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

Bản án số: 139/2022/DS-PT
Ngày: 26 - 7 - 2022
V/v "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về 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 Trần Bình Đảo.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhiên.

Ông Võ Thanh Huyến.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trương Vũ Tường Ninh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

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

Ngày 26 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 59/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 6 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản*". Do bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện U, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 93/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông N, sinh năm 1972; Có mặt.

HKTT: xã MT, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ liên hệ: xã BM, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông T1, sinh năm 1974; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: xã MT, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

2.2. Ông H (chết năm 2016);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H:

2.2.1 Bà D, sinh năm 1966; Vắng mặt.

2.2.2 Chị L, sinh năm 1972; Vắng mặt.

2.2.3 Anh T2, sinh năm 1982; Vắng mặt.

2.2.4 Anh S, sinh năm 1984; Vắng mặt.

2.2.5 Anh N1, sinh năm 1986; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: xã MT, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

2.2.6 Bà M1, sinh năm 1968; Vắng mặt.

Địa chỉ: xã ĐT, huyện ĐH, tỉnh Long An.

2.2.7 Ông Đ1 (chết năm 2013);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1:

2.2.7.1 Bà T3, sinh năm 1969; Vắng mặt.

2.2.7.2 Anh Đ2, sinh năm 1996; Vắng mặt.

2.2.7.3 Anh Đ3, sinh năm 1999; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: xã MT, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà M2, sinh năm 1972 (vợ ông N); Có mặt.

Địa chỉ: xã MT, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Bà T4, sinh năm 1985 (vợ ông T1); Vắng mặt.

Địa chỉ: xã MT, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

3.3. Ngân hàng TMCP Đ; Vắng mặt.

Trụ sở: phường L, Tp R, tỉnh Kiên Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông N trình bày:***

Ngày 18/3/2005, ông N có nhận chuyển nhượng của ông H một phần đất chiều ngang 50m, chiều dài 547m (khoảng 21 công tầm 3m, tương đương 27.350m^2). Đất

tọa lạc tại xã MT, huyện U, tỉnh Kiên Giang. Giá chuyển nhượng là 126 chỉ vàng 24k. Hai bên có lập hợp đồng bằng giấy tay. Ông N trả đủ vàng cho ông H và nhận đất canh tác, nhưng ông H chưa giao Giấy chứng nhận QSD đất cho ông N để làm thủ tục sang tên.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông N trực tiếp canh tác, đến năm 2008 ông N cho ông T1 thuê lại đất để sản xuất giá 21 công bằng 17.000.000đ/năm. Ông T1 canh tác được 01 năm do làm lúa thất bại không trả tiền thuê cho ông N.

Năm 2009 ông N cho ông T2 (em ruột ông T1) thuê lại canh tác 03 năm giá 15.000.000đ/năm. Năm 2012 ông N cho ông Đ1 (anh ruột ông T1) thuê 21 công đất với giá 22.000.000đ/năm. Ông Đ1 canh tác được 02 năm thì ông T2 chặn đường nước nên ông Đ1 trả lại đất cho ông N.

Ngày 17/9/2014, ông N mời cán bộ phòng Tài nguyên Môi trường huyện U đo đạc thực tế để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, ông H viện lý do tuổi cao sức yếu không đi đo được và không đưa Giấy chứng nhận QSD đất để ông N đi tách thửa và gia đình ông H không hợp tác nên không làm thủ tục chuyển tên Giấy chứng nhận QSD đất được.

Ông N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 18/3/2005 để ông N có điều kiện làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận QSD đất.

Đến ngày 08/12/2015 ông N có đơn khởi kiện bổ sung, với lý do đầu năm 2014 ông H tự ý làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho con trai ruột là ông T1, trong đó bao gồm luôn phần đất ông H đã chuyển nhượng cho ông N (thửa 315). Ngày 06/3/2014 ông T1 được Ủy ban nhân dân huyện U cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BT 109612 với tổng diện tích là 33.009,6 m^2; thửa số 296, 315, 320 tờ bản đồ số 5. Do ông N không hay biết nên không có khiếu nại với cơ quan có thẩm quyền.

