

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 25/2021/DS-PT
Ngày: 25/8/2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quảng Lực

Các Thẩm phán: Ông Trần Đức Long và ông Võ Bá Lưu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Thanh Thuý – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 25/8/2021, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2021/TLPT- DS ngày 22/6/2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất , do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS – ST ngày 30 tháng 3 năm 2021 của Toà án nhân dân thị xã Ba Đồn bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1515/2021/QĐ-PT ngày 09/8/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T 1 và bà Nguyễn Thị T 2; địa chỉ thường trú cùng trú tại: Tổ dân phố 5, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; ông T1 vắng mặt, uỷ quyền cho bà T2 tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm, bà T2 có mặt;

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thế H 1 (Nguyễn Văn H 1); địa chỉ thường trú: Tổ dân phố 4, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Xuân H2, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Đ ; địa chỉ thường trú: 85 T, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt;

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

+ Ông Nguyễn Văn H 3 và bà Lê Thị N 1; cùng có địa chỉ thường trú tại Tổ dân phố 4, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; bà N1 uỷ quyền cho ông H3 tham gia tố

tụng theo Giấy uỷ quyền ngày 10/3/2020; tại phiên toà phúc ông Nguyễn Văn H3 có mặt; bà N1 vắng mặt;

+Bà Nguyễn Thị Hoa H4; địa chỉ thường trú: tổ dân phố 4, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; bà H4 uỷ quyền cho ông H1 tham gia tố tụng theo Giấy uỷ quyền ngày 10/3/2020; bà H4 vắng mặt tại phiên toà phúc thẩm;

+Chị Nguyễn Thị Thu H5, chị Nguyễn Thị N1; cùng có địa chỉ thường trú: Tổ dân phố 5, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; chị H5, chị N1 uỷ quyền tham gia tố tụng cho bà T2 theo các Văn bản uỷ quyền ngày 29/3/2018; hai chị vắng mặt tại phiên toà phúc thẩm;

+Ông Nguyễn Đình T3 và bà Nguyễn Thị C 1, cùng địa chỉ thường trú Tổ dân phố 5, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; bà C1 uỷ quyền cho ông T3 tham gia tố tụng theo Giấy uỷ quyền ngày 10/5/2020; tại phiên toà phúc thẩm ông T3 có mặt; bà C1 vắng mặt;

+Ủy ban nhân dân thị xã B , tỉnh Quảng Bình (có giấy đề nghị Toà án xét xử vắng mặt);

+Ủy ban nhân dân phường Q , thị xã B, tỉnh Quảng Bình (có giấy đề nghị Toà án xét xử vắng mặt);

4. Người làm chứng:

+Ông Nguyễn Văn B 1; địa chỉ thường trú: Tổ dân phố Cầu, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; có mặt;

+Ông Nguyễn Minh T4; địa chỉ thường trú: Tổ dân phố 5, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt;

+Ông Nguyễn Văn T 5; địa chỉ thường trú: Tổ dân phố 5, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt;

+Ông Nguyễn Hữu R 1; địa chỉ thường trú: Tổ dân phố 5, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt;

+Ông Phạm Minh T 6; địa chỉ thường trú: Tổ dân phố 4, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt;

+Ông Trần Xuân H 6; địa chỉ thường trú: Tổ dân phố 4, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt;

+Ông Nguyễn Xuân C2; địa chỉ thường trú: Tổ dân phố 5, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt;

+Ông Nguyễn Văn T 7; địa chỉ thường trú: Tổ dân phố 5, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 15/11/2017 và quá trình tham gia tố tụng , nguyên đơn là vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Năm 2003, Ông Bà được UBND xã Q , huyện Q, tỉnh Quảng Bình giao một thửa đất nuôi trồng thủy sản tại T hôn 5, xã Q, huyện Q. Sau khi được giao đất , Ông Bà không sử dụng mà cho ông Nguyễn Thế H 1 mượn nuôi trồng thủy sản ; việc cho mượn không lập văn bản và hai bên cam kết miệng thời hạn cho mượn đến năm 2014.

