

Bản án số:168/2018/DS-PT.

Ngày: 22/10/2018

*V/v “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất,
Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 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 Ngô Thị Minh Trang.

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Hương;

Bà Huỳnh Thị Út Mẫn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

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

Trong các ngày 15 và ngày 22 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 69/2018/TLPT-DS ngày 11/6/2018 về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2018/DS-ST ngày 31 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 148/2018/QĐPT-DS ngày 10 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Quang S, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã Mỹ S, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

Tạm trú: xã P, huyện T, tỉnh ĐN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Song Thắng - Văn phòng luật sư Song T thuộc đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: Anh Phạm Văn C, sinh năm 1970 (có mặt)

Chị Trần Thị P, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp HB, xã Mỹ S, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang. (Anh C hiện tạm trú tại tổ 4 ấp H, xã Mỹ S, huyện HĐ, Kiên Giang)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP SG – HN;

Địa chỉ: số 77 Trần HĐ, quận HK, thành phố HN

Đại diện theo ủy quyền: ông Lê Văn K- sinh năm 1979- chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng TMCP SG-HN chi nhánh tỉnh Kiên Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 01 năm 2014) (có mặt).

2. Ủy ban nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn T, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện HĐ (Theo văn bản ủy quyền ngày 29 tháng 3 năm 2017)

(Có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Quỹ tín dụng nhân dân K, huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang

Do ông Vũ T đại diện có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1969 (Vợ ông S) (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã Mỹ S, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Trần Quang S (theo giấy ủy quyền ngày 13 tháng 10 năm 2013).

5. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1930 (đã chết).

Địa chỉ: ấp H, xã Mỹ S, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

6. Bà Lưu Thị Nh, sinh năm 1947 (vợ ông H) (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã Mỹ S, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn H:

1. Chị Phạm Thị T1, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 560, đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang .

2. Chị Phạm Thị T2, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 537, tổ 25, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang .

3. Chị Phạm Thị T3, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 3, đường Nguyễn T, khu phố N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang .

4. Chị Phạm Thị T4, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã ML, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

5. Anh Phạm Văn T5, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã Mỹ S, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

6. Chị Phạm Thị T6, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã Mỹ S, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

7. Chị Phạm Thị T7, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã Mỹ S, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

8. Chị Phạm Thị T8, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, thị trấn O, tỉnh An Giang.

(Chị Phạm Thị T3, chị Phạm Thị T4, anh Phạm Văn T5, chị Phạm Thị T6, chị Phạm Thị T7, chị Phạm Thị T8 là con bà Nh và ông H đều ủy quyền cho bà Lưu Thị Nh tham gia tố tụng).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Trần Quang S trình bày:

Vào năm 1996, ông có thỏa thuận mua một miếng đất nông nghiệp của ông Phạm Văn H và bà Lưu Thị Nh diện tích 20.000m² với giá 60.000.000đồng, tọa lạc tại ấp Hiệp Bình, xã Mỹ S, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang. Khi chuyển nhượng ông và ông H, bà Nh ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông H giao giấy chứng nhận QSD đất cho ông làm thủ tục S nhượng đất theo quy định của pháp luật. Vì hoàn cảnh gia đình khó khăn đến tháng 7/1996 ông mang giấy chứng nhận QSD đất trên thế chấp vào Quỹ tín dụng nhân dân K, huyện Tân Hiệp để vay 15.000.000đồng. Năm 1998, ông bỏ địa phương đi nơi khác làm ăn. Năm 2004, ông trở về địa phương thì biết anh Phạm Văn C là con ông H bỏ tiền ra trả cho Quỹ tín dụng Tân Hiệp 20.087.000 đồng chuộc lại giấy chứng nhận QSD đất và canh tác từ đó cho đến nay.

Tại phiên tòa ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh C giao trả lại phần đất mà ông đã mua của vợ chồng ông H theo đo đạc thực tế để ông canh tác, ông đồng ý trả lại cho anh C số tiền 30.707.000đồng mà anh C đã bỏ ra trả cho Quỹ tín dụng K. Ngoài ra ông không yêu cầu gì thêm. Đối với khoản vay của Ngân hàng SG – HN thì ông có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng.

Bị đơn anh Phạm Văn C và chị Trần Thị P trình bày:

Vào năm 1996, cha mẹ anh C là ông Phạm Văn H và bà Lưu Thị Nh có thỏa thuận S nhượng cho ông S 20.000m² đất ruộng (trong giấy chứng nhận QSD đất gồm hai thửa, một thửa 20.000m² và một thửa 6.025m²), ông S đã trả đủ tiền cho ông H 60.000.000 đồng, ông H đã giao giấy chứng nhận QSD đất cho ông S để ông S làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất, nhưng ông S không làm thủ tục chuyển nhượng mà lại đem giấy chứng nhận QSD đất thế chấp vào Quỹ tín dụng K, huyện Tân Hiệp

để vay 15.000.000 đồng. Năm 1999, Quỹ tín dụng Tân Hiệp đến đòi phát mãi số đất trên, vì trong giấy chứng nhận QSD đất của ông H, khi S nhượng còn lại 6.536m², anh sợ mất luôn phần đất này, nên anh đã bỏ tiền ra chuộc lại giấy chứng nhận QSD đất trên (tiền gốc là 15.000.000đồng, tiền lãi 5.087.000đồng, tổng cộng là 20.087.000đồng), khoản lãi ban đầu của ông S vay từ ngày 13/10/1996 Quỹ tín dụng K cho anh thiếu lại, anh có làm biên nhận thiếu nợ. Sau đó anh trả cho Quỹ tín dụng K hết khoản lãi này. Còn giấy chứng nhận QSD đất thì Quỹ tín dụng K đã giao cho anh vào ngày 19/11/1999. Như vậy, anh đã trả cho Quỹ tín dụng, Tân Hiệp tổng cộng là 30.707.000đồng. Năm 2001, ông H làm thủ tục tặng QSD đất cho anh 20.000m² được UBND huyện HD cấp giấy chứng nhận QSD đất cho anh.

Bà Lưu Thị Nh có yêu cầu phản tố trình bày: Năm 1996 lúc bà vắng nhà, ông Trần Quang S lợi dụng lúc chồng bà đau yếu đến nhà bà xin chuyển nhượng đất, vì chồng bà không hiểu biết về pháp luật nên đã chuyển nhượng cho ông S 20.000m² đất ruộng. Chồng bà giao giấy chứng nhận QSD đất hết thửa là 26.025m² có cả đất thổ cư của gia đình cho ông S đi làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất. Vì sợ chính quyền địa phương và các con bà phát hiện việc chuyển nhượng bất hợp pháp, ông S không làm thủ tục mà giả mạo chữ ký của chồng bà ủy quyền cho ông để thế chấp giấy chứng nhận QSD đất cho Quỹ tín dụng K để vay tiền. Sau khi vay tiền xong ông S bỏ trốn khỏi địa phương, mấy năm không đóng lãi cũng không trả vốn. Đến năm 1999, Quỹ tín dụng thông báo phát mãi tài sản vợ chồng bà già yếu không có tiền chuộc đất, con bà là Phạm Văn C phải trả thay cho Quỹ tín dụng K (vì thửa đất có cả đất thổ cư và căn nhà gia đình đang ở). Sau khi chuộc đất, bà và ông H đồng ý làm thủ tục tặng cho anh C toàn bộ đất trên giấy trong đó có phần đất ông H đã bán cho ông S, anh C đã làm thủ tục được Ủy Ban nhân dân huyện HD cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh C đứng tên và canh tác thửa đất này đến nay. Năm 2004, ông S quay về khởi kiện đòi con bà phải trả đất. Tại phiên tòa bà khẳng định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông H (chồng bà) với ông S không được sự đồng ý của bà nên không hợp pháp vì đây là tài sản chung của vợ chồng. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông H với ông C. Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với anh C.