Ông N khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận QSD đất do Ủy ban nhân dân huyện U cấp cho ông T1 ngày 06/3/2014 và hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông N với ông H ; yêu cầu ông H, ông T1 trả lại giá trị QSD đất diện tích 27.817,1m^2 theo giá thị trường cho ông.

Đến ngày 17/11/2017, ông N tiếp tục có đơn khởi kiện bổ sung trình bày và yêu cầu là do từ năm 2014 đến năm 2017 ông T1 lấy phần đất ông sang nhượng sử dụng, làm cho ông mất thu nhập từ phần đất này với mức yêu cầu là 1.500.000đ/công x 21 công x 04 năm là 126.000.000đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 31/7/2020 ông N có đơn thay đổi các đơn khởi kiện trước đây là ông đề nghị rút lại nội dung khởi kiện về việc hủy Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông T1 và yêu cầu ông T1 bồi thường thiệt hại về tài sản là 126.000.000đ, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện còn lại.

**** Bị đơn ông T1 trình bày:***

Vào năm 2004, cha ông là ông H có vay của N là 126 chỉ vàng 24k đúng như nguyên đơn nói.

Do cha ông hỏi vay số vàng trên với lãi suất cao, vì vậy qua một năm thiếu nợ, lúc gia đình gặp khó khăn nên không có đủ tiền đóng lãi cho số vàng đã hỏi ông N. Đến đầu năm 2006, cha ông có thỏa thuận với ông N là cha ông đưa đất cho ông N sản xuất để trừ vào số lãi, khi nào có tiền đóng lãi và trả nợ gốc thì cha ông lấy đất lại sản xuất, chỉ thỏa thuận bằng lời nói chứ không có lập thành văn bản và được ông N đồng ý.

Do năm nào có tiền đóng lãi thì cha ông lấy đất sản xuất, không tiền đóng thì ông N lấy đất sản xuất trong 01 năm. Trong thời gian này cha ông nhiều năm không có tiền đóng lãi nên ông N được quyền canh tác, lúc ông N nhận đất sản xuất thì không trực tiếp canh tác mà cho người khác thuê lại. Trong đó có em ông là T2 sản xuất 02 năm.

Đến năm 2013, cha ông đi vay tiền Ngân hàng và hỏi vay mượn để trả lại cho N số vàng 126 vàng 24k. Như vậy, số vàng hỏi vay của ông N đã được gia đình ông trả xong cho ông N vào năm 2013.

Từ năm 2013 cho đến nay gia đình ông vẫn canh tác trên phần đất này và không có ai tranh chấp. Về giấy sang bán đất của ông N đưa ra, gia đình ông yêu cầu Tòa án xem xét làm rõ và gia đình ông không có ký giấy bán đất cho ông N.

Cụ thể, trong giấy sang đất cua ông N đưa ra cho rằng gia đình ông đã bán đất cho ông N vào năm 2005, như vậy gia đình ông đề nghị xác định lại vào thời gian năm 2005 ông N có đất giáp ranh ở đây chưa vì giấy sang nhượng ông N cho rằng phía Đông giáp với đất thổ cư của "Tôi".

Theo ông được biết thì thời gian năm 2005, ông N chưa có đất ở đây và gia đình ông khẳng định phần đất giáp ranh với diện tích đất của Tôi là không có giáp ranh với ông N.

Vì vào tháng 3 năm 2013, ông N mới có diện tích đất thổ cư 2.745,4 m^2 ở tại xã MT là do ông N đồng ý mua trúng đấu giá tài sản theo biên bản bán đấu giá số 10/BB-VS ngày 01/3/2013 từ Công ty cổ phần Định giá – đầu tư và xây dựng Vinasun về được ủy quyền bán đấu giá tài sản của ông H.

Đồng thời, theo Giấy sang nhượng ông N đưa ra có 04 người chứng kiến và có ký tên, như vậy gia đình ông yêu cầu xác minh từng người cụ thể xem có chứng thực rằng gia đình ông có sang đất cho ông N hay không, hay là chữ ký giả mạo và yêu cầu thẩm định chữ ký của từng người cụ thể.

Về việc xác nhận của Trưởng ấp nhưng Trưởng ấp có trực tiếp chứng kiến giữa gia đình ông sang đất cho ông N hay không.