Năm 2005, ông H1 đưa cho ông T1 một tờ giấy viết sẵn nội dung, đề nghị ông T1 viết lại trên tờ giấy khác với tiêu đề giấy chuyển đổi hồ nuôi tôm. Vì tin tưởng ông H1 nên ông T1 sao chép lại nội dung tờ giấy mà ông H1 đã viết sẵn, ký tên, rồi giao cho ông H1. Sau đó ông H1 tự đi xin xác nhận của C hính quyền thôn và U ý ban nhân dân xã Q.

Ngày 25/7/2005, Ông Bà được Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 980874 công nhận quyền sử dụng thửa đất số 911, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.315 m², loại đất nuôi trồng thủy sản, thời hạn sử dụng đến tháng 12/2014. Sau khi hết thời hạn cho mượn đất, Ông Bà yêu cầu ông H1 trả lại đất, nhưng ông H1 không trả, nên Ông Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Giấy chuyển đổi hồ nuôi tôm vô hiệu, buộc ông H1 trả đất và số tiền nộp sản phẩm 408.000 đồng mà Ông Bà đã nộp thay ông H1 trong thời gian ông H1 sử dụng thửa đất từ năm 2015 đến năm 2019.

Bị đơn là ông Nguyễn Thế H1 (Nguyễn Văn H1) trình bày:

Đầu năm 2005, biết tin vợ chồng ông T1, bà T2 muốn chuyển nhượng thửa đất nuôi tôm, nên ông H1 và em trai ông H1 là ông Nguyễn Văn H3 gặp ông T1, bà T2 đề nghị nhận chuyển nhượng. Trước thời điểm hai anh em ông H1 đến hỏi đề nghị nhận chuyển nhượng đã có nhiều người liên hệ nhận chuyển nhượng thửa đất với ông T1, bà T2, nhưng vì không thỏa thuận được giá cả nên việc chuyển nhượng không thực hiện được. Khi hai bên gặp nhau, hai Ông trả giá 10.000.000 đồng và được ông T1, bà T2 đồng ý, nên ngày 15/3/2005 ông T1 viết và ký Giấy chuyển đổi hồ nuôi tôm, Giấy được Trưởng thôn 5 và Ủy ban nhân dân xã Q xác nhận, hai anh em Ông đã trả tiền cho ông T1, bà T2.

Từ ngày 16/3/2005 đến nay, hai anh em Ông nuôi trồng thủy sản trên thửa đất này, có nộp nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước bằng cách giao tiền cho ông T1, bà T2 nộp thay. Năm 2007 khi biết ông T1, bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai Ông đã yêu cầu ông T1, bà T2 bàn giao lại và hai Ông đã quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay. Do đó, nay ông T1, bà T2 yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy chứng nhận chuyển đổi hồ nuôi tôm ngày 15/3/2005 vô hiệu thì hai Ông không đồng ý, đề nghị Tòa án công nhận hai Ông có quyền sử dụng thửa đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H3 có ý kiến trình bày, nội dung thống nhất như trình bày của ông Nguyễn Thế H1.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình T3 là em rể của ông Nguyễn Văn T1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 30/3/2021, Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 200, khoản 2 Điều 229, khoản 2 Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 131, Điều 136, Điều 137, Điều 146, Điều 139, khoản 1 Điều 693, Điều 707, Điều 708 Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm a khoản 1 Điều 106, điểm a khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1, khoản 4, khoản 5 Điều 26

và điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/3/2005 giữa ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Thế H1 vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Thế H1 (Nguyễn Văn H1) trả lại thửa đất số 911, diện tích 2.315 m², tờ bản đồ số 5, Thôn 5, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là Tổ dân phố 5, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 980874 ngày 25/7/2005 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2.

Buộc ông Nguyễn Thế H1 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2 số tiền 408.000 đồng, là tiền nộp sản phẩm từ năm 2015 đến năm 2019.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thế H1.