Bà Trần Thị Mỹ L trình bày: Bà L thống nhất với ý kiến của ông Trần Quang S (chồng bà).

Chị Phạm Thị T2 và chị Phạm Thị T3(con bà Nh, ông H) Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không có mặt nên không có lời khai.

Anh Lê Văn K đại diện Ngân hàng TMCP SG – HN có yêu cầu độc lập trình bày: Ngày 24/6/2010, Ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 387/HĐTDNH – CN/SHBKG10 cho vợ chồng ông Trần Quang S, bà Trần Thị Mỹ L vay số tiền 180.000.000đồng. Mục đích vay bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp, thời hạn vay là 12 tháng. Hạn trả cuối cùng là 29/6/2011, định kỳ 12 tháng trả gốc 1 lần, trả lãi 06 tháng 1 lần, lãi suất 1,5%/tháng tính từ ngày giải ngân. Đến nay món vay đã quá hạn nhưng ông S không thực hiện trả nợ. Nay ngân hàng yêu cầu ông S, bà L phải trả số tiền gốc và lãi tính từ ngày 24/6/2010 đến ngày 31/01/2018 tổng cộng là 704.030.806đồng (trong đó nợ gốc 180.000.000đồng; lãi trong hạn 233.645.415đồng và lãi quá hạn 290.385.391đồng).

Ủy ban nhân dân huyện HĐ do ông Đỗ Văn T đại diện theo ủy quyền tại bản bản lấy lời khai trình bày: Ủy Ban nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: MHS00550/1023/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2009 cho ông Trần Quang S diện tích đất 20.295m², thửa số 97, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp Hiệp Bình, xã Mỹ S, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang là cấp theo bản án phúc thẩm số: 185/2017/DS-PT ngày 02 tháng 7 năm 2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang. Việc Ủy Ban nhân dân huyện HĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S là cấp đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Nay Ủy Ban nhân dân huyện HĐ đề nghị Tòa án nhân huyện HĐ giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quỹ tín dụng K, huyện Tân Hiệp do ông Vũ Th là kế toán trưởng tại bản tự khai trình bày: Năm 1996, ông Trần Quang S có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm văn H cho Quỹ tín dụng K để vay 15.000.000đồng. Sau khi vay ông S đóng lãi đủ theo thời gian. Khi đến hạn trả gốc, lãi cuối kỳ thì không thấy ông S đến chuộc giấy, Quỹ tín dụng K có đến địa phương ông S thì được biết ông S bỏ địa phương đi nơi khác làm ăn. Năm 1999, anh Phạm Văn C (con trai ông H) có đến Quỹ tín dụng K nhận trả nợ gốc, lãi là 20.087.000đồng để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông C đến chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do tự nguyện, Quỹ tín dụng K hoàn toàn chưa có thông báo đến địa phương hoặc trên đài để phát mãi tài sản của ông S đã thế chấp tại Quỹ tín dụng K.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 31 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang S.
 2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quang S với ông Nguyễn Văn H, bà Lưu Thị Nh xác lập ngày 10/3/1996.
 3. Buộc bà Lưu Thị Nh cùng các con là Phạm Thị T1, Phạm Thị T2, Phạm Thị T3, Phạm Thị T4, Phạm Văn T5, Phạm Thị T6, Phạm Thị T7, Phạm Thị T8 và Phạm Văn C phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả và bồi thường cho ông Trần Quang S, bà Trần Thị Mỹ L 60.000.000 đồng (tiền mua đất) và phải bồi thường T8ết hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu 448.000.000đồng.
Tổng cộng là 508.000.000đồng (448.000.000đồng + 60.000.000đồng).
 4. Buộc ông Trần Quang S, bà Trần Thị Mỹ L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Phạm Văn C, chị Trần Thị P30.707.000 đồng (tiền anh C bỏ ra chuộc giấy tại Quỹ tính dụng K, huyện Tân Hiệp). Ghi nhận sự tự nguyện không yêu cầu tính lãi của anh Phạm Văn C.
- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi T8 hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.
5. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP SG – HN.
 6. Tuyên bố hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP SG – HN với ông S, bà L là hợp đồng vô hiệu.
 7. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: MHS00550/1023/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2009 của Ủy ban nhân dân huyện HĐ tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Trần Quang S diện tích đất 20.295m², thửa số 97, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp Hiệp Bình, xã Mỹ S, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang (Ngân hàng TMCP SG – HN đang giữ).
 8. Buộc ông Trần Quang S, bà Trần Thị Mỹ L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP SG – HN tổng cộng là 613.171.603 đồng (trong đó, tiền gốc là 180.000.000đồng, lãi trong hạn 294.711.207đồng và lãi phạt chậm trả gốc là 138.460.396 đồng) và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 387/HĐTDNH – CN/SHBKG10 ngày 24/6/2010.

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

- Ngày 12 tháng 02 năm 2018 bị đơn ông Phạm Văn C không đồng ý với bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

- Ngày 21 tháng 02 năm 2018 nguyên đơn ông Trần Quang S kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại nội dung vụ kiện, sửa bản án sơ thẩm của TAND huyện HĐ.

Tại phiên tòa: nguyên đơn là ông Trần Quang S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông H, bà Nh. Ông S không yêu cầu nhận lại đất mà yêu cầu bà Nh và các con trả lại giá trị đất theo định giá là 700.000.000 đồng. Giành quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại do không được sử dụng đất thành vụ kiện khác do cấp sơ thẩm không xem xét.

Bị đơn là ông Phạm Văn C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với nội dung không đồng ý bồi thường thiệt hại hợp đồng, ông C đồng ý trả lại cho ông S 60.000.000 đồng.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Trần Quang S đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông H, bà Nh. Không yêu cầu ông C, bà Nh trả lại đất mà yêu cầu trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo định giá thị trường 700.000.000 đồng.

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

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định không đúng tư cách đương sự của các con ông H, bà Nh.

Ông C đề nghị triệu tập ngân hàng TMCP MK nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo nhưng ngân hàng MK không tham gia tố tụng nên không cần thiết triệu tập ngân hàng TMCP MK.

- Về nội dung: cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với bà Nh, ông H vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, việc xác định lỗi chưa phù hợp mà phải xác định ông S, ông H, bà Nh có lỗi như nhau và mỗi bên chịu lỗi 50%.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nh có đơn yêu cầu độc lập và nộp tiền tạm ứng án phí yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông S, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông S, giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh C. Tòa án cấp sơ thẩm có giải quyết yêu cầu của bà Nh nhưng không tuyên chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của bà Nh là chưa phù hợp. Ngoài ra, cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, ông H là chưa phù hợp mà phải tuyên hợp đồng vô hiệu mới đúng quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông S về bồi thường 60 tấn lúa, xét thấy hợp đồng vô hiệu ngay thời điểm ký kết nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ. Mặt khác, ông S đã được giải quyết bồi thường chênh lệch giá trị đất và ông S không kháng cáo đối với nội dung này nên không có căn cứ xem xét.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn có thiếu sót về việc tính án phí giá ngạch đối với bà Nh, ông S.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh C, không chấp nhận kháng cáo của ông S. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với bà Nh và ông H xác lập ngày 10/3/1996 vô hiệu, xác định lại lỗi của các bên và tính lại án phí theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận của các đương sự; ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng: những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Ủy ban nhân dân huyện HĐ có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, bà Trần Thị P, bà Phạm Thị T1, bà Phạm Thị T2 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử thống nhất xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, ông Phạm Văn C yêu cầu triệu tập Ngân hàng TMCP phát triển Mê Kông do ông C có thể chấp quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu này của ông C cấp sơ thẩm không xem xét do trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo cho ngân hàng TMCP phát triển MK nhưng Ngân hàng không có ý kiến và không có yêu cầu độc lập nên cấp sơ thẩm không xem xét. Do đó, cấp phúc thẩm xét thấy không cần thiết phải triệu tập ngân hàng TMCP phát triển Mê Kông.

Đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng TMCP SG- HN đối với ông S, bà L không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2]. Vào năm 2004, ông Trần Quang S khởi kiện ông Phạm Văn C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 02 ha tọa lạc tại ấp HB, xã Mỹ S, huyện HĐ, Kiên Giang mà ông H, bà Nh đã chuyển nhượng cho ông S vào năm 1996. Vụ án được TAND huyện HĐ thụ lý giải quyết và xét xử sơ thẩm tại bản án

số 01/2006/DSST ngày 12/01/2006, bản án phúc thẩm số 76/2006/DSPT ngày 23/6/2006 của TAND tỉnh Kiên Giang đã hủy bản án số 01/2006/DSST ngày 12/01/2006 của TAND huyện HĐ để giải quyết sơ thẩm lại. Vụ án được xét xử sơ thẩm lại tại bản án số 09/2007/DSST ngày 06/4/2007 và bản án phúc thẩm số 185/2007/DSPT ngày 02/7/2007. Sau đó, tại Quyết định giám đốc thẩm số 895/2010/DS-GĐT ngày 24/12/2010 của TAND tối cao đã hủy bản án phúc thẩm số 185/2007/DSPT ngày 02/7/2007 của TAND tỉnh Kiên Giang và bản án sơ thẩm số 09/2007/DSST ngày 06/4/2007 của TAND huyện HĐ, giao hồ sơ về cho TAND huyện HĐ xét xử sơ thẩm.

Tòa án nhân dân huyện HĐ thụ lý lại vụ án theo số 61/2012/TLST-DS ngày 05/4/2012. Sau đó, TAND huyện HĐ đã đình chỉ giải quyết vụ án tại Quyết định số 62/2012/QĐST-DS ngày 16/10/2012 với lý do nguyên đơn Trần Quang S đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không lý do. Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án không bị kháng cáo, kháng nghị và có hiệu lực pháp luật.

Ngày 17/5/2013, ông Trần Quang S khởi kiện lại và được TAND huyện HĐ thụ lý giải quyết theo thụ lý số 181/2013/TLDS-ST ngày 22/10/2013 về tranh chấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi thụ lý lại vụ án TAND huyện HĐ không lập thành một hồ sơ mới mà lại tiếp tục đánh số bút lục tiếp theo vào hồ sơ thụ lý số 61/2012/TLST-DS ngày 05/4/2012 là không đúng trình tự, thủ tục lập hồ sơ. Hồ sơ vụ án theo thụ lý số 61/2012/TLST-DS ngày 05/4/2012 đã kết thúc theo quyết định đình chỉ. Tuy nhiên, sai sót này không ảnh hưởng đến việc giải quyết nội dung vụ án nên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3]. Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: cấp sơ thẩm xác định các con bà Nh, ông H là chị Phạm Thị T3, chị Phạm Thị T4, anh Phạm Văn T5, chị Phạm Thị T6, chị Phạm Thị T7, chị Phạm Thị T8, phạm Thị T1, Phạm Thị T2 với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không chính xác mà phải xác định là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn H.

[4]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ. Bởi lẽ, theo đơn khởi kiện ông S yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại đất do ông C, bà P đang sử dụng. Bà Nh có yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với bà Nh, ông H. Ngân hàng TMCP SG- HN khởi kiện độc lập tranh chấp hợp đồng tín dụng với ông S, bà L. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án

là tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng. Mặc dù cấp sơ thẩm xác định thiếu quan hệ pháp luật nhưng nội dung bản án đã giải quyết hết các quan hệ tranh chấp nên không vi phạm về tố tụng nên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5]. Bà Nh có đơn yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyết định của án sơ thẩm có giải quyết yêu cầu của bà Nh nhưng bản án không nhận định chấp nhận hay không chấp nhận là có thiếu sót.

[6]. Xét kháng cáo của nguyên đơn Trần Quang S, Hội đồng xét xử thấy: tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm ông S, bà Nh đều xác nhận vào ngày 10/3/ 1996, vợ chồng ông H, bà Nh có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S 02 ha đất với giá tiền là 60.000.000 đồng. Các bên có làm hợp đồng nhưng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Ông S đã giao tiền cho vợ chồng bà Nh, ông H còn đất thì ông S chưa nhận mà vẫn tiếp tục để lại cho gia đình bà Nh sử dụng. Đồng thời các bên thỏa thuận bà Nh, ông H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S làm thủ tục S tên và tách thửa vì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H còn một phần đất không chuyển nhượng cho ông S. Tại phiên tòa, ông S thừa nhận ông S không làm thủ tục chuyển nhượng mà mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H và tự ký tên ông H để làm thủ tục thế chấp cho Quỹ tín dụng K huyện Tân Hiệp, Kiên Giang để vay số tiền 15.000.000 đồng vào tháng 7 năm 1996 và ông S đã bỏ đi khỏi địa phương. Ông S không trả tiền lãi và tiền gốc cho quỹ tín dụng nên ông C đã thanh toán tiền cho quỹ tín dụng để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H và gia đình ông C sử dụng đất cho đến nay.

Hội đồng xét xử thấy rằng về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/1996 giữa ông S với ông H, bà Nh chưa tuân thủ đúng quy định tại Điều 707,708 Bộ luật dân sự năm 1995 do hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nội dung của hợp đồng không thể hiện rõ vị trí, ranh giới của phần đất được chuyển nhượng. Mặt khác, kể từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng, các bên cũng chưa giao nhận đất mà gia đình bà Nh, ông C vẫn đang sử dụng đất đến nay. Do đó, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/1996 giữa ông S với ông H, bà Nh vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chỉ áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết là thiếu sót mà phải áp dụng Bộ luật dân sự

năm 1995 để giải quyết vì giao dịch giữa ông S với ông H, bà Nh được thực hiện vào năm 1996.

Do hợp đồng vô hiệu nên cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng quy định. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định lỗi đối với ông S là 30%, lỗi của ông H, bà Nh 70% là chưa phù hợp. Bởi lẽ, các bên khi lập hợp đồng chuyển nhượng phải có nghĩa vụ thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Ông S thừa nhận ông là người chịu trách nhiệm làm thủ tục S tên, tách thửa nhưng ông không thực hiện và tự ý thế chấp vay tiền quỹ tín dụng làm cho hợp đồng không thực hiện được nên ông S có lỗi bằng với ông H, bà Nh. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định lỗi của ông S là 50%, lỗi của ông H, bà Nh là 50%. Ông S yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu nhận giá trị là 700.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[7]. Xét kháng cáo của bị đơn Phạm Văn C: ông C không đồng ý bồi thường cho ông S mà chỉ đồng ý trả lại ông S số tiền 60.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: trong quá trình giải quyết vụ án ông H, bà Nh đều thừa nhận có thỏa thuận S nhượng đất cho ông S và đã nhận tiền 60.000.000 đồng từ năm 1996, đất vẫn chưa giao cho ông S mà gia đình ông C sử dụng từ trước cho đến nay. Các bên giao kết hợp đồng nhưng không tuân thủ đúng quy định về hình thức làm cho hợp đồng vô hiệu là có lỗi của các bên và lỗi của bà Nh, ông H là 50% do không có động thái nào tác động đến việc làm thủ tục S tên quyền sử dụng đất mà bỏ mặc cho ông S. Đối với hợp đồng vô hiệu, các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận, cấp sơ thẩm buộc bà Nh và các con trả cho ông S 60.000.000 đồng và bồi thường cho ông S là có căn cứ nhưng việc tính lỗi cho bà Nh, ông H 70% là chưa phù hợp. Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của anh C về bồi thường do có lỗi đối với hợp đồng vô hiệu.