Việc ông N khởi kiện yêu cầu gia đình hoàn trả tiền thuê đất từ năm 2014 đến nay là không có cơ sở. Vì gia đình ông không có thuê đất của ông N. Từ năm 2013 đến nay gia đình ông đã canh tác trên phần đất này không ai tranh chấp và đến nay đã cải tạo lại đất để trồng mía, hiện tại cha ông mất cũng được chôn trên phần đất này. Ông N cho rằng gia đình ông chiếm sử dụng phần đất trên là không đúng.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà M2 trình bày:***

Bà thống nhất ý kiến trình bày của chồng bà là ông N trong vụ án giải quyết tranh chấp với ông H và ông T1.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh T2 trình bày:***

Anh là con của ông H và bà T5 (bà T5 chết năm 1997), trong giấy sang nhượng đất giữa ông H và ông N thì anh không có ký tên, phần đất tranh chấp giữa ông N và ông H và T1 hiện nay do ông T1 đứng trên giấy chứng nhận QSD đất. Phần đất ông T1 đứng tên trước đây do ông H đứng tên nhưng do ông H bị bệnh nên làm giấy chuyển cho ông T1 đứng tên, phần đất này hiện nay ông T1 đang canh tác. Trong phần đất tranh chấp này, anh có thuê lại của ông N canh tác từ năm 2009 đến năm 2012 thì trả đất lại, giá thuê lúc đó mỗi năm là 15.000.000đ.

Đối với việc cha anh có sang đất cho ông N không thì anh không biết nhưng trước đây ông T1 thuê đất của ông N canh tác và không có trả tiền thuê đất cho ông N nên ông N có kêu anh xuống gặp ông N để thuê đất lại làm, anh thuê 03 năm thì trả đất còn việc mua bán đất giữa ông N và ông T1 như thế nào thì anh không biết.

Ông Đ1 là anh thứ 5 của anh, ông Đ1 chết năm 2012, bản thân ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà M1 trình bày:***

Bà là con của ông H, bà có gia đình ra sinh sống riêng từ năm 1986. Cha mẹ bà có tất cả là 08 người con gồm V, bà là M1, Đ1, T2, T1, S, N1, L.

Đối với việc ông N cho rằng cha bà và các anh em trong gia đình bà có chuyển nhượng đất cho ông N là không đúng sự thật. Bà nghe cha bà nói là cha bà có hỏi mượn tiền của ông N, không rõ số tiền là bao nhiêu, do cho vay lãi cao, cha bà không có tiền đóng nên đã cố đất cho ông N để trừ nợ. Nay ông N khởi kiện yêu cầu ông T1 thì bà không đồng ý. Vì hiện nay diện tích đất 27.817,1 m^2 do ông T1 đứng tên trên Giấy chứng nhận QSD đất là hợp pháp, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.

Về việc ông H tặng cho đất ông T1 thì bà không có ý kiến, anh em trong gia đình bà sẽ thỏa thuận sau, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Do bà ở xa nên xin vắng mặt trong các phiên hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử Tòa án.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đại diện Ngân hàng TMCP Đ trình bày*:**

Đối với việc tranh chấp giữa ông N với ông H, ông T1 như thế nào thì Ngân hàng không có ý kiến gì. Việc Ngân hàng cho ông T1 vay tiền và nhận thế chấp quyền sử dụng đất của ông T1 là hoàn toàn phù hợp theo quy định của pháp luật nên Ngân hàng chỉ đồng ý giải chấp trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 khi ông T1 thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà T4, bà V, ông S, ông N1, bà L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, không có ý kiến trình bày.

**** Tại phiên tòa sơ thẩm:***

- Ông N vẫn giữ yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/3/2005 giữa ông và ông H với diện tích đất chiều ngang là 50 m, chiều dài là 547 m. Yêu cầu ông T1 là người nhận vàng trong hợp đồng trên trả lại cho ông số vàng 126 chỉ vàng 24k (loại vàng 98%) và bồi thường chênh lệch về giá trị đất cho ông. Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử đất cấp cho ông T1 và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản đối với ông T1, ông đồng ý rút lại các yêu cầu khởi kiện này.

