

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 179/2019/DSPT

Ngày 25 - 10 - 2019

V/v tranh chấp “*Hợp đồng chuyển
nhượng và cầm cố quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Lương

Các Thẩm phán: Ông Trần Trí Dũng
Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- Thư ký phiên tòa: Trương Thị Minh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 25 tháng 10 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 115/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 6 năm 2019 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng và cầm cố quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DSST ngày 19 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 279/2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn T**; Trú tại: Khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Ông **Lê Minh X**; Trú tại: Khu vực T, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện của bị đơn: Ông **Võ Văn S**; Trú tại: Khu vực 1, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 16/4/2018).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Nguyễn Thị A**;

2. **Nguyễn Văn B**;

3. **Nguyễn Thị C**;

Cùng trú tại: Khu vực T, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của ông B và bà C: Ông **Nguyễn Văn T** là nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 27/3/2018 và ngày 06/11/2018).

4. **Nguyễn Thị M**;

5. **Nguyễn Thị Bích C**;

Cùng trú tại: Khu vực T, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho bà Bích C: Ông **Võ Văn S**; Trú tại: Khu vực 1, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 16/4/2018).

6. **Lê Thị Q**; Trú tại: xã Đ, huyện K, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ngày 25/12/2018 xin vắng)

7. **Lê Thị N**; (Văn bản ngày 25/12/2018 xin vắng)

8. **Lê Kim L**; (Văn bản ngày 25/12/2018 xin vắng)

Cùng trú tại: Khu vực T, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho bà M, Q, N, L: Ông **Lê Minh X** là bị đơn trong vụ án (Văn bản ủy quyền ngày 17/12/2016 và ngày 14/01/2017).

9. **Lê Thị L**; Trú tại: Khu phố T, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (Đơn ngày 25/12/2018 và ngày 19/4/2019 xin vắng).

10. **Lê Thị T**; Trú tại: Khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (Đơn ngày 25/12/2018 và ngày 19/4/2019 xin vắng).

11. Ông **Trần Văn E**;

12. Bà **Nguyễn Thị S**;

Cùng trú tại: Khu vực P, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.

13. Ông **Trần Văn D**;

14. Bà **Lê Thị H**;

Cùng trú tại: Khu vực P, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện cho bà H: Ông **Trần Văn D** là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án (Văn bản ủy quyền ngày 27/11/2018).

Người làm chứng:

1. Ông **Lê Hoàng H**;

2. Ông **Trần Văn C**;

Cùng trú tại: Khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Ông **Lê Minh X** là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Nguyên vào ngày 24/12/1993, ông được gia đình ông Lê Công N cùng vợ là bà Nguyễn Thị M và con ông Lê Minh X bán cho phần đất diện tích là 3.900m², tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Cần Thơ (cũ), nay là khu vực L, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ với giá 1 cây 7 chỉ vàng 24K. Khi mua bán đất có làm Tờ mua bán đất làm giấy tay, cả ba bên bán đất đều ký tên và có hai nhân chứng là Lê Hoàng H và Trần Văn C ký tên. Ngày 22/6/1996 ông N qua đời, còn vợ ông N bà Nguyễn Thị M có dấu hiệu thần kinh nên không thể chuyển quyền sử dụng đất cho ông đứng tên (BL 55). Nay ông yêu cầu ông Lê Minh X thực hiện chuyển quyền sử dụng đất diện tích 3.900m² đất tại vị trí A (thửa đất 436, tờ bản đồ số 08) theo trích đo địa chính số 10/TTKTTNMT ngày 01/3/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ để ông được đứng tên quyền sử dụng đất vì phần đất này ông đã nhận chuyển nhượng với ông Lê Công N.

Bị đơn ông Lê Minh X và người đại diện là ông Võ Văn S trình bày:

Thửa đất số 436, diện tích 11.210 m² (LUA), tờ bản đồ số 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00551 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 03/8/2005 do ông Lê Minh X đứng tên đúng quy định pháp luật. Nguồn gốc phần đất này do bà nội của ông để lại, ông X thừa hưởng từ cha mẹ ông là ông Lê Công N và bà Nguyễn Thị M, ông N chưa được cấp giấy đất này. Việc ông Nguyễn Văn T cho rằng ông đã nhận chuyển nhượng của cha mẹ ông X và ông X một phần diện tích đất 3.900m² thuộc

thửa 436 trên (theo tờ mua bán đất làm giấy tay ngày 24/12/1993 giữa ông Lê Công N, bà Nguyễn Thị M và ông Lê Minh X với ông Nguyễn Văn T) thì ông X không hay biết và ông X cũng không có ký tên vào bất cứ giấy tờ chuyển nhượng đất nào cho ông T, tại thời điểm xác lập tờ mua bán viết tay trên thì mẹ ông X là bà M đang bị bệnh thần kinh và bản thân ông X còn nhỏ (13 tuổi). Nay ông X không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông X đứng tên vì ông X không có chuyển nhượng một phần đất này cho ông Nguyễn Văn T. Còn sự việc chuyển nhượng đất giữa cha ông X là ông Lê Công N với ông T như thế nào thì ông X không biết, vì theo ông X cha của ông là Lê Công N chỉ cố đất này cho ông Nguyễn Văn T là 17 chỉ vàng 24 K từ năm 1993 đến nay, ông X không sử dụng đất là do gia đình ông X chưa có vàng để chuộc lại đất này, khi Tòa án giải quyết tranh chấp được biết phần đất trên do ông Trần Văn D đang quản lý sử dụng do đang nhận cầm cố. Nay ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, và ông X có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là “Tờ mua bán đất làm giấy tay ngày 24/12/1993” giữa ông Lê Công N, bà Nguyễn Thị M, ông Lê Minh X với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị A; ông X sẽ trả lại cho ông T 17 chỉ vàng 24K đã cố đất; yêu cầu ông T và ông Trần Văn D (người nhận cố đất) trả lại diện tích đất 3.900m² tại vị trí A (thửa đất 436, tờ bản đồ số 08) theo trích đo địa chính số 10/TTKTTNMT ngày 01/3/2018 của Trung Tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cho ông X sử dụng; đồng thời công nhận cho ông X được tiếp tục sử dụng đất tranh chấp trên.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Nguyễn Thị Bích C: Bà là vợ của bị đơn là ông Lê Minh X, thửa đất số 436 có diện tích 3.950 m², tờ bản đồ 08 nói trên là của bà nội của chồng bà là bà Trần Thị N. Đến năm 2005, bà nội chuyển nhượng đất trên cho ông Lê Minh X đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết là giấy đất) số H00551 cấp ngày 03/8/2005. Đến năm 2016 thì ông Nguyễn Văn T khởi kiện vợ chồng bà, ông T cho rằng cha chồng bà là Lê Công N khi còn sống đã cầm cố chuyển nhượng cho ông T phần đất trên, sự việc này gia đình bà không hay biết, phần đất này bà nội không để lại cho cha mà chỉ đồng ý để lại cho chồng bà nên gia đình bà không đồng ý theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn T. Trong vụ án này bà không có ý kiến gì thêm, bà sẽ theo mọi quyết định của chồng bà là ông Lê Minh X.

- Các đương sự Lê Thị Q, Lê Thị N, Lê Kim L và Nguyễn Thị M có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Minh X: Bà Nguyễn Thị M là vợ của ông Lê Công N (ông N đã mất năm 1996) và là mẹ của các đương sự trong vụ án là ông Lê Minh X, bà Lê Kim L, bà Lê Thị Q, bà Lê Thị N. Bà M, L, Q và N đều thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu nói trên của phía bị đơn là ông Lê Minh X.

- Bà Lê Thị L và bà Lê Thị T: Các bà đều là con của ông Lê Công N (Mất năm 1996) và bà Nguyễn Thị M, cùng là anh em ruột với bị đơn là ông Lê Minh X. Trong vụ án này các bà đều thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu nói trên của ông X. Bà L và bà T đều có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Ông Trần Văn E trình bày: Ông có nhận cố phần đất 3900m² của ông Nguyễn Văn B (con ông T) với giá 04 cây vàng 24K, do cố đất đã lâu nên ông không nhớ thời gian nào, hai bên có làm bản viết tay (hiện giấy tay ông đã đưa cho ông Trần Văn D khi cố đất). Ông canh tác được khoảng 06 – 07 năm thì cố lại cho người em ruột của

ông là Trần Văn D với giá 04 cây vàng 24K. Hiện nay phần đất trên do ông D đang quản lý sử dụng. Đối với việc tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T và ông Lê Minh X thì ông không có ý kiến gì.