Đối với số tiền 30.707.000 đồng ông C đã trả cho quỹ tín dụng K, ông S và ông C thống nhất theo bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7]. Xác định lỗi cụ thể của các bên: Hai bên xác lập hợp đồng vào ngày 10/3/1996 chuyển nhượng diện tích đất 02ha= 2.000m² với giá chuyển nhượng 60.000.000 đồng. Theo kết quả thẩm định giá ngày 22/6/2015 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam là 20.000m² x 35.000 đồng/m² = 700.000.000.

Như vậy, tiền trượt giá là 700.000.000 đồng – 60.000.000 đồng = 640.000.000 đồng.

Ông S có lỗi 50% nên phải chịu thiệt hại 640.000.000 đồng x 50% = 320.000.000 đồng.

Bà Nh, ông H có lỗi 50% nên phải chịu 320.000.000 đồng.

Như vậy, bà Nh và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H phải trả cho ông S số tiền 60.000.000 đồng và bồi thường do có lỗi hợp đồng vô hiệu là 320.000.000 đồng. Tổng cộng là 380.000.000 đồng.

Đối với diện tích đất tranh chấp ông S không sử dụng mà do anh C đang sử dụng nên ông S không phải trả cho gia đình bà Nh. Phần đất này bà Nh, anh C thống nhất tạm giao cho anh C sử dụng.

Đối với yêu cầu của ông S thiệt hại 10 năm không sử dụng đất, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên. Cấp sơ thẩm không xem xét, ông S cũng không kháng cáo phần này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang; không chấp nhận kháng cáo của ông S về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Phạm Văn C về việc bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng vô hiệu. Sửa án sơ thẩm về việc xác định lỗi và tính lại án phí về phần bồi thường.

[9]. Về án phí: cấp sơ thẩm buộc bà Nh và các con phải có nghĩa vụ liên đới trả tiền cho ông S nhưng chỉ buộc bà Nh chịu án phí là không phù hợp. Đồng thời cấp sơ thẩm buộc ông S, bà L chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch 300.000 đồng là không đúng mà phải áp dụng Pháp Lnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 để tính là 200.000 đồng. Ngoài ra, do án sơ thẩm bị sửa về phần bồi thường nên án phí được tính lại. Cụ thể:

Bà Lưu Thị Nh và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H phải chịu 5% án phí dân sự giá ngạch trên số tiền phải trả 380.000.000 đồng là 19.000.000 đồng.

Ông S, bà L phải chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch 200.000 đồng và án phí sơ thẩm giá ngạch trên số tiền buộc phải trả cho Ngân hàng và vợ chồng ông C, bà P643.878.603 đồng là 29.755.144 đồng. Tổng cộng án phí sơ thẩm là 29.955.144 đồng

Án phí phúc thẩm: ông S phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, ông C không phải chịu án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên giữ nguyên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Trần Quang S về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Phạm Văn C về bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện HĐ, Kiên Giang.

- Căn cứ khoản 3 Điều 25, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 131, Điều 707, Điều 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 172, Điều 134, Điều 137, Điều 471, Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 127 Luật đất đai 2003; Điều 166 Luật đất đai 2013; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27 tháng 02 năm 2009; Điều 26, Điều 27, Điều 29; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang S, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Nh.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quang S với ông Phạm Văn H, bà Lưu Thị Nh xác lập ngày 10/3/1996 vô hiệu.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số MHS00550/1023/QĐ-UBND ngày 13/4/2009 của Ủy ban nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Trần Quang S diện tích đất 20.294m², thửa số 97, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp Hiệp Bình, xã Mỹ S, huyện HĐ, Kiên Giang (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ngân hàng TMCP SG- HN đang giữ).

4. Buộc bà Lưu Thị Nh cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H là Phạm Thị T1, Phạm Thị T2, Phạm Thị T3, Phạm Thị T4, Phạm Văn T5, Phạm Thị T6, Phạm Thị Hoa, Phạm Thị T8 và Phạm Văn C phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Trần Quang S, bà Trần Thị Mỹ L số tiền 60.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu 320.000.000 đồng. Tổng cộng 380.000.000 đồng (ba trăm tám mươi triệu đồng).

5. Giao phần đất có diện tích 20.246 m² qua đo đạc thực tế tọa lại tại ấp Hiệp Bình, xã Mỹ S, huyện HD, Kiên Giang (vị trí cụ thể theo sơ đồ trích đo địa chính số 51/TĐ-ĐC ngày 24/01/2014) cho bà Nh và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H sử dụng. Diện tích đất này hiện do ông Phạm Văn C đang sử dụng. Ghi nhận sự tự thỏa thuận của bà Nh và ông C tiếp tục giao cho ông C tạm sử dụng.

Bà Nh và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H có trách nhiệm thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Buộc ông Trần Quang S, bà Trần Thị Mỹ L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm C và bà Trần Thị P số tiền 30.707.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của anh C, chị P không yêu cầu tính tiền lãi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP SG- HN.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP- SG- HN với ông S, L là vô hiệu.

8. Buộc ông S, bà L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng SG- HN tổng cộng là 613.171.603 đồng (trong đó tiền gốc là 180.000.000 đồng, lãi trong hạn 294.711.207 đồng, lãi phạt chậm trả gốc là 138.460.396 đồng) và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 387/HĐTDNH-CN/SHBKG10 ngày 24/6/2010.

9. Về án phí, chi phí đo đạc và định giá:

- Án phí sơ thẩm:

Bà Lưu Thị Nh và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H là Phạm Thị T1, Phạm Thị T2, Phạm Thị T3, Phạm Thị T4, Phạm Văn T5, Phạm Thị T6, Phạm Thị Hoa, Phạm Thị T8 và Phạm Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch trên số tiền buộc phải trả 380.000.000 đồng là 19.000.000 đồng. Bà Nh được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003366 ngày 17/8/2015 và 200.000 đồng theo biên lai thu

tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002935 ngày 24/12/2016 của Chi cục thi hành án huyện HĐ, Kiên Giang.

Ông Trần Quang S, bà Trần Thị Mỹ L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 200.000 đồng và phải chịu án phí sơ thẩm giá ngạch trên số tiền phải trả là 29.755.144 đồng. Tổng cộng 29.955.144 đồng. Ông S được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, L phí Tòa án số 09223 ngày 11/10/2013 Chi cục T8 hành án huyện HĐ, Kiên Giang. Ông S, bà L còn phải nộp án phí là 22.955.144 đồng.

Ngân hàng TMCP SG- HN phải chịu án phí bị bác 21.539.604 đồng là 1.076.000 đồng. Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.943.000 đồng theo biên lai thu tiền số 09334 ngày 13/12/2013 của Chi cục huyện HĐ, Kiên Giang. Hoàn lại Ngân hàng TMCP SG - HN 8.867.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm : ông S phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ tạm ứng án phí phúc thẩm ông S đã nộp xong theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003345 ngày 09/3/2018 của Chi cục thi hành án huyện HĐ. Ông C không chịu án phí phúc thẩm. Ông C được khấu trừ 300.000 tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003307 ngày 21/2/2018 của Chi cục thi hành án huyện HĐ.

Chi phí đo đạc và định giá tổng số tiền là 2.842.000 đồng, Ông S, bà Nh mỗi bên phải chịu 50% là 1.421.000 đồng. Ông S đã nộp xong tạm ứng chi phí nên bà Nh phải có nghĩa vụ hoàn lại cho ông S số tiền 1.421.000 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 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
(đã ký)

Nơi nhận:

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

Ngô Thị Minh Trang

Bản án số:168/2018/DS-PT.