- Bà M2 thống nhất với ý kiến trình bày của ông N.

- Bà M1 và ông T2 vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày trước đây, bà M1 và ông T2 xác định là khi các anh chị em trong gia đình ra sinh sống riêng chỉ có ông T1 còn sống chung với ông H. Do đó, việc giao dịch sang nhượng đất giữa ông H, ông T1 và ông Nam có hay không và như thế nào thì ông, bà không biết. Đối với việc ông H tặng cho đất ông T1 thì lúc đó ông, bà không biết sau này đến lúc ông T1 đem thế chấp vay tiền Ngân hàng thì ông bà mới biết được sự việc. Bà M1 và ông T2 không có ý kiến gì về việc ông H tặng cho đất ông T1 và cũng không có yêu cầu giải quyết gì trong vụ án này.

- Đại diện Ngân hàng TMCP Đ trình bày: Ngày 11/9/2018, ông T1 và bà T4 đã ký hợp đồng tín dụng số 5011118/HĐTN-NH/CNKG với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Kiên Giang vay số tiền là 450.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay là 12%/năm và có thế chấp tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất diện tích 33.009,6m^2 thuộc các thửa đất số 296, 315, 320 tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã MT, huyện U, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận QSD đất số BT 109612 do Ủy ban nhân dân huyện U cấp ngày 06/3/2014. Việc thế chấp được đăng ký đảm bảo theo quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T1 và bà Mai đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng. Tính đến nay ông T1 và bà Mai còn nợ Ngân hàng số tiền tổng cộng là 702.064.430đ. Trong đó: Nợ gốc là 450.000.000đ, lãi trong hạn là

53.819.975đ, lãi quá hạn là 184.635.616đ, nợ lãi chậm trả là 13.608.839đ. Do đó, Ngân hàng TMCP Đ đề nghị HĐXX giải quyết buộc vợ chồng ông T1 và bà T4 thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ tổng cộng là 702.064.430đ và số tiền lãi phát sinh theo hợp đồng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay này. Trường hợp, ông T1 và bà Tuyết không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

**** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện U, tỉnh Kiên Giang quyết định***:

Đình chỉ giải quyết nội dung khởi kiện của ông N về việc yêu cầu ông T1 bồi thường thiệt hại về tài sản và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chấp nhận nội dung khởi kiện của nguyên đơn ông N về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lập ngày 08/3/2005 giữa ông N và ông H là vô hiệu.

Buộc ông T1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông N số vàng đã chuyển nhượng đất là 126 (một trăm hai mươi sáu) chỉ vàng 24k (loại vàng 98%) và số tiền bồi thường chênh lệch giá đất là 109.273.500đ (Một trăm lẻ chín triệu, hai trăm bảy mươi ba ngàn năm trăm đồng).

Đối với diện tích đất chuyển nhượng, hiện nay ông T1 đang quản lý sử dụng nên không xem xét giải quyết.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định.

**** Ngày 14/01/2022, bị đơn ông T1 kháng cáo với nội dung***: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn N.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm*:**

- Nguyên đơn ông N yêu cầu không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông T1.

- Bị đơn ông T1 vắng mặt, nên không có ý kiến trình bày tại phiên tòa phúc thẩm.

- Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện U, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, tranh luận của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử theo quy định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông T1, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nội dung vụ án: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N có đủ căn cứ nhận định, trong thời gian từ năm 2000 đến năm 2005 ông H có chuyển nhượng đất cho ông N nhiều lần, cụ thể như sau: Năm 2000 chuyển nhượng diện tích đất là 06 công bằng 7.776m^2; năm 2001 và 2002 chuyển nhượng diện tích đất 02 lần mỗi lần là 04 công với tổng diện tích là 10.368m^2; năm 2003 chuyển nhượng diện tích đất là 01 công bằng 1.296m^2; năm 2004 chuyển nhượng diện tích đất là 04 công bằng 5.184m^2; năm 2005 chuyển nhượng diện tích đất là 02 công bằng 2.592m^2. Đến ngày 18/3/2005, hai bên mới làm lại hợp đồng chuyển nhượng tổng cộng các diện tích đất chuyển nhượng từ trước đến nay thể hiện diện tích đất chuyển nhượng chiều ngang là 50m, chiều dài là 547m với giá chuyển nhượng là 126 chỉ vàng 24k. Việc sang nhượng có chữ ký của ông H, ông T1, ông Đ1, ông T2 và ông N1. Ông N xác định tất cả các lần chuyển nhượng đất thì ông giao vàng cho T1 nhận có sự chứng kiến của ông H (thời điểm đó, ông T1 sống chung với ông H các anh chị em khác của ông T1 đã có gia đình và ra sinh sống riêng). Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất trên, ông N không trực tiếp canh tác mà cho ông T1 và ông T2 thuê lại để canh tác. Đến năm 2014, ông yêu cầu làm thủ tục chuyển tên Giấy chứng nhận QSD đất thì ông H và ông T1 không đồng ý, đồng thời ông T1 chiếm lại phần đất trên để canh tác nên phát sinh tranh chấp. Ông T1 cho rằng, giữa ông H và ông N không có thỏa thuận chuyển nhượng đất như ông N trình bày mà cho là ông H có vay tiền, vàng của ông N còn nợ ông N số vàng là 126 chỉ vàng 24k chưa trả được nên giao phần đất cho ông N canh tác để trừ tiền đóng lãi hàng năm, khi nào trả vàng sẽ lấy đất lại, đến năm 2013 thì ông H đã trả nợ xong cho ông N nên gia đình ông đã lấy đất lại canh tác, nhưng ông T1 không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của ông T1 là có cơ sở.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N xét thấy, tại bản kết luận về việc giám định chữ ký, chữ viết của ông H và ông T1 trong tờ giấy sang đất lập ngày 18/3/2005 tại Kết luận giám định số 1111/C54B ngày 15/5/2018, kết luận chữ ký

mang tên T1 trên giấy sang nhượng đất ngày 21/2/2004 và giấy sang đất nông nghiệp ngày 18/3/2005 với các mẫu so sánh do cùng một người viết ra (BL số 179). Tại biên bản ghi lời khai ngày 11/3/2015 (BL số 62) của mình, ông T1 thừa nhận là khi hai bên làm giấy mua bán thì ông có biết nhưng không liên quan gì đến ông. Biên bản ghi lời khai của ông T2 (BL số 63) thể hiện là ông T2 thuê đất của ông N canh tác từ năm 2012, thời gian thuê là 03 năm, giá thuê là 15.000.000đ, khi kết thúc hợp đồng thì ông T2 trả đất. Như vậy, đến năm 2014 thì ông T2 vẫn còn thuê đất của ông N nhưng ông T1 cho rằng cha ông là ông H đã trả nợ vàng cho ông N vào năm 2013 là không phù hợp với sự thật khách quan của sự việc. Cấp sơ thẩm nhận định giữa ông N và ông H có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất chiều ngang là 50m, chiều dài là 547m, qua đo đạt thực tế có diện tích là 24.640,2m^2 với giá là 126 chỉ vàng 24k là có thật và các bên có làm giấy tờ chuyển nhượng lập ngày 18/03/2005, có xác nhận của Trưởng ấp là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[2.3] Xét về hình thức của hợp đồng, giữa các bên đã thực hiện giao nhận vàng và nhận đất với nhau xong nhưng xét về hình thức hợp đồng thấy rằng việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông N và ông H có làm hợp đồng nhưng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Sau đó, ông H đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất này cho ông T1 xong vào năm 2013 và ông T1 đã đem quyền sử dụng đất nêu trên thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP Đ. Việc ông H tặng cho đất ông T1 đã được Ủy ban nhân dân huyện U xác định là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích của người thứ ba ngay tình trong vụ án này là Ngân hàng TMCP Đ, cấp sơ thẩm không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên mà cần tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu theo quy định pháp luật đúng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[2.4] Xét về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cần xem xét buộc ông H hoàn trả lại cho ông N số vàng chuyển nhượng và xem xét yếu tố lỗi trong giao dịch này để buộc các bên bồi thường theo quy định của pháp luật.