- Ông Trần Văn D cùng vợ là bà Lê Thị H thống nhất trình bày: Khoảng năm 2015, ông D có nhận cổ 03 công đất tầm 3 mét (3.600 m^2) từ anh ruột của ông là Trần Văn E với giá 40 chỉ vàng 24K, khi nào có vàng trả thì sẽ trả lại đất, không có quy định thời gian, hai bên có làm giấy tay, ông canh tác trồng lúa đến nay. Đây là phần đất mà ông trước đây ông E thuê từ gia đình ông T (tức ông Lê Minh X) tại khu vực L, phường H, quận T do ông Nguyễn Văn B là con của ông Nguyễn Văn T cổ đất cho ông E, sau đó cho ông cổ lại đất này. Ông chỉ biết nguồn gốc đất này là của bà nội ông X để lại sau này được ông X thừa kế. Việc mua bán giữa ông T với ông Lê Công N như thế nào ông không biết gì, ông chỉ cổ lại đất từ ông E để canh tác. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T thì ông vẫn tiếp tục canh tác đất, còn phía ông B và ông E sẽ có trách nhiệm với ông T, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông X thì ông sẽ có yêu cầu khởi kiện riêng đối với ông E và ông B về hợp đồng cổ đất sau. Khi nào giải quyết đất này thuộc về ai thì người đó trả cho ông 40 chỉ vàng 24K và ông sẽ trả lại đất (BL 294, 288, 238).

- Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị C trình bày: Ông B là con của ông Nguyễn Văn T, bà C là con dâu của ông T. Vào khoảng năm 1996, cha của ông B là Nguyễn Văn T cho vợ chồng ông mượn 3.900 m^2 đất, thửa 436, tờ bản đồ số 08 để ông làm ruộng. Đến năm 1997, do hoàn cảnh gia đình khó khăn làm ruộng không có lời nên vợ chồng ông đã cổ lại phần đất này cho ông Trần Văn E với giá 04 cây vàng 24K, do đã lâu ông không nhớ thời gian cổ là bao nhiêu, có làm giấy tay. Trong tranh chấp này ông B không có ý kiến gì, ông biết giữa cha của ông là Nguyễn Văn T với ông Lê Công N có mua bán đất, cụ thể như thế nào thì ông không biết (BL 88, 242).

- Bà Nguyễn Thị A (vợ của ông Nguyễn Văn T) trình bày: Vào năm 1993, vợ chồng bà có mua phần đất của ông Lê Công N tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Cần Thơ (nay là khu vực L, phường H, quận T, thành phố Cần Thơ) với diện tích là 3.900 m^2 . Đây là phần đất của ông Lê Công N (BL 243).

Những người làm chứng trình bày:

- Ông Lê Hoàng H: Ông là người cùng xóm với các đương sự, trước đây ông Nguyễn Văn T nhờ ông ký tên chứng kiến việc mua bán đất giữa ông T với ông Lê Công N, cùng chứng kiến còn có ông Trần Văn C. Ông chỉ ký tên vào giấy tờ mua bán chứ không biết nội dung mua bán như thế nào, nay ông không có ý kiến gì.

- Ông Trần Văn C: Ông là người cùng xóm với các đương sự, trước đây ông Lê Công N có nhờ ông đến nhà ông Nguyễn Văn T để chứng kiến việc mua bán đất giữa ông N với ông T, còn có ông Lê Hoàng H cùng ký tên chứng kiến. Giấy tờ mua bán có ghi ông N bán cho ông T 03 công tầm lớn đất ruộng, giá 1,7 cây vàng 24 K, sau khi các bên ký tên thì ông T trực tiếp giao cho ông N đủ số vàng này tại nhà của ông T, khi giao vàng chỉ có ông và ông T cùng ông N chứng kiến còn ông H không chứng kiến vì sau khi ký tên xong ông H đã về trước, sự việc sau này thì ông không biết nên không có ý kiến gì.

Tại Công văn số 289/UBND ngày 27/4/2018 của Ủy ban nhân dân quận T có nội dung: Ngày 03/8/2005, ông Lê Minh X được Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy đất số H00551, thửa 436, diện tích 11.210 m^2 , loại đất LUC, tờ bản đồ 08, đất tại khu vực L, phường H theo trình tự, thủ tục cấp giấy đất do pháp luật quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DSST ngày 19 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ đã tuyên:

1/.Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về yêu cầu ông Lê Minh X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ mua bán đất làm giấy tay lập ngày 24/12/1993 do vô hiệu.