Ngày: 22/10/2018

*V/v “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất,
Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 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 Ngô Thị Minh Trang.

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Hương;

Bà Huỳnh Thị Út Mẫn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

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

Trong các ngày 15 và ngày 22 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 69/2018/TLPT-DS ngày 11/6/2018 về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2018/DS-ST ngày 31 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 148/2018/QĐPT-DS ngày 10 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Quang S, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã Mỹ S, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

Tạm trú: xã P, huyện T, tỉnh ĐN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Song Thắng - Văn phòng luật sư Song T thuộc đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: Anh Phạm Văn C, sinh năm 1970 (có mặt)

Chị Trần Thị P, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp HB, xã Mỹ S, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang. (Anh C hiện tạm trú tại tổ 4 ấp H, xã Mỹ S, huyện HĐ, Kiên Giang)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP SG – HN;

Địa chỉ: số 77 Trần HĐ, quận HK, thành phố HN

Đại diện theo ủy quyền: ông Lê Văn K- sinh năm 1979- chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng TMCP SG-HN chi nhánh tỉnh Kiên Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 01 năm 2014) (có mặt).

2. Ủy ban nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn T, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện HĐ (Theo văn bản ủy quyền ngày 29 tháng 3 năm 2017)

(Có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Quỹ tín dụng nhân dân K, huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang

Do ông Vũ T đại diện có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1969 (Vợ ông S) (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã Mỹ S, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Trần Quang S (theo giấy ủy quyền ngày 13 tháng 10 năm 2013).

5. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1930 (đã chết).

Địa chỉ: ấp H, xã Mỹ S, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

6. Bà Lưu Thị Nh, sinh năm 1947 (vợ ông H) (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã Mỹ S, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn H:

1. Chị Phạm Thị T1, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 560, đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang .

2. Chị Phạm Thị T2, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 537, tổ 25, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang .

3. Chị Phạm Thị T3, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 3, đường Nguyễn T, khu phố N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang .

4. Chị Phạm Thị T4, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã ML, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

5. Anh Phạm Văn T5, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã Mỹ S, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

6. Chị Phạm Thị T6, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã Mỹ S, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

7. Chị Phạm Thị T7, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã Mỹ S, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

8. Chị Phạm Thị T8, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, thị trấn O, tỉnh An Giang.

(Chị Phạm Thị T3, chị Phạm Thị T4, anh Phạm Văn T5, chị Phạm Thị T6, chị Phạm Thị T7, chị Phạm Thị T8 là con bà Nh và ông H đều ủy quyền cho bà Lưu Thị Nh tham gia tố tụng).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Trần Quang S trình bày:

Vào năm 1996, ông có thỏa thuận mua một miếng đất nông nghiệp của ông Phạm Văn H và bà Lưu Thị Nh diện tích 20.000m² với giá 60.000.000đồng, tọa lạc tại ấp Hiệp Bình, xã Mỹ S, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang. Khi chuyển nhượng ông và ông H, bà Nh ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông H giao giấy chứng nhận QSD đất cho ông làm thủ tục S nhượng đất theo quy định của pháp luật. Vì hoàn cảnh gia đình khó khăn đến tháng 7/1996 ông mang giấy chứng nhận QSD đất trên thế chấp vào Quỹ tín dụng nhân dân K, huyện Tân Hiệp để vay 15.000.000đồng. Năm 1998, ông bỏ địa phương đi nơi khác làm ăn. Năm 2004, ông trở về địa phương thì biết anh Phạm Văn C là con ông H bỏ tiền ra trả cho Quỹ tín dụng Tân Hiệp 20.087.000 đồng chuộc lại giấy chứng nhận QSD đất và canh tác từ đó cho đến nay.

Tại phiên tòa ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh C giao trả lại phần đất mà ông đã mua của vợ chồng ông H theo đo đạc thực tế để ông canh tác, ông đồng ý trả lại cho anh C số tiền 30.707.000đồng mà anh C đã bỏ ra trả cho Quỹ tín dụng K. Ngoài ra ông không yêu cầu gì thêm. Đối với khoản vay của Ngân hàng SG – HN thì ông có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng.

Bị đơn anh Phạm Văn C và chị Trần Thị P trình bày:

Vào năm 1996, cha mẹ anh C là ông Phạm Văn H và bà Lưu Thị Nh có thỏa thuận S nhượng cho ông S 20.000m² đất ruộng (trong giấy chứng nhận QSD đất gồm hai thửa, một thửa 20.000m² và một thửa 6.025m²), ông S đã trả đủ tiền cho ông H 60.000.000 đồng, ông H đã giao giấy chứng nhận QSD đất cho ông S để ông S làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất, nhưng ông S không làm thủ tục chuyển nhượng mà lại đem giấy chứng nhận QSD đất thế chấp vào Quỹ tín dụng K, huyện Tân Hiệp

để vay 15.000.000 đồng. Năm 1999, Quỹ tín dụng Tân Hiệp đến đòi phát mãi số đất trên, vì trong giấy chứng nhận QSD đất của ông H, khi S nhượng còn lại 6.536m², anh sợ mất luôn phần đất này, nên anh đã bỏ tiền ra chuộc lại giấy chứng nhận QSD đất trên (tiền gốc là 15.000.000đồng, tiền lãi 5.087.000đồng, tổng cộng là 20.087.000đồng), khoản lãi ban đầu của ông S vay từ ngày 13/10/1996 Quỹ tín dụng K cho anh thiếu lại, anh có làm biên nhận thiếu nợ. Sau đó anh trả cho Quỹ tín dụng K hết khoản lãi này. Còn giấy chứng nhận QSD đất thì Quỹ tín dụng K đã giao cho anh vào ngày 19/11/1999. Như vậy, anh đã trả cho Quỹ tín dụng, Tân Hiệp tổng cộng là 30.707.000đồng. Năm 2001, ông H làm thủ tục tặng QSD đất cho anh 20.000m² được UBND huyện HD cấp giấy chứng nhận QSD đất cho anh.

Bà Lưu Thị Nh có yêu cầu phản tố trình bày: Năm 1996 lúc bà vắng nhà, ông Trần Quang S lợi dụng lúc chồng bà đau yếu đến nhà bà xin chuyển nhượng đất, vì chồng bà không hiểu biết về pháp luật nên đã chuyển nhượng cho ông S 20.000m² đất ruộng. Chồng bà giao giấy chứng nhận QSD đất hết thửa là 26.025m² có cả đất thổ cư của gia đình cho ông S đi làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất. Vì sợ chính quyền địa phương và các con bà phát hiện việc chuyển nhượng bất hợp pháp, ông S không làm thủ tục mà giả mạo chữ ký của chồng bà ủy quyền cho ông để thế chấp giấy chứng nhận QSD đất cho Quỹ tín dụng K để vay tiền. Sau khi vay tiền xong ông S bỏ trốn khỏi địa phương, mấy năm không đóng lãi cũng không trả vốn. Đến năm 1999, Quỹ tín dụng thông báo phát mãi tài sản vợ chồng bà già yếu không có tiền chuộc đất, con bà là Phạm Văn C phải trả thay cho Quỹ tín dụng K (vì thửa đất có cả đất thổ cư và căn nhà gia đình đang ở). Sau khi chuộc đất, bà và ông H đồng ý làm thủ tục tặng cho anh C toàn bộ đất trên giấy trong đó có phần đất ông H đã bán cho ông S, anh C đã làm thủ tục được Ủy Ban nhân dân huyện HD cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh C đứng tên và canh tác thửa đất này đến nay. Năm 2004, ông S quay về khởi kiện đòi con bà phải trả đất. Tại phiên tòa bà khẳng định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông H (chồng bà) với ông S không được sự đồng ý của bà nên không hợp pháp vì đây là tài sản chung của vợ chồng. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông H với ông C. Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với anh C.