Cụ thể: Về số vàng chuyển nhượng là 126 chỉ vàng 24k (loại vàng 98%), cần buộc ông H hoàn trả cho ông N là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[2.5] Xét về lỗi, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông N với ông H vô hiệu là các bên tham gia giao kết nhưng không tuân thủ về hình thức hợp đồng theo quy định của pháp luật nên mỗi người phải chịu 50% lỗi cụ thể: Theo kết luận định giá tại chứng thư số Vc 20/8/75/CT-TVAp ngày 25 tháng 8 năm 2020 của Công ty TNHH Định giá Thịnh Vượng xác định giá trị tài sản quyền sử dụng đất diện tích là 24.640,2 m^2 được xác định có giá trị là 862.407.000đ và theo giá vàng 24k (loại vàng 98%) được xác định giá tại địa phương tại thời điểm xét xử là 5.110.000đ/chỉ x 126 chỉ = 643.680.000đ, giá trị chênh lệch là 862.407.000đ - 643.680.000đ = 218.547.000đ, mỗi bên phải chịu là 109.273.500đ. Diện tích đang tranh chấp, ông H

đã tặng cho ông T1 và ông T1 đang quản lý sử dụng. Trong quá trình giải quyết bị đơn ông H đã chết và hiện tại ngoài phần đất đã tặng cho ông T1 thì ông H không còn tài sản gì khác nhưng xét thấy rằng việc ông H tặng cho ông T1 diện tích đất tổng cộng là 33.009,6 m^2, trong đó có phần diện tích là 24.640,2 m^2 mà ông H đã chuyển nhượng cho ông N. Sự việc mua bán với ông N thì ông H và ông T1 đều biết nên thấy rằng việc cho tặng quyền sử dụng đất trên giữa ông H và ông T1 là không ngay tình. Mặc khác, theo giá trị tài sản quyền sử dụng đất diện tích là 24.640,2 m^2 được xác định có giá trị là 862.407.000đ, trong khi nghĩa vụ ông H phải trả cho ông N là 126 chỉ vàng 24k x 5.110.000đ/chỉ = 643.680.000đ, bồi thường giá trị chênh lệch là 109.273.500đ, tổng cộng là 643.680.000đ + 109.273.500đ = 752.953.500đ Ngoài ra, ông T1 còn nhận phần diện tích đất ngoài phạm vi chuyển nhượng là 33.009,6 m^2 - 24.640,2 m^2 = 8.369,4m^2.

Xét thấy, nghĩa vụ ông T1 phải thực hiện thay cho ông H trong hợp đồng trên nhỏ hơn giá trị tài sản mà ông T1 nhận từ ông H. Cấp sơ thẩm buộc ông T1 là người phải có trách nhiệm thực hiện phần nghĩa vụ thay cho ông H đối với ông N mà không cần phải buộc các đồng thừa kế khác của ông H cùng có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thay cho ông H đối với ông N là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[2.6] Đối với diện tích đất chuyển nhượng đang tranh chấp, ông T1 đang quản lý sử dụng, nên không xem xét giải quyết buộc các bên giao trả đất, là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[3] Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không xem xét buộc bị đơn ông T1 phải chịu án phí đối với số vàng 126 chỉ vàng 24k (loại vàng 98%) mà ông T1 phải chịu trách nhiệm trả cho ông N là có thiếu sót. Bởi lẽ, trong suốt quá trình giải quyết vụ án phía ông T1 không thừa nhận và cho rằng đã thực hiện nghĩa vụ trả số vàng cho ông N dứt điểm số vàng 126 chỉ vàng 24k (loại vàng 98%). Trong trường hợp này ông T1 phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản, nên phải chịu án phí dân sự có giá ngạch theo quy định tại Nghị quyết số: 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số: 326/ 2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Từ những cơ sở nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất, chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông T1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện U, tỉnh Kiên Giang.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc nguyên đơn ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp tổng cộng là 8.650.000 đồng tại các biên lai thu tiền số 03049 ngày 02/12/2014 với số tiền là 200.000 đồng; biên lai thu số 0006610 ngày 25/7/2017 với số tiền là 5.000.000 đồng; biên lai thu số 0006611 ngày 25/7/2017 với số tiền là 300.000 đồng; biên lai thu số 0006746 ngày 11/12/2017 với số tiền là 3.150.000 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U, tỉnh Kiên Giang. Hoàn trả lại ông N số tiền tạm ứng án phí là 8.450.000 đồng theo các biên lai trên.

