển nhượng nêu trên.

Xét thấy tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông G với ông T, bà T1 thì phần đất này chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất thuộc rừng phòng hộ P. Hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Nguyên đơn ông Ngô Thanh G cho rằng phía bị đơn đã giao đất cho ông từ thời điểm chuyển nhượng từ năm 2008 đến nay, ông là người đã cấm trụ làm rào kẽm gai và thuê ông T, bà T1 trông coi đất tuy nhiên ông vẫn không chứng minh được mình có quá trình sử dụng đất, có xây dựng công trình kiên cố hoặc trồng cây lâu năm... trên diện tích đất 7.000 m² nêu trên, việc cấm trụ, làm rào kẽm gai không được xem là xây dựng công trình kiên cố trên đất, thực tế phần đất này hiện nay vẫn do bị đơn là ông T, bà T1 quản lý sử dụng, ông T, bà T1 không thừa nhận có việc ông thuê ông T, bà T1 trông coi đất. Xét thấy, hợp đồng này đã vi phạm về nội dung và hình thức theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, Điều 128, 134, 688, 689, 691 Bộ luật dân sự năm 2005 nên giao dịch đã vô hiệu từ thời điểm giao kết. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hướng dẫn tại điểm b.3, tiêu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 với ông G là không có căn cứ, bởi lẽ quy định nêu trên của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP chỉ cho phép công nhận hợp đồng trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng đã có quá trình sử dụng đất như trồng cây lâu năm, xây nhà kiên cố...tuy nhiên, trên thực tế ông G không chứng minh được có quá trình sử dụng đất như hướng dẫn của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất giữa ông G với ông T, bà T1 được xác lập vào ngày 11/3/2008 nên phải căn cứ vào quy định của Luật đất đai năm 2003, Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết tranh chấp là không chính xác.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, thống nhất với quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, bà T1, thống nhất theo quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang sửa bản án sơ thẩm, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G với ông T, bà T1 xác lập ngày 11/3/2008, buộc ông T, bà T1 hoàn trả cho ông G số tiền chuyển nhượng là 840.000.000 đồng, và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

[3] Về giá trị tài sản tranh chấp: Tại phiên tòa hôm nay ông G và bà T2 (đại diện theo ủy quyền của bị đơn) thống nhất trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất vô hiệu thì đề nghị Tòa án tính giá trị thành quả lao động và giá trị quyền sử dụng đất trên diện tích 7.000 m² như thỏa thuận hợp đồng ngày 11/3/2008, đối với diện tích đất Nhà nước thu hồi và phần đất tự hiến đất để mở đường Đ các bên không yêu cầu Tòa án xem xét, sau này Tòa án công nhận phần đất này cho ai thì người đó được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu bồi hoàn nếu có căn cứ pháp luật.

Về giá thẩm định: Ông G yêu cầu Tòa án công nhận kết quả thẩm định giá của Công ty TNHH định giá, tư vấn, xây dựng Đ xác định giá trị tài sản tranh chấp là 17.406.285.000 đồng; bà T2 đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Tòa án công nhận kết quả định giá của Hội đồng định giá do Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang lập, xác định giá trị tài sản tranh chấp là 10.836.844.000 đồng. Xét thấy, sau khi có kết quả định giá của công ty TNHH Đ, các bên không thống nhất về giá và bị đơn có yêu cầu thành lập Hội đồng định giá. Ngày 01/10/2019, Tòa án đã thành lập Hội đồng định giá theo quy định tại Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng định giá tiến hành định giá theo quy định của pháp luật về thẩm định giá tài sản, do đó Hội đồng xét xử chỉ công nhận giá của Hội đồng định giá đưa ra là 10.836.844.000 đồng là căn cứ để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[4] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông T, bà T1 có lỗi khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất cho ông G khi chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hình thức hợp đồng không được công chứng chứng thực, ông T, bà T1 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 840.000.000 đồng từ ông G, phần đất tranh chấp đang được chờ xét duyệt để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phía ông T, bà T1 không thiện chí muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, phía ông G cũng là người có lỗi khi xác lập hợp đồng với ông T, bà T1, ông G biết rõ phần đất này thuộc đất rừng phòng hộ P, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất nhưng vẫn tiến hành xác lập hợp đồng với ông T, bà T1, hình thức hợp đồng không tuân thủ pháp luật, đây là lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên lỗi của ông T, bà T1 nhiều hơn. Hội đồng xét xử xác định lỗi của các bên theo tỷ lệ 07 : 03, trong đó lỗi của bị đơn 07 phần, lỗi của nguyên đơn 03 phần. Do đó, ông T, bà T1 phải có nghĩa vụ bồi thường theo tỷ lệ lỗi tương ứng, cụ thể: giá trị chênh lệch sau khi đã trừ đi số tiền chuyển nhượng là: 10.836.844.000 - 840.000.000 đồng = 9.996.844.000 đồng. Ông T, bà T1 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông G theo tỷ lệ lỗi là: $(9.996.844.000 : 10) \times 7 = 6.997.790.800$ đồng;