Bà Trần Thị Mỹ L trình bày: Bà L thống nhất với ý kiến của ông Trần Quang S (chồng bà).

Chị Phạm Thị T2 và chị Phạm Thị T3(con bà Nh, ông H) Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không có mặt nên không có lời khai.

Anh Lê Văn K đại diện Ngân hàng TMCP SG – HN có yêu cầu độc lập trình bày: Ngày 24/6/2010, Ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 387/HĐTDNH – CN/SHBKG10 cho vợ chồng ông Trần Quang S, bà Trần Thị Mỹ L vay số tiền 180.000.000đồng. Mục đích vay bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp, thời hạn vay là 12 tháng. Hạn trả cuối cùng là 29/6/2011, định kỳ 12 tháng trả gốc 1 lần, trả lãi 06 tháng 1 lần, lãi suất 1,5%/tháng tính từ ngày giải ngân. Đến nay món vay đã quá hạn nhưng ông S không thực hiện trả nợ. Nay ngân hàng yêu cầu ông S, bà L phải trả số tiền gốc và lãi tính từ ngày 24/6/2010 đến ngày 31/01/2018 tổng cộng là 704.030.806đồng (trong đó nợ gốc 180.000.000đồng; lãi trong hạn 233.645.415đồng và lãi quá hạn 290.385.391đồng).

Ủy ban nhân dân huyện HĐ do ông Đỗ Văn T đại diện theo ủy quyền tại bản bản lấy lời khai trình bày: Ủy Ban nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: MHS00550/1023/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2009 cho ông Trần Quang S diện tích đất 20.295m², thửa số 97, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp Hiệp Bình, xã Mỹ S, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang là cấp theo bản án phúc thẩm số: 185/2017/DS-PT ngày 02 tháng 7 năm 2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang. Việc Ủy Ban nhân dân huyện HĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S là cấp đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Nay Ủy Ban nhân dân huyện HĐ đề nghị Tòa án nhân dân huyện HĐ giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quỹ tín dụng K, huyện Tân Hiệp do ông Vũ Th là kế toán trưởng tại bản tự khai trình bày: Năm 1996, ông Trần Quang S có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm văn H cho Quỹ tín dụng K để vay 15.000.000đồng. Sau khi vay ông S đóng lãi đủ theo thời gian. Khi đến hạn trả gốc, lãi cuối kỳ thì không thấy ông S đến chuộc giấy, Quỹ tín dụng K có đến địa phương ông S thì được biết ông S bỏ địa phương đi nơi khác làm ăn. Năm 1999, anh Phạm Văn C (con trai ông H) có đến Quỹ tín dụng K nhận trả nợ gốc, lãi là 20.087.000đồng để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông C đến chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do tự nguyện, Quỹ tín dụng K hoàn toàn chưa có thông báo đến địa phương hoặc trên đài để phát mãi tài sản của ông S đã thế chấp tại Quỹ tín dụng K.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 31 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang S.
 2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quang S với ông Nguyễn Văn H, bà Lưu Thị Nh xác lập ngày 10/3/1996.
 3. Buộc bà Lưu Thị Nh cùng các con là Phạm Thị T1, Phạm Thị T2, Phạm Thị T3, Phạm Thị T4, Phạm Văn T5, Phạm Thị T6, Phạm Thị T7, Phạm Thị T8 và Phạm Văn C phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả và bồi thường cho ông Trần Quang S, bà Trần Thị Mỹ L 60.000.000 đồng (tiền mua đất) và phải bồi thường T8ết hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu 448.000.000đồng.
Tổng cộng là 508.000.000đồng (448.000.000đồng + 60.000.000đồng).
 4. Buộc ông Trần Quang S, bà Trần Thị Mỹ L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Phạm Văn C, chị Trần Thị P30.707.000 đồng (tiền anh C bỏ ra chuộc giấy tại Quỹ tính dụng K, huyện Tân Hiệp). Ghi nhận sự tự nguyện không yêu cầu tính lãi của anh Phạm Văn C.
- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi T8 hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.
5. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP SG – HN.
 6. Tuyên bố hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP SG – HN với ông S, bà L là hợp đồng vô hiệu.
 7. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: MHS00550/1023/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2009 của Ủy ban nhân dân huyện HĐ tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Trần Quang S diện tích đất 20.295m², thửa số 97, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp Hiệp Bình, xã Mỹ S, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang (Ngân hàng TMCP SG – HN đang giữ).
 8. Buộc ông Trần Quang S, bà Trần Thị Mỹ L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP SG – HN tổng cộng là 613.171.603 đồng (trong đó, tiền gốc là 180.000.000đồng, lãi trong hạn 294.711.207đồng và lãi phạt chậm trả gốc là 138.460.396 đồng) và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 387/HĐTDNH – CN/SHBKG10 ngày 24/6/2010.

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

- Ngày 12 tháng 02 năm 2018 bị đơn ông Phạm Văn C không đồng ý với bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

- Ngày 21 tháng 02 năm 2018 nguyên đơn ông Trần Quang S kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại nội dung vụ kiện, sửa bản án sơ thẩm của TAND huyện HĐ.

Tại phiên tòa: nguyên đơn là ông Trần Quang S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông H, bà Nh. Ông S không yêu cầu nhận lại đất mà yêu cầu bà Nh và các con trả lại giá trị đất theo định giá là 700.000.000 đồng. Giành quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại do không được sử dụng đất thành vụ kiện khác do cấp sơ thẩm không xem xét.

Bị đơn là ông Phạm Văn C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với nội dung không đồng ý bồi thường thiệt hại hợp đồng, ông C đồng ý trả lại cho ông S 60.000.000 đồng.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Trần Quang S đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông H, bà Nh. Không yêu cầu ông C, bà Nh trả lại đất mà yêu cầu trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo định giá thị trường 700.000.000 đồng.

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

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định không đúng tư cách đương sự của các con ông H, bà Nh.

Ông C đề nghị triệu tập ngân hàng TMCP MK nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo nhưng ngân hàng MK không tham gia tố tụng nên không cần thiết triệu tập ngân hàng TMCP MK.

- Về nội dung: cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với bà Nh, ông H vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, việc xác định lỗi chưa phù hợp mà phải xác định ông S, ông H, bà Nh có lỗi như nhau và mỗi bên chịu lỗi 50%.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nh có đơn yêu cầu độc lập và nộp tiền tạm ứng án phí yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông S, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông S, giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh C. Tòa án cấp sơ thẩm có giải quyết yêu cầu của bà Nh nhưng không tuyên chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của bà Nh là chưa phù hợp. Ngoài ra, cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, ông H là chưa phù hợp mà phải tuyên hợp đồng vô hiệu mới đúng quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông S về bồi thường 60 tấn lúa, xét thấy hợp đồng vô hiệu ngay thời điểm ký kết nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ. Mặt khác, ông S đã được giải quyết bồi thường chênh lệch giá trị đất và ông S không kháng cáo đối với nội dung này nên không có căn cứ xem xét.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn có thiếu sót về việc tính án phí giá ngạch đối với bà Nh, ông S.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh C, không chấp nhận kháng cáo của ông S. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với bà Nh và ông H xác lập ngày 10/3/1996 vô hiệu, xác định lại lỗi của các bên và tính lại án phí theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận của các đương sự; ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng: những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Ủy ban nhân dân huyện HĐ có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, bà Trần Thị P, bà Phạm Thị T1, bà Phạm Thị T2 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử thống nhất xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, ông Phạm Văn C yêu cầu triệu tập Ngân hàng TMCP phát triển Mê Kông do ông C có thể chấp quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu này của ông C cấp sơ thẩm không xem xét do trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo cho ngân hàng TMCP phát triển MK nhưng Ngân hàng không có ý kiến và không có yêu cầu độc lập nên cấp sơ thẩm không xem xét. Do đó, cấp phúc thẩm xét thấy không cần thiết phải triệu tập ngân hàng TMCP phát triển Mê Kông.

Đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng TMCP SG- HN đối với ông S, bà L không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2]. Vào năm 2004, ông Trần Quang S khởi kiện ông Phạm Văn C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 02 ha tọa lạc tại ấp HB, xã Mỹ S, huyện HĐ, Kiên Giang mà ông H, bà Nh đã chuyển nhượng cho ông S vào năm 1996. Vụ án được TAND huyện HĐ thụ lý giải quyết và xét xử sơ thẩm tại bản án

số 01/2006/DSST ngày 12/01/2006, bản án phúc thẩm số 76/2006/DSPT ngày 23/6/2006 của TAND tỉnh Kiên Giang đã hủy bản án số 01/2006/DSST ngày 12/01/2006 của TAND huyện HĐ để giải quyết sơ thẩm lại. Vụ án được xét xử sơ thẩm lại tại bản án số 09/2007/DSST ngày 06/4/2007 và bản án phúc thẩm số 185/2007/DSPT ngày 02/7/2007. Sau đó, tại Quyết định giám đốc thẩm số 895/2010/DS-GĐT ngày 24/12/2010 của TAND tối cao đã hủy bản án phúc thẩm số 185/2007/DSPT ngày 02/7/2007 của TAND tỉnh Kiên Giang và bản án sơ thẩm số 09/2007/DSST ngày 06/4/2007 của TAND huyện HĐ, giao hồ sơ về cho TAND huyện HĐ xét xử sơ thẩm.

Tòa án nhân dân huyện HĐ thụ lý lại vụ án theo số 61/2012/TLST-DS ngày 05/4/2012. Sau đó, TAND huyện HĐ đã đình chỉ giải quyết vụ án tại Quyết định số 62/2012/QĐST-DS ngày 16/10/2012 với lý do nguyên đơn Trần Quang S đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không lý do. Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án không bị kháng cáo, kháng nghị và có hiệu lực pháp luật.

Ngày 17/5/2013, ông Trần Quang S khởi kiện lại và được TAND huyện HĐ thụ lý giải quyết theo thụ lý số 181/2013/TLDS-ST ngày 22/10/2013 về tranh chấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi thụ lý lại vụ án TAND huyện HĐ không lập thành một hồ sơ mới mà lại tiếp tục đánh số bút lục tiếp theo vào hồ sơ thụ lý số 61/2012/TLST-DS ngày 05/4/2012 là không đúng trình tự, thủ tục lập hồ sơ. Hồ sơ vụ án theo thụ lý số 61/2012/TLST-DS ngày 05/4/2012 đã kết thúc theo quyết định đình chỉ. Tuy nhiên, sai sót này không ảnh hưởng đến việc giải quyết nội dung vụ án nên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3]. Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: cấp sơ thẩm xác định các con bà Nh, ông H là chị Phạm Thị T3, chị Phạm Thị T4, anh Phạm Văn T5, chị Phạm Thị T6, chị Phạm Thị T7, chị Phạm Thị T8, phạm Thị T1, Phạm Thị T2 với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không chính xác mà phải xác định là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn H.

[4]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ. Bởi lẽ, theo đơn khởi kiện ông S yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại đất do ông C, bà P đang sử dụng. Bà Nh có yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với bà Nh, ông H. Ngân hàng TMCP SG- HN khởi kiện độc lập tranh chấp hợp đồng tín dụng với ông S, bà L. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án

là tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng. Mặc dù cấp sơ thẩm xác định thiếu quan hệ pháp luật nhưng nội dung bản án đã giải quyết hết các quan hệ tranh chấp nên không vi phạm về tố tụng nên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5]. Bà Nh có đơn yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyết định của án sơ thẩm có giải quyết yêu cầu của bà Nh nhưng bản án không nhận định chấp nhận hay không chấp nhận là có thiếu sót.

[6]. Xét kháng cáo của nguyên đơn Trần Quang S, Hội đồng xét xử thấy: tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm ông S, bà Nh đều xác nhận vào ngày 10/3/ 1996, vợ chồng ông H, bà Nh có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S 02 ha đất với giá tiền là 60.000.000 đồng. Các bên có làm hợp đồng nhưng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Ông S đã giao tiền cho vợ chồng bà Nh, ông H còn đất thì ông S chưa nhận mà vẫn tiếp tục để lại cho gia đình bà Nh sử dụng. Đồng thời các bên thỏa thuận bà Nh, ông H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S làm thủ tục S tên và tách thửa vì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H còn một phần đất không chuyển nhượng cho ông S. Tại phiên tòa, ông S thừa nhận ông S không làm thủ tục chuyển nhượng mà mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H và tự ký tên ông H để làm thủ tục thế chấp cho Quỹ tín dụng K huyện Tân Hiệp, Kiên Giang để vay số tiền 15.000.000 đồng vào tháng 7 năm 1996 và ông S đã bỏ đi khỏi địa phương. Ông S không trả tiền lãi và tiền gốc cho quỹ tín dụng nên ông C đã thanh toán tiền cho quỹ tín dụng để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H và gia đình ông C sử dụng đất cho đến nay.

Hội đồng xét xử thấy rằng về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/1996 giữa ông S với ông H, bà Nh chưa tuân thủ đúng quy định tại Điều 707,708 Bộ luật dân sự năm 1995 do hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nội dung của hợp đồng không thể hiện rõ vị trí, ranh giới của phần đất được chuyển nhượng. Mặt khác, kể từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng, các bên cũng chưa giao nhận đất mà gia đình bà Nh, ông C vẫn đang sử dụng đất đến nay. Do đó, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/1996 giữa ông S với ông H, bà Nh vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chỉ áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết là thiếu sót mà phải áp dụng Bộ luật dân sự

năm 1995 để giải quyết vì giao dịch giữa ông S với ông H, bà Nh được thực hiện vào năm 1996.

Do hợp đồng vô hiệu nên cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng quy định. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định lỗi đối với ông S là 30%, lỗi của ông H, bà Nh 70% là chưa phù hợp. Bởi lẽ, các bên khi lập hợp đồng chuyển nhượng phải có nghĩa vụ thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Ông S thừa nhận ông là người chịu trách nhiệm làm thủ tục S tên, tách thửa nhưng ông không thực hiện và tự ý thế chấp vay tiền quỹ tín dụng làm cho hợp đồng không thực hiện được nên ông S có lỗi bằng với ông H, bà Nh. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định lỗi của ông S là 50%, lỗi của ông H, bà Nh là 50%. Ông S yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu nhận giá trị là 700.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[7]. Xét kháng cáo của bị đơn Phạm Văn C: ông C không đồng ý bồi thường cho ông S mà chỉ đồng ý trả lại ông S số tiền 60.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: trong quá trình giải quyết vụ án ông H, bà Nh đều thừa nhận có thỏa thuận S nhượng đất cho ông S và đã nhận tiền 60.000.000 đồng từ năm 1996, đất vẫn chưa giao cho ông S mà gia đình ông C sử dụng từ trước cho đến nay. Các bên giao kết hợp đồng nhưng không tuân thủ đúng quy định về hình thức làm cho hợp đồng vô hiệu là có lỗi của các bên và lỗi của bà Nh, ông H là 50% do không có động thái nào tác động đến việc làm thủ tục S tên quyền sử dụng đất mà bỏ mặc cho ông S. Đối với hợp đồng vô hiệu, các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận, cấp sơ thẩm buộc bà Nh và các con trả cho ông S 60.000.000 đồng và bồi thường cho ông S là có căn cứ nhưng việc tính lỗi cho bà Nh, ông H 70% là chưa phù hợp. Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của anh C về bồi thường do có lỗi đối với hợp đồng vô hiệu.