- Buộc bị đơn ông T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số vàng 126 chỉ vàng 24k x 5.110.000 đồng/chỉ = 643.680.000 đồng + bồi thường giá trị chênh lệch là 109.273.500 đồng, tổng cộng là 752.953.500 đồng, cụ thể:

Số tiền 400.000.000 đồng số tiền án phí phải chịu là 20.000.000 đồng.

Số tiền 352.953.500 đồng x 4% số tiền án phí phải chịu là 14.118.140 đồng.

Tổng cộng buộc bị đơn ông T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 34.118.140 đồng.

[4.2] Án phí phúc thẩm:

Bị đơn ông T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tiền số 0003112 ngày 14/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U, tỉnh Kiên Giang.

[5] Về chi phí tố tụng khác:

[5.1] Về chi phí giám định: Chi phí giám định là 3.420.000 đồng, nguyên đơn ông N đã nộp xong, buộc bị đơn ông T1 hoàn trả lại cho ông N số tiền chi phí giám định là 3.420.000 đồng.

[5.2] Về chi phí định giá tài sản: Chi phí định giá tài sản là 6.800.000 đồng theo các Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000292 ngày 10/10/2019 với số tiền là 3.300.000 đồng và Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000098 ngày 16/9/2020 với số tiền là 3.500.000 đồng của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng, ông N đã nộp xong, nên buộc ông T1 hoàn trả lại cho ông N số tiền chi phí định giá tài sản là 6.800.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện U, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng các Điều 131, Điều 707 Bộ Luật Dân sự năm 1995; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003.

Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số: 326/ 2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết nội dung khởi kiện của ông N về việc yêu cầu ông T1 bồi thường thiệt hại về tài sản và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận nội dung khởi kiện của nguyên đơn ông N về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lập ngày 08/3/2005 giữa ông N và ông H (H) là vô hiệu.

2.2. Buộc ông T1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông N số vàng đã chuyển nhượng đất là 126 (một trăm hai mươi sáu) chỉ vàng 24k (loại vàng 98%) và số tiền bồi thường chênh lệch giá đất là 109.273.500 đồng (Một trăm lẻ chín triệu, hai trăm bảy mươi ba ngàn năm trăm đồng).

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc nguyên đơn ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp tổng cộng là 8.650.000 đồng tại các biên lai thu tiền số 03049 ngày 02/12/2014 với số tiền là 200.000 đồng; biên lai thu số 0006610 ngày 25/7/2017 với số tiền là 5.000.000 đồng; biên lai thu số 0006611 ngày 25/7/2017 với số tiền là 300.000 đồng; biên lai thu số 0006746 ngày 11/12/2017 với số tiền là 3.150.000 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U, tỉnh Kiên Giang. Hoàn trả lại ông N số tiền tạm ứng án phí là 8.450.000 đồng theo các biên lai trên.

- Buộc bị đơn ông T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 34.118.140 đồng.

3.2. Án phí phúc thẩm: Buộc bị đơn ông T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tiền số 0003112 ngày 14/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U, tỉnh Kiên Giang.

4. Về chi phí tố tụng khác:

4.1. Về chi phí giám định: Chi phí giám định là 3.420.000 đồng, nguyên đơn ông N đã nộp xong, buộc bị đơn ông T1 hoàn trả lại cho ông N số tiền chi phí giám định là là 3.420.000 đồng.

4.2. Về chi phí định giá tài sản: Chi phí định giá tài sản là 6.800.000 đồng theo các Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000292 ngày 10/10/2019 với số tiền là 3.300.000 đồng và Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000098 ngày 16/9/2020 với số tiền là 3.500.000 đồng của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng, ông N đã nộp xong, nên buộc ông T1 hoàn trả lại cho ông N số tiền chi phí định giá tài sản là 6.800.000 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- TAND huyện U;
- Chi cục THADS h. U Minh Thượng;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Bình Đảo