Bản án sơ thẩm còn quyết định vấn đề án phí, tiền tạm ứng án phí; tuyên việc chịu lãi đối với khoản tiền chậm thi hành án, quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án, yêu cầu thi hành án, việc bị cưỡng chế thi hành án, vấn đề thời hiệu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/4/2021, bị đơn ông Nguyễn Thế H1 kháng cáo yêu cầu Tòa án xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, theo đó bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy Bản án sơ thẩm nếu thấy Tòa án xét xử sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng mà Tòa án xét xử phúc thẩm không thể khắc phục được.

Lý do của yêu cầu trên đó là:

Thứ nhất, về nội dung, nhận định của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn không bảo đảm khách quan, thiên vị, có lợi ích phía nguyên đơn, nên việc áp dụng pháp luật không đúng bản chất của tranh chấp, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

Thứ hai về tố tụng, TAND thị xã Ba Đồn đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể đó là:

-Vi phạm thời hạn xét xử vụ án;

-Đã thụ lý phản tố, nhưng trong quá trình thụ lý, giải quyết hoàn toàn không xem xét yêu cầu phản tố của phía bị đơn;

-Không xem xét đơn yêu cầu cần áp dụng thời hiệu của phía bị đơn, khi nguyên đơn đã hết thời hiệu khởi kiện;

-Không triệu tập người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND phường Q và UBND thị xã B vì có liên quan đến việc xác nhận vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dẫn đến tranh chấp giữa các bên;

-Thụ lý phản tố không đúng thẩm quyền.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, nội dung tóm tắt như sau:

-Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

-Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Thế H1 là vô hiệu, vì vi phạm các quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995 và Luật Đất đai năm 2003, do đó án sơ thẩm xác định giao dịch này vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm xác định không có việc bị đơn giao cho nguyên đơn số tiền 10 triệu đồng là không đúng;

-Về thời hiệu khởi kiện, đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất , nên không áp dụng thời hiệu;

-Việc án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng pháp luật;

-Về thời hạn xét xử, Toà án sơ thẩm đã thực hiện đúng; lý do vụ án phải kéo dài về mặt thời gian là do phiên toà phải hoãn nhiều lần , nhưng những lần Toà án cấp sơ thẩm hoãn phiên toà đều có căn cứ pháp luật;

-Về việc triệu tập UBND phường Q và UBND thị xã B tham gia tố tụng, Toà án cấp phúc thẩm đã bổ sung thiếu sót này của Toà án cấp sơ thẩm;

-Về giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu đề nghị Hội đồng xét xử xác định lỗi của nguyên đơn và bị đơn mỗi bên 50% và căn cứ Nghị quyết 01/2003/HĐTP-TANDTC ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán TANDTC để sửa án sơ thẩm và từ đó xác định lại án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Trong vụ án này , bị đơn có yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện , theo đó cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký vào ngày 15/3/2005 giữa ông H1 và ông T1, khi ký có mặt bà T2, vì vậy tính đến ngày 15/11/2017 là ngày ông T1, bà T2 có đơn khởi kiện , thời hiệu khởi kiện đã hết, vì theo Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015, thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Toà án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 3 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm hại.

[2] Về yêu cầu này của Bị đơn, thấy rằng đây là vụ án tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất , theo đó nguyên đơn cho rằng họ có quyền sử dụng đối với thửa đất tranh chấp . Như vậy đây là tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai , do đó theo quy định tại khoản 3 Điều 155 Bộ luật Dân sự năm 2015, tranh chấp này không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

[3] Sau khi vụ án được thụ lý lại ở Toà án đã xét xử sơ thẩm, bị đơn có yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AC 980 874 đã được cấp cho vợ chồng ông T1, bà T2, vì cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền cho ông T1, bà T2 như vậy là không đúng , xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của phía bị đơn. Do có yêu cầu về huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AC 980874, nên bị đơn cho rằng thẩm quyền xét xử sơ thẩm vụ án thuộc TAND tỉnh Quảng Bình; việc TAND thị xã Ba Đồn xét xử sơ thẩm vụ án là trái pháp luật. Do đó tại đơn kháng cáo , bị đơn cho rằng Toà án xét xử sơ thẩm không xem xét đến vấn đề thẩm quyền xét xử là trái pháp luật.