2/.Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Minh X: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 24/12/1993 (tờ mua bán đất làm giấy tay), giữa ông Lê Công N, bà Nguyễn Thị M và ông Lê Minh X với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị A.

- Ông Lê Minh X có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T 17 (Mười bảy) chỉ vàng 24K và số tiền 247.774.000đồng (Hai trăm bốn mươi bảy triệu, bảy trăm bảy mươi bốn nghìn đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn T và ông Trần Văn D có trách nhiệm giao trả lại cho ông Lê Minh X phần đất có diện tích 3.900m² tại vị trí A theo bản trích đo địa chính số 10/TTKTTNMT ngày 01/3/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, thửa số 436, tờ bản đồ số 08 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00551 cấp ngày 03/8/2005 do hộ ông Lê Minh X đứng tên (Kèm theo bản trích đo địa chính).

- Tách giao dịch dân sự về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D với ông Trần Văn E và ông Nguyễn Văn B thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

3/.Về lệ phí thẩm định, định giá và trích vẽ: Bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 10.473.834đồng.

4/.Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 200.000 đồng, được khấu trừ 1.460.000 đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai số 009896 ngày 10/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận T, nguyên đơn được nhận lại 1.260.000đồng.

- Bị đơn phải chịu 15.496.300 đồng, được khấu trừ 300.000đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai số 001674 ngày 08/01/2018 và 300.000 đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai số 002001 ngày 26/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận T, bị đơn còn phải nộp 14.896.300 đồng án phí.

5/.Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải chịu lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định cho đến khi thi hành xong.

Ngày 02/5/2019, ông Lê Minh X có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét nhằm đảm bảo quyền lợi của ông, ông chỉ chấp nhận trả cho ông Nguyễn Văn T tổng cộng là 45 chỉ vàng 24 K (trong đó có 17 chỉ vàng cổ đất và 28 chỉ vàng là công sức của ông T làm tăng giá trị đất).

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Phía nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa trình bày, những người tiến hành tố tụng và các đương sự chấp hành đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về yêu cầu kháng cáo, phía bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc cầm cố đất tranh chấp, giữa các bên đều thừa nhận đã giao đủ vàng và đã nhận đất canh tác nên theo nội dung như án sơ thẩm đã giải quyết là đã có lợi cho phía bị đơn, nay bị đơn kháng cáo mà không cung cấp thêm chứng cứ mới nên đề nghị bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm về nội dung. Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố

tụng dân sự năm 2015 sửa án sơ thẩm do nguyên đơn là người cao tuổi được miễn án phí, giấy đất cấp cho hộ gia đình nên cần đưa người trong hộ gia đình bị đơn cùng bị đơn có trách nhiệm liên đới trong vụ án này, do lần thứ nhất phía nguyên đơn chỉ ranh giới đất sai nên nguyên đơn phải chịu chi phí thẩm định lần đầu còn chi phí của thẩm định lần sau thì buộc mỗi bên phải chịu một nửa chi phí này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1]. Về tố tụng: Giữa các bên đương sự tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, do bản án sơ thẩm có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, các đương sự khác trong vụ án có đơn xin vắng mặt nên xét xử theo quy định tại các Điều 26, Điều 38 và khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung kháng cáo: Để có cơ sở xem xét yêu cầu kháng cáo và kháng nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận xét như sau:

Bản án sơ thẩm đã nhận định:

- *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:* Nhận thấy, giữa nguyên đơn và cha mẹ bị đơn (ông N, bà M) có xác lập giao dịch về hợp đồng dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất. Các bên đều thừa nhận đối tượng giao dịch là phần đất có diện tích 3.900m² (đo đạc thực tế thể hiện tại vị trí A theo trích đo địa chính lập ngày 01/3/2018) hiện tại ông Trần Văn D đang quản lý sử dụng và sổ vàng giao dịch là 17 chỉ vàng 24K tại thời điểm giao dịch (cha mẹ bị đơn đã nhận). Căn cứ vào Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử khẳng định giao dịch về hợp đồng dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên giữa các đương sự là có thật.