Đối với số tiền 30.707.000 đồng ông C đã trả cho quỹ tín dụng K, ông S và ông C thống nhất theo bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7]. Xác định lỗi cụ thể của các bên: Hai bên xác lập hợp đồng vào ngày 10/3/1996 chuyển nhượng diện tích đất 02ha= 2.000m² với giá chuyển nhượng 60.000.000 đồng. Theo kết quả thẩm định giá ngày 22/6/2015 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam là 20.000m² x 35.000 đồng/m² = 700.000.000.

Như vậy, tiền trượt giá là 700.000.000 đồng – 60.000.000 đồng = 640.000.000 đồng.

Ông S có lỗi 50% nên phải chịu thiệt hại 640.000.000 đồng x 50% = 320.000.000 đồng.

Bà Nh, ông H có lỗi 50% nên phải chịu 320.000.000 đồng.

Như vậy, bà Nh và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H phải trả cho ông S số tiền 60.000.000 đồng và bồi thường do có lỗi hợp đồng vô hiệu là 320.000.000 đồng. Tổng cộng là 380.000.000 đồng.

Đối với diện tích đất tranh chấp ông S không sử dụng mà do anh C đang sử dụng nên ông S không phải trả cho gia đình bà Nh. Phần đất này bà Nh, anh C thống nhất tạm giao cho anh C sử dụng.

Đối với yêu cầu của ông S thiệt hại 10 năm không sử dụng đất, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên. Cấp sơ thẩm không xem xét, ông S cũng không kháng cáo phần này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang; không chấp nhận kháng cáo của ông S về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Phạm Văn C về việc bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng vô hiệu. Sửa án sơ thẩm về việc xác định lỗi và tính lại án phí về phần bồi thường.

[9]. Về án phí: cấp sơ thẩm buộc bà Nh và các con phải có nghĩa vụ liên đới trả tiền cho ông S nhưng chỉ buộc bà Nh chịu án phí là không phù hợp. Đồng thời cấp sơ thẩm buộc ông S, bà L chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch 300.000 đồng là không đúng mà phải áp dụng Pháp Lnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 để tính là 200.000 đồng. Ngoài ra, do án sơ thẩm bị sửa về phần bồi thường nên án phí được tính lại. Cụ thể:

Bà Lưu Thị Nh và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H phải chịu 5% án phí dân sự giá ngạch trên số tiền phải trả 380.000.000 đồng là 19.000.000 đồng.

Ông S, bà L phải chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch 200.000 đồng và án phí sơ thẩm giá ngạch trên số tiền buộc phải trả cho Ngân hàng và vợ chồng ông C, bà P643.878.603 đồng là 29.755.144 đồng. Tổng cộng án phí sơ thẩm là 29.955.144 đồng

Án phí phúc thẩm: ông S phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, ông C không phải chịu án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên giữ nguyên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Trần Quang S về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Phạm Văn C về bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện HĐ, Kiên Giang.

- Căn cứ khoản 3 Điều 25, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 131, Điều 707, Điều 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 172, Điều 134, Điều 137, Điều 471, Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 127 Luật đất đai 2003; Điều 166 Luật đất đai 2013; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27 tháng 02 năm 2009; Điều 26, Điều 27, Điều 29; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang S, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Nh.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quang S với ông Phạm Văn H, bà Lưu Thị Nh xác lập ngày 10/3/1996 vô hiệu.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số MHS00550/1023/QĐ-UBND ngày 13/4/2009 của Ủy ban nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Trần Quang S diện tích đất 20.294m², thửa số 97, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp Hiệp Bình, xã Mỹ S, huyện HĐ, Kiên Giang (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ngân hàng TMCP SG- HN đang giữ).

4. Buộc bà Lưu Thị Nh cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H là Phạm Thị T1, Phạm Thị T2, Phạm Thị T3, Phạm Thị T4, Phạm Văn T5, Phạm Thị T6, Phạm Thị Hoa, Phạm Thị T8 và Phạm Văn C phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Trần Quang S, bà Trần Thị Mỹ L số tiền 60.000.000 đồng và bồi thường T8ệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu 320.000.000 đồng. Tổng cộng 380.000.000 đồng (ba trăm tám mươi triệu đồng).

5. Giao phần đất có diện tích 20.246 m² qua đo đạc thực tế tọa lại tại ấp Hiệp Bình, xã Mỹ S, huyện HĐ, Kiên Giang (vị trí cụ thể theo sơ đồ trích đo địa chính số 51/TĐ-ĐC ngày 24/01/2014) cho bà Nh và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H sử dụng. Diện tích đất này hiện do ông Phạm Văn C đang sử dụng. Ghi nhận sự tự thỏa thuận của bà Nh và ông C tiếp tục giao cho ông C tạm sử dụng.

Bà Nh và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H có trách nhiệm thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Buộc ông Trần Quang S, bà Trần Thị Mỹ L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm C và bà Trần Thị Psố tiền 30.707.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của anh C, chị Pkhông yêu cầu tính tiền lãi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP SG- HN.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP- SG- HN với ông S, L là vô hiệu.

8. Buộc ông S, bà L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng SG- HN tổng cộng là 613.171.603 đồng (trong đó tiền gốc là 180.000.000 đồng, lãi trong hạn 294.711.207 đồng, lãi phạt chậm trả gốc là 138.460.396 đồng) và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 387/HĐTDNH-CN/SHBKG10 ngày 24/6/2010.

9. Về án phí, chi phí đo đạc và định giá:

- Án phí sơ thẩm:

Bà Lưu Thị Nh và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H là Phạm Thị T1, Phạm Thị T2, Phạm Thị T3, Phạm Thị T4, Phạm Văn T5, Phạm Thị T6, Phạm Thị Hoa, Phạm Thị T8 và Phạm Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch trên số tiền buộc phải trả 380.000.000 đồng là 19.000.000 đồng. Bà Nh được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003366 ngày 17/8/2015 và 200.000 đồng theo biên lai thu

tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002935 ngày 24/12/2016 của Chi cục thi hành án huyện HĐ, Kiên Giang.

Ông Trần Quang S, bà Trần Thị Mỹ L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 200.000 đồng và phải chịu án phí sơ thẩm giá ngạch trên số tiền phải trả là 29.755.144 đồng. Tổng cộng 29.955.144 đồng. Ông S được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, L phí Tòa án số 09223 ngày 11/10/2013 Chi cục T8 hành án huyện HĐ, Kiên Giang. Ông S, bà L còn phải nộp án phí là 22.955.144 đồng.

Ngân hàng TMCP SG- HN phải chịu án phí bị bác 21.539.604 đồng là 1.076.000 đồng. Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.943.000 đồng theo biên lai thu tiền số 09334 ngày 13/12/2013 của Chi cục huyện HĐ, Kiên Giang. Hoàn lại Ngân hàng TMCP SG - HN 8.867.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm : ông S phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ tạm ứng án phí phúc thẩm ông S đã nộp xong theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003345 ngày 09/3/2018 của Chi cục thi hành án huyện HĐ. Ông C không chịu án phí phúc thẩm. Ông C được khấu trừ 300.000 tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003307 ngày 21/2/2018 của Chi cục thi hành án huyện HĐ.

Chi phí đo đạc và định giá tổng số tiền là 2.842.000 đồng, Ông S, bà Nh mỗi bên phải chịu 50% là 1.421.000 đồng. Ông S đã nộp xong tạm ứng chi phí nên bà Nh phải có nghĩa vụ hoàn lại cho ông S số tiền 1.421.000 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 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
(đã ký)**

Nơi nhận:

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

Ngô Thị Minh Trang