[4] Về vấn đề này thấy rằng , quan điểm của Toà án đã xét xử sơ thẩm cho rằng việc giải quyết vụ án không cần thiết phải xem xét đến việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế Bản án sơ thẩm cũng không huỷ hoặc kiến nghị xem xét lại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AC 980874, cấp ngày 25/7/2005 cho vợ chồng ông T1, bà T2 để thu hồi, do đó việc TAND thị xã Ba Đồn xét xử sơ thẩm vụ án này là đúng thẩm quyền.

[5] Về việc ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Văn T1 lập văn bản tiêu đề Giấy chuyển đổi hồ nuôi tôm , theo ông T1, giấy này được ông T1 viết lại từ một tờ giấy viết sẵn nội dung do ông H1 đưa; sau đó ông H1 tự đi xin xác nhận của C hính quyền thôn và UBND xã Quảng Phong. Ông T1 viết giấy này là vì tin tưởng ông H1, thực chất giữa hai bên không có việc chuyển đổi hồ nuôi tôm như trong nội dung giấy thể hiện; chỉ có việc ông T1, bà T2 cho ông H1 mượn hồ mà thôi.

[6] Về ý kiến này của ông T1, bà T2 thấy rằng tại Giấy chuyển đổi hồ nuôi tôm do ông T1 lập ngày 15/3/2005, có ghi nội dung: “Năm 2003, tôi nhận được hồ nuôi tôm với diện tích 2560 m² thuộc khu vực nuôi tôm T hôn 5. Nay gia đình không đủ điều kiện để nuôi trồng , nên vợ chồng tôi đã bàn bạc và nhất trí chuyển đổi lại hồ nuôi tôm cho anh Nguyễn Thế H1, trú ở thôn 4, xã Quảng Phong. Anh Nguyễn Thế H1 tiếp nhận, sử dụng hồ nuôi tôm kể từ ngày 15/3/2005. Mọi khoản đóng góp liên quan đến hồ nuôi tôm kể từ ngày trên anh Nguyễn Thế H1 phải nộp. Anh H1 được sử dụng theo Nghị định 64/CP...” . Giấy được ông T1, ông H1 ký tên, có xác nhận của ông Nguyễn Xuân C2 – Trưởng thôn 5 và ông Phạm Hùng S – Phó chủ tịch UBND xã Q. Ông T1 không giải thích một cách thoả đáng được vì sao tin ông H1 mà lại phải viết giấy này , trong khi theo ông T1 thì nội dung trong giấy là không đúng sự thật. Mặt khác việc vợ chồng ông T1, bà T2 rao bán hồ nuôi tôm được nhiều người làm chứng xác nhận, đó là các ông Nguyễn Minh T 4, Nguyễn Hữu R1, Nguyễn Văn B1, Nguyễn Thế H7; ngoài ra nội dung Giấy chuyển đổi hồ nuôi tôm cũng phù hợp với việc ông H1 canh tác trên diện tích đất hồ tôm từ năm 2005 đến 2017, nhưng vợ chồng ông T1, bà T2 không có ý kiến gì , phù hợp với việc ông H1 đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AC 980874 mà UBND huyện Quảng Trạch cấp cho ông T1, bà T2, và phù hợp với việc năm 2017, chính quyền địa phương giải quyết bồi thường sự cố môi trường biển Formosa , ông H1 được nhận số tiền 18.472.565 đồng. Do đó có đủ cơ sở để xác định nội dung của Giấy chuyển đổi hồ nuôi tôm thể hiện đúng ý chí của hai bên ; không có việc vợ c hồng ông T1, bà T2 cho ông H1 mượn thửa đất đang tranh chấp nói trên để nuôi trồng thủy sản đến năm 2014, như ý kiến của ông T1, bà T2.