Song, bị đơn cho rằng chỉ có đất cho nguyên đơn, nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ liên quan đến việc cố đất; còn nguyên đơn thì cho rằng mua lại đất, chứng cứ nguyên đơn đưa ra chứng minh là tờ mua bán đất làm giấy tay đề ngày 24/12/1993 để yêu cầu bị đơn thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Do đó, cần xem xét đánh giá chứng cứ do nguyên đơn xuất trình làm cơ sở giải quyết.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (được thể hiện bằng Tờ mua bán đất làm giấy tay) lập ngày 24/12/1993 thấy rằng về hình thức hợp đồng chỉ là giấy viết tay không có xác nhận chứng thực của cơ quan có thẩm quyền và tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông N và bà M (cha mẹ bị đơn) chưa được cơ quan có thẩm quyền xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp, nhưng các bên đương sự lại thực hiện việc chuyển nhượng. Điều đó, cho thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005, cụ thể vi phạm về hình thức, chủ thể trong hợp đồng chuyển nhượng không phù hợp với điều kiện của pháp luật đất đai quy định là chỉ có người có quyền sử dụng đất mới có quyền thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự nêu trên được xem là giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005, nên việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ mua bán đất làm giấy tay) lập ngày 24/12/1993 của bị đơn cũng như quan điểm của

người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự là có căn cứ chấp nhận, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận.

- *Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:* Về nguyên tắc 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 và bên có lỗi phải bồi thường. Do vậy, cần buộc các bên đương sự hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp theo Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, cụ thể phía bị đơn là người được thừa kế quyền sử dụng đất nên có trách nhiệm phải hoàn trả cho nguyên đơn 17 chỉ vàng 24K, còn nguyên đơn và người liên quan ông D giao trả lại cho bị đơn người có quyền sử dụng đất hợp pháp phần đất đang quản lý được xác định tại vị trí A theo bản trích đo địa chính lập ngày 01/3/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường TP/Cần Thơ.

- *Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu:* Tại thời điểm chuyển nhượng nguyên đơn biết rõ tình trạng pháp lý đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng vẫn tự nguyện giao kết; còn phía bị đơn kể từ thời điểm nhận thừa kế quyền sử dụng đất đã biết rõ phần đất được quyền sử dụng là do phía nguyên đơn quản lý sau đó cho con ruột (ông Nguyễn Văn B) đem cổ đất cho ông Trần Văn E rồi ông E cầm cố lại cho ông Trần Văn D nhưng phía bị đơn không có động thái gì về yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất cho đến khi nguyên đơn yêu cầu thực hiện chuyển quyền, chứng tỏ bị đơn mặc nhiên thừa nhận phần đất nguyên đơn quản lý là do nhận chuyển nhượng. Vì vậy, xét về lỗi trong trường hợp này được xác định là ngang nhau mới đảm bảo được quyền lợi cho các bên đương sự. Do vậy, các bên phải chịu mức độ lỗi tương ứng bằng nhau để làm cơ sở bồi thường thiệt hại như sau:

Tại biên bản định giá ngày 20/12/2017 của Hội đồng định giá thì phần đất tranh chấp tọa lạc tại khu vực L, phường H, quận T, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp theo giá nhà nước là 143.000đồng/m², mức giá này cao hơn giá thị trường nên Hội đồng xét xử chấp nhận mức giá này làm cơ sở xem xét. Qua thẩm định thực tế thể hiện tại bản trích đo địa chính số 10/TTKTTNMT ngày 01/3/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ xác định vị trí phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng và đang quản lý được xác định tại vị trí A có diện tích là 3.900 m², nên Hội đồng xét xử căn cứ diện tích chuyển nhượng này để làm cơ sở giải quyết bồi thường thiệt hại.

Cụ thể thiệt hại được tính như sau: $3.900 \text{ m}^2 \times 143.000 \text{ đồng/m}^2 = 557.700.000$ đồng. Giá vàng tại thời điểm xét xử là 3.656.000đồng/chỉ vàng 24K, quy đổi 17 chỉ thành tiền là 62.152.000 đồng khấu trừ vào giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng số tiền còn lại là 495.548.000 đồng được xác định là phần thiệt hại để bồi thường. Như trên đã phân tích lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu đều có lỗi của nguyên đơn và bị đơn, nên mỗi bên phải chịu nửa số tiền 495.548.000 đồng : 2 = 247.774.000 đồng.