Ông T, bà T1 đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất 7.000 m² nên được tiếp tục quản lý, sử dụng và có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Bà Nguyễn Kim H có yêu cầu tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, tuy nhiên sau khi đo đạc, xác định vị trí đất tranh chấp không trùng với diện tích đất bà đã nhận chuyển nhượng của ông T, bà T1 trước đây nên bà không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết do đó Tòa án không xem xét.

Ông Nguyễn Minh Đ không có ý kiến trong vụ án nên sau này giữa ông Đ với ông T, bà T1 có tranh chấp với nhau về quyền sử dụng đất thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

[5] Về chi phí tố tụng: Ông G đã tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét. Tại cấp phúc thẩm, ông G yêu cầu Công ty TNHH Đ định giá lại tài sản tranh chấp, chi phí định giá là 25.000.000 đồng. Do kết quả định giá này không được Hội đồng xét xử công nhận và áp dụng để giải quyết vụ án nên ông G phải chịu chi phí định giá này.

[4] Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Do ông G khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu án phí sơ thẩm 300.000 đồng.

Ông T, bà T1 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông G do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên phải chịu án phí giá ngạch là 114.997.791 đồng.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: ông T, bà T1 kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 128, 134, 136, 137, 688, 689, 691 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; 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.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang; Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T và bà Huỳnh Thị Tuyết T1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 22/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Thanh G về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất ngày 11/3/2008 giữa ông Ngô Thanh G với ông Trần Văn T, bà Huỳnh Thị Tuyết T1.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất giữa ông Ngô Thanh G với ông Trần Văn T, bà Huỳnh Thị Tuyết T1 được xác lập ngày 11/3/2018.

3. Buộc ông Trần Văn T, bà Huỳnh Thị Tuyết T1 hoàn trả cho ông Ngô Thanh G số tiền chuyển nhượng đã nhận 840.000.000 (tám trăm bốn mươi triệu) đồng và bồi thường thiệt hại hợp đồng cho ông Ngô Thanh G số tiền 6.997.790.800 đồng (sáu tỷ chín trăm chín mươi bảy triệu bảy trăm chín mươi nghìn tám trăm đồng), tổng cộng là 7.837.790.800 (bảy tỷ tám trăm ba mươi bảy triệu bảy trăm chín mươi nghìn tám trăm) 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 20/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Ngô Thanh G phải chịu chi phí định giá tài sản do Công ty TNHH định giá, tư vấn, xây dựng Đ thu với số tiền 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) đồng và đã thực hiện xong.

6. Án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông G phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006435 ngày 13/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

Ông T, bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 114.997.791 đồng, được khấu trừ vào tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002943 ngày 06/3/2018 và tạm ứng án phí sơ thẩm 16.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002981 ngày 13/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P. Theo đó, ông T, bà T1 còn phải nộp 98.697.791 đồng.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: ông T, bà T1 được hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008100 ngày 03/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

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

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 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 sửa đổi, bổ sung./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Trâm Anh