[7] Về khoản tiền ông H1 giao cho ông T1 để được sử dụng hồ nuôi tôm, phía ông T1, bà T2 không thừa nhận có việc nhận tiền từ ông H1 để chuyển giao quyền sử dụng hồ nuôi tôm cho ông H1, còn ông H1 và ông Hải (em ông H1) khẳng định ông H1 đã giao cho vợ chồng ông T1, bà T2 10.000.000 đồng vào ngày 15/3/2005, là ngày mà hai bên viết giấy chuyển đổi hồ nuôi tôm.

[8] Về vấn đề này thấy rằng có căn cứ để xác định có việc ông H1 đã giao cho ông T1 số tiền 10.000.000 đồng để được sử dụng hồ nuôi tôm theo nội dung G iấy

chuyển đổi hồ nuôi mà hai bên đã ký kết. Cụ thể, như đã xác định ở trên, ông H1 sử dụng hồ nuôi tôm từ ngày 15/3/2005 không phải từ việc được ông T1, bà T2 cho mượn hồ, mà việc sử dụng hồ nuôi tôm xuất phát từ Hợp đồng chuyển đổi hồ nuôi tôm mà hai bên đã ký kết vào ngày 15/3/2005. Đây là loại hợp đồng có đền bù, nên khi ông H1 được nhận quyền sử dụng đất hồ, thì đồng thời phải thực hiện nghĩa vụ giao tiền cho ông T1. Do đó tuy hai bên không làm giấy giao nhận tiền, nhưng có đủ cơ sở xác định có việc giao nhận tiền giữa hai bên. Về số tiền cụ thể, căn cứ vào lời khai của ông H1, ông H3 (em ông H1) khẳng định số tiền chuyển nhượng là 10 triệu đồng; các lời khai của các ông Nguyễn Hữu R 1, Nguyễn Văn B 1, Nguyễn Văn T 5, Nguyễn Thế H 7, Nguyễn Minh T 4, theo đó cũng đều khai nhận khi ông H1 hoàn thành việc chuyển nhượng thửa đất hồ nuôi tôm có nói lại với họ giá chuyển nhượng thửa đất là 10.000.000 đồng; trong đó ông Nguyễn Thế H 7 và ông Nguyễn Văn B 1 còn khai thêm có cho ông H1 mượn tiền khi ông H1 đặt vấn đề mượn tiền để mua hồ tôm của vợ chồng ông T1, bà T2; ông Nguyễn Minh T4 khai thêm việc bản thân có ý định mua hồ tôm của vợ chồng ông T1, bà T2, nhưng do ông T1, bà T2 ra giá 10 triệu đồng, trong khi ông chỉ trả giá 8 triệu đồng, vì vậy ông không mua được; nên có đủ cơ sở xác định số tiền ông H1 đã trả cho ông T1 để được nhận quyền sử dụng thửa đất nuôi trồng thủy sản hiện hai bên tranh chấp là 10 triệu đồng.

[9] Thửa đất số 911, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.315 m² tại xã Q, huyện Q (nay là phường Q, thị xã B) chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đã được UBND xã Q giao cho vợ chồng ông T1, bà T2. Việc giao đất này là nhằm thực hiện Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ về việc ban hành quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài cho mục đích sản xuất nông nghiệp, là cơ sở để sau đó UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà T2. Do đó, tuy chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế ông T1, bà T2 đã quản lý, sử dụng thửa đất nuôi trồng thủy sản này.

[10] Xét giao dịch chuyển nhượng thửa đất này giữa ông T1 và ông H1, thấy rằng đây là giao dịch có sự vi phạm pháp luật cả về hình thức lẫn nội dung. Vi phạm về hình thức đó là giao dịch dân sự này về phía chuyển nhượng, trong hai vợ chồng ông T1, bà T2 chỉ một mình ông T1 ký, không có công chứng, không được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 707, 708 Bộ luật Dân sự năm 1995. Về nội dung, thửa đất đang tranh chấp vào thời điểm hai bên ký giấy chuyển đổi hồ nuôi tôm, ông T1, bà T2 mới được UBND xã Q giao đất, chưa được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nên việc chuyển nhượng là trái với điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Tại thời điểm hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Bộ luật Dân sự năm 1995 đang có hiệu lực. Theo Điều 131 của Bộ luật này thì để giao dịch dân sự trên có hiệu lực, một trong những điều kiện của nó là nội dung của giao dịch không trái pháp luật, hình thức của giao dịch phù hợp với quy định pháp luật. Như đã phân tích ở trên thì giao dịch dân sự giữa hai bên có sự vi phạm cả về hình thức và nội dung. Ở giai đoạn xét xử sơ thẩm,