Do vậy, khi nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn D giao trả lại đất cho bị đơn như đã nhận định trên, thì phía bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn các khoản sau đây:

- Số vàng 17 chỉ vàng 24K - Số tiền bồi thường thiệt hại 247.774.000 đồng. Tổng cộng bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn 17 chỉ vàng 24K và 247.774.000 đồng.

[3]. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy: Bản án sơ thẩm nhận định và quyết định như đã nêu trên là có căn cứ, phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án. Tuy nhiên, do phía nguyên đơn cung cấp được chứng cứ về chuyển nhượng đất nhưng phía bị đơn không có chứng cứ chứng minh việc cầm cố đất nên án sơ thẩm đã giải quyết như trên là phần nào đã có lợi cho phía bị đơn. Nay bị đơn có kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Tuy giá thị trường đã định giá thấp hơn giá đất do Nhà nước quy định nhưng tổng giá trị phải bồi thường chênh lệch không nhiều và như đã phân tích trên phía bị đơn đã có lợi hơn trong vụ án này nên không đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn cần giữ nguyên án sơ thẩm.

Tại giấy đất có ghi hộ ông Lê Minh X, nhưng tại quyết định cấp giấy đất lại ghi là cấp đất cho ông Lê Minh X và tại Công văn số 289/UBND ngày 27/4/2018 của Ủy ban nhân dân quận T đã trả lời giấy đất này cấp cho ông Lê Minh X nên không cần thiết phải đưa những người trong hộ gia đình của ông X phải chịu trách nhiệm liên đới trong vụ án này như đại diện Viện kiểm sát đã trình bày.

Về việc chỉ đúng ranh giới đất khi đo đạc, thẩm định đều là trách nhiệm của các đương sự, ai là người chịu chi phí này thì phải căn cứ vào kết quả giải quyết vụ án, trong vụ án này không có kháng cáo, kháng nghị về chi phí thẩm định giá nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có cơ sở điều chỉnh về chi phí này.

Tại hợp đồng chuyển nhượng đất có ông T và bà Nguyễn Thị A (vợ ông T) ký tên nhưng án sơ thẩm chỉ buộc ông T trả đất là chưa đầy đủ và còn tuyên về khoản tiền chậm trả áp dụng theo mức lãi suất cơ bản là chưa chính xác, nên cần điều chỉnh lại cho đúng, về chi phí định giá, án phí cần làm tròn số để dễ thi hành án.

[3]. Về án phí: Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm, các đương sự khác vẫn phải chịu án phí, do không chấp nhận kháng cáo nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Minh X. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu ông Lê Minh X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ mua bán đất làm giấy viết tay lập ngày 24/12/1993 do vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Minh X. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 24/12/1993 (tờ mua bán đất làm giấy tay), giữa ông Lê Công N, bà Nguyễn Thị M và ông Lê Minh X với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị A.

Ông Lê Minh X có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T 17 (Mười bảy) chỉ vàng 24K và số tiền 247.774.000 đồng (Hai trăm bốn mươi bảy triệu, bảy trăm bảy mươi bốn nghìn đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị A cùng ông Trần Văn D có trách nhiệm giao trả lại cho ông Lê Minh X phần đất có diện tích 3.900m² được xác định tại vị trí A theo bản trích đo địa chính số 10/TTKTTNMT ngày 01/3/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thuộc thửa số 436, tờ bản đồ số 08 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00551 cấp ngày 03/8/2005 do hộ ông Lê Minh X đứng tên (*Kèm theo bản trích đo địa chính*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì 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.

Tách giao dịch dân sự về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D với ông Trần Văn E và ông Nguyễn Văn B thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Về chi phí thẩm định, định giá và trích vẽ: Bị đơn ông Lê Minh X phải hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T số tiền 10.474.000 đồng (*Mười triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn đồng*).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T được miễn án phí. Ông T được nhận lại 1.460.000 đồng (*Một triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng*) tạm ứng đã nộp theo biên lai số 009896 ngày 10/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ.

Ông Lê Minh X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.496.000 đồng, được khấu trừ số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 001674 ngày 08/01/2018 và số 002001 ngày 26/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ. Ông X còn phải nộp thêm 14.896.000 đồng (*Mười bốn triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn đồng*) tiền án phí sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Minh X phải chịu là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai số 000051 ngày 07/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ. Ông X đã nộp xong.

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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm 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:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- Tòa án Q. T;
- THA.DS. Q. T;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(đã ký)

Nguyễn Duy Lương