ông H1 có trình bày sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất , ông có xây dựng trên đó nhà để canh giữ , chăm sóc các hải sản nuôi , nhưng quá trình sử dụng đã xuống cấp , hư hỏng, nên không có yêu cầu xem xét giá trị tài sản này . Như vậy, cũng không có việc trên thửa đất được chuyển nhượng , ông H1 đã xây dựng công trình kiên cố , có giá trị lớn, việc di chuyển sẽ làm mất giá trị sử dụng để xem xét áp dụng tinh thần tại tiết b.3, điểm b , tiểu mục 2.3, mục 2, phần II , Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận tính hiệu lực của Hợp đồng này . Mặt khác, sau khi ký kết hợp đồng , các bên cũng đã hoàn thành việc giao tiền , nhận quyền sử dụng đất , tức là Hợp đồng đã được thực hiện; ngoài ra, Hợp đồng này như đã phân tích ở trên, không chỉ trái pháp luật ở hình thức văn bản mà còn trái pháp luật ở mặt nội dung , nên không thể áp dụng điểm b , khoản 1 Điều 688, khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận tính hiệu lực của Hợp đồng. Do đó, cần phải xác định đây là Hợp đồng dân sự vô hiệu.

[11] Trong quá trình giải quyết vụ án , quan điểm của ông H1 là yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, thể hiện tại Giấy chuyển đổi hồ nuôi tôm mà ông T1 và ông H1 đã ký kết vào ngày 15/3/2005. Yêu cầu đối với Tòa án này lớn hơn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu, do đó khi không thỏa mãn được yêu cầu của ông H1 về yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà ông T1 và ông H1 đã ký, Tòa án phải giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu nói trên. Việc giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu như án sơ thẩm thực hiện là chưa đúng, cần phải giải quyết lại như sau:

-Ông Nguyễn Thế H1 phải giao lại thửa đất số 911, diện tích 2.315 m² tờ bản đồ số 5, tại Thôn 5, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là tổ dân phố 5, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AC980874 ngày 25/7/2005 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2;

-Ông Nguyễn Thế H1 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2 số tiền 408.000 đồng, là tiền mà ông T1, bà T2 đã nộp cho UBND phường Q thay cho ông H1 trong thời gian ông H1 sử dụng thửa đất trên từ năm 2015 đến năm 2019 để nuôi trồng thủy sản;

-Ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2 phải trả lại cho ông Nguyễn Thế H1 số tiền 10.000.000 đồng, là số tiền mà ông H1 đã giao cho vợ chồng ông T1, bà T2 sau khi hai bên ký Giấy chuyển đổi hồ nuôi tôm;

-Về xác định thiệt hại của ông Nguyễn Thế H1: Thửa đất tranh chấp hiện tại có giá là 81.025.000 đồng, theo Biên bản định giá tài sản ngày 10/6/2020 của Hội đồng định giá tài sản do TAND thị xã Ba Đồn thành lập, thiệt hại của ông H1 là chênh lệch giá giữa giá quyền sử dụng thửa đất hiện tại theo xác định của Hội đồng định giá và giá quyền sử dụng thửa đất mà hai bên chuyển nhượng vào ngày 15/3/2005, đó là số tiền 81.025.000 đồng - 10.000.000 đồng = 71.025.000 đồng;

-Về xác định lỗi: Pháp luật buộc hai bên đều phải biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất khi chưa được UBND huyện Q có quyết định giao đất là hành

vì trái pháp luật của cả hai bên, do đó đối với thiệt hại trên, mỗi bên có 50% lỗi, tương ứng với số tiền phải chịu là 71.025.000 đồng : 2 = 35.512.500 đồng;

-Về bồi thường thiệt hại:Như vậy trong số tiền thiệt hại 71.025.000 đồng ông Nguyễn Thế H1 phải chịu một phần thiệt hại là 35.512.500 đồng; phần thiệt hại còn lại là 35.512.500 đồng, vợ chồng ông T1, bà T2 phải bồi thường cho ông Hồng.

[12] Yêu cầu khởi kiện của ông T1 về yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu được Tòa án xét xử sơ thẩm chấp nhận, Tòa án xét xử phúc thẩm giữ nguyên, nên theo điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, ông T1, bà T2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; ông Hồng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000 đồng về việc Tòa án chấp nhận yêu cầu trên. Về giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu, Bản án phúc thẩm sửa án, theo đó ông T1, bà T2 phải hoàn trả và bồi thường cho ông H1 số tiền 45.512.000 đồng và giải quyết nghĩa vụ hoàn trả số tiền 408.000 đồng của ông H1 đối với ông T1, bà T2, nên theo khoản 2 Điều 29, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, ông T1, bà T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 2.275.600 đồng, ông H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000 đồng.

[13] Án sơ thẩm buộc ông H1 phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng với lý do yêu cầu phản tố của ông H1 không được Tòa án chấp nhận. Việc buộc chịu án phí như vậy là không đúng. Bởi lẽ tại phần nhận định, Bản án sơ thẩm cho rằng ông H1 có ý kiến phản tố sau khi Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nên đã quá thời hạn được phản tố. Như vậy vấn đề thực chất ở đây là Tòa án xét xử sơ thẩm đã không chấp nhận xem xét ý kiến bị đơn đưa ra, vì cho rằng đã hết thời hạn để được đưa ra ý kiến này, chứ không phải là Tòa án đã xem xét mà không chấp nhận. Mà khi Tòa án không xem xét yêu cầu của đương sự thì đương sự không phải chịu án phí. Mặt khác việc có hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AC 980870 mà UBND huyện Q đã cấp cho ông T1, bà T2 hay không là nội dung mà Tòa án phải xem xét đến khi giải quyết vụ án, dấu bị đơn không có yêu cầu, do đó yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thế H1 đưa ra không phải là phản tố, đây chỉ là ý kiến của ông H1 trả lời về vấn đề liên quan trực tiếp đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó cần sửa án sơ thẩm về nội dung này, theo đó không buộc ông H1 phải chịu khoản án phí 300.000 đồng này.

[14] Do Tòa án xét xử phúc thẩm sửa Á n sơ thẩm, nên theo khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, ông Nguyễn Thế H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 37 Luật tổ chức TAND; khoản 2, khoản 4 Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 139, khoản 1 Điều 693, Điều 707, Điều 708 Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm a khoản 1 Điều 106, khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Sửa án sơ thẩm như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/3/2005 giữa ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Thế H1 (Nguyễn Văn H1) vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thế H1 (Nguyễn Văn H1) trả lại cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 thửa đất số 911, diện tích 2.315 m², tờ bản đồ số 05, tại thôn 5, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là Tổ dân phố 5, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 980874 ngày 25/7/2005; hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 số tiền 408.000 đồng là số tiền nộp sản phẩm mà ông T1, bà T2 nộp thay ông H1 trong thời gian ông H1 sử dụng thửa đất từ năm 2015 đến năm 2019.

Buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 trả lại và bồi thường cho ông Nguyễn Thế H1 (Nguyễn Văn H1) số tiền 45.512.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng Bên phải thi hành án 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 (do đây là trường hợp các bên không có thỏa thuận).

Trường hợp bản án 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, 9, 7a, 7b Luật thi hành án dân sự năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2. Ông Nguyễn Thế H1 (Nguyễn Văn H1) phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2 phải chịu 2.275.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ đi số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ba Đồn, theo Biên lai thu tiền số 0002831 ngày 17/11/2017.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm 25/8/2021.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- Chi cục THADS thị xã Ba Đồn;
- TAND thị xã Ba Đồn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Hoàng Quảng Lực