

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **188/2024/DS-PT**

Ngày 25/7/2024

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 SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũ;

Ông Nguyễn Thành Hữu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Tấn Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Ông Trương Minh Diên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 25 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 70/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2024, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 135/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Thanh H;

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Ngọc N; địa chỉ: Ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 01/6/2024). (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn S;

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Nh;

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Nh: Ông Nguyễn Văn S; địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Nh (văn bản ủy quyền ngày 23/7/2024). (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng;

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T: Ông Lương Minh Tr - Chi cục trưởng; địa chỉ: Ấp A, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo pháp luật của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị L;

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị L: Bà Phạm Ngọc N; địa chỉ: Ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L (văn bản ủy quyền ngày 01/6/2024). (có mặt)

3. Ông Trà Thanh T;

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Nh - Bị đơn;

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 4 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Thanh H trình bày:

Ngày 16/5/2020, vợ chồng ông H có nhận cố của vợ chồng ông S, bà Nh diện tích đất 10 công tầm cây với số tiền 250.000.000 đồng, thời hạn 05 năm tính từ ngày 25/4/2020 đến ngày 25/4/2024, việc cố đất có lập giấy tay ngày 25/4/2020 và Trưởng ban nhân dân ấp xác nhận ngày 16/5/2020. Tuy thoả thuận cố 10 công tầm cây nhưng thực tế đất chỉ khoảng 7,6 công tầm cây, là toàn bộ phần đất mà Toà án đã thẩm định. Sau khi cố, vợ chồng ông sử dụng đất trồng lúa.

Đến khoảng tháng 7/2022, khi ngân hàng đòi nợ ông S, vợ chồng ông S mới nghĩ chuyển nhượng cho vợ chồng ông diện tích đất cố nêu trên với giá 63.000.000 đồng/01 công tầm cây, ông S kêu vợ chồng ông đi chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng về, ông S sẽ làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông, nghe vậy ông cũng đồng ý.

Ngày 02/8/2022, vợ chồng ông ra số tiền 166.300.000 đồng trả cho Ngân hàng A - Chi nhánh huyện T và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Tính

cả tiền cổ đất và trả cho ngân hàng, vợ chồng ông đã giao cho ông S tổng số tiền 416.300.000 đồng, còn nợ lại 80.000.000 đồng là đủ số tiền chuyển nhượng.

Sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì thống nhất tờ giấy cổ đất sẽ bị hủy bỏ, số tiền cổ đất sẽ được trừ vào tiền chuyển nhượng. Đôi bên làm thủ tục chuyển nhượng đất sang cho ông, địa chính xã đã đo đất xong, kết quả đo đạc thửa 948 (29), tờ bản đồ 01 (10), diện tích thực tế 5.705,0m², còn lại thửa 36, tờ bản đồ số 10, diện tích thực tế 2.802,5m² thì không cần đóng tiền đo đạc lại, đất đều tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Sau đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T ra Thông báo số 129/TB-CCTHADS ngày 31/3/2023, thông báo 02 thửa đất nêu trên được kê biên thi hành án, trong khi đất này ông đã canh tác và sử dụng liên tục, ổn định từ năm 2020 đến nay.

Ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông S, bà Nh đối với thửa đất số 948 (29), tờ bản đồ 01 (10), diện tích thực tế 6.894,8m² và thửa 36, tờ bản đồ số 10, diện tích thực tế 2.789,1m², tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Vợ chồng ông đồng ý trả cho ông S số tiền chuyển nhượng còn lại 80.000.000 đồng. Trường hợp không thể công nhận hợp đồng, ông yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu vợ chồng ông S trả lại tiền chuyển nhượng đất và bồi thường theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ngày 25/4/2020, vợ chồng ông có cổ cho vợ chồng ông H diện tích 10 công tầm cây, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá 250.000.000 đồng, đất do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho vợ chồng ông H sử dụng, việc thỏa thuận cổ đất có làm giấy tay, trên giấy tờ là 10 công nhưng khi kiểm tra lại thì diện tích chỉ 7,6 công tầm cây, vợ chồng ông có ký tên giấy cổ đất và thời hạn cổ đến năm 2024 sẽ chuộc lại. Khoảng tháng 7, tháng 8/2022, khoản vay của ông tại Ngân hàng đáo hạn, do không vay lại được nên vợ chồng ông thỏa thuận chuyển nhượng số đất cổ cho vợ chồng ông H với giá 63.000.000 đồng/công tầm cây, chỉ thỏa thuận miệng, chưa làm giấy tờ, ông H đã trả nợ Ngân hàng thay ông để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông đã nhận của ông H số tiền 416.300.000 đồng (gồm 250.000.000 đồng tiền cổ đất và 166.300.000 đồng tiền nợ ngân hàng), ông H còn nợ lại 80.000.000 đồng. Hiện nay, do phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H đang bị kê biên để thi hành án khoản nợ khác nên vợ chồng ông không thể thực hiện việc chuyển nhượng cho vợ chồng ông H. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Nh trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn S (chồng bà), không có ý kiến gì bổ sung thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Trần Thanh H (chồng bà), không có ý kiến gì bổ sung thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trà Thanh T trình bày:

Năm 2022, ông có khởi kiện ông S ra Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị. Tại Quyết định công nhận kết quả hoà giải thành tại Toà án số 114/2022/QĐCNTT-DS ngày 18/11/2022, ông S đồng ý trả cho ông số tiền còn nợ 360.000.000 đồng, trả một lần vào ngày 09/11/2022. Sau đó, ông S không trả tiền đúng như thỏa thuận nên ông đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã ban hành Quyết định thi hành án số 187/QĐ-CCTHADS ngày 19/12/2022, buộc ông S có nghĩa vụ trả cho ông số nợ trên và Chi cục Thi hành án dân sự huyện đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 09/QĐ-CCTHADS ngày 16/3/2023, kê biên, xử lý tài sản của ông S gồm: Thửa đất số 948 (29), tờ bản đồ 01 (10) và thửa 36, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng để thi hành cho khoản nợ của ông. Tuy nhiên, 02 thửa đất trên do ông Trần Thanh H đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Chi cục Thi hành án dân sự huyện có thông báo cho ông và những người liên quan biết có quyền khởi kiện tại Toà án để giải quyết tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế, kê biên. Nay ông H đã khởi kiện đối với ông S, ông yêu cầu Toà án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật, xem xét tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H với ông S, yêu cầu các bên liên quan giao tài sản cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện T phát mãi, bán đấu giá để hoàn trả số tiền ông S còn nợ ông.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện T: Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp có đơn xin vắng mặt và không có ý kiến gì.

Tại Bản án số 18/2024/DS-ST ngày 26/3/2024, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 6, Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 129, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thanh H, bà Nguyễn Thị

L với ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Nh. Công nhận ông Trần Thanh H, bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng đối với diện tích đất 6.894,8m² tại thửa 948 (29), tờ bản đồ 01 (10) và diện tích đất 2.789,1m² tại thửa 36, tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (đất do ông Nguyễn Văn S đứng tên quyền sử dụng) có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp kênh thủy lợi có số đo 4,39m + 30,01m + 22,69m;
- Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn Tr1, ông Đ, ông U có số đo 16,53m + 4,58m + 1,30m + 9,91m + 10,15m + 2,97m + 79,34m;
- Hướng Nam giáp kênh thủy lợi có số đo 3,37m + 6,55m + 11m + 90,48m;
- Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có số đo 30,07m + 109,71m + 5,03m.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất được phát hành kèm theo Bản án)

Buộc ông Trần Thanh H, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Nh số tiền chuyển nhượng còn lại 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong; hàng tháng, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định của Luật đất đai đối với phần diện tích đất nêu trên.

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 09/4/2024, ông S và bà Nh cùng có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông H, bà L trả cho vợ chồng ông, bà tổng số tiền chuyển nhượng đất theo giá thị trường 339.044.000 đồng.

Ngày 24/4/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 09/QĐ-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của ông H không rút đơn khởi kiện; ông S và bà Nh không rút kháng cáo, Kiểm sát viên không rút kháng nghị và các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Đối với những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung vụ án, kháng cáo của ông S, bà Nh là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận, còn kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H với vợ chồng ông S vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện T: Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo và quyết định kháng nghị: Đơn kháng cáo của ông S, bà Nh đảm bảo về hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; còn Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng cũng đảm bảo về hình thức và nội dung, đúng người có thẩm quyền kháng nghị và còn trong thời hạn kháng nghị theo quy định tại các Điều 278, Điều 279 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, kháng cáo và kháng nghị nêu trên đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H, vợ chồng ông S, bà Nh đều thừa nhận, ngày 25/4/2020, vợ chồng ông S có cầm cố cho vợ chồng ông H diện tích đất 10 công tầm cây nhưng thực tế khoảng 7,5 công tầm cây, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá 250.000.000 đồng, thời hạn cố 05 năm (từ ngày 25/4/2020 - 25/4/2024), việc cố đất có lập giấy tay, có chữ ký xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp, đã giao nhận tiền, đất xong. Đến khoảng tháng 7/2022, do ông S nợ ngân hàng đến hạn trả, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho ngân hàng nên hai bên thỏa thuận chuyển nhượng luôn phần đất cố nêu trên với giá 63.000.000 đồng/công tầm cây, với số tiền tổng cộng 496.300.000 đồng, vợ chồng ông H bỏ tiền ra trả nợ ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để vợ chồng ông S làm thủ tục sang tên

cho vợ chồng ông H. Đến ngày 02/8/2022, vợ chồng ông H ra số tiền 166.300.000 đồng trả cho Ngân hàng A chi nhánh T, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, tính cả tiền cổ đất và tiền trả nợ ngân hàng thì vợ chồng ông H đã giao cho vợ chồng ông S tổng cộng 416.300.000 đồng, còn nợ lại 80.000.000 đồng là đủ số tiền chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có lập thành văn bản. Căn cứ quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là những tình tiết mà các đương sự không phải chứng minh.

[5] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 03/11/2023, phần đất chuyển nhượng là 02 thửa: Thửa 948 (29), tờ bản đồ số 01 (10), diện tích thực tế 6.894,8m² và thửa số 36, tờ bản đồ số 10, diện tích thực tế 2.789,1m², đều là đất trồng lúa (LUC), tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, do ông S đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, vợ chồng ông H, bà L đang quản lý, canh tác; ông H, bà L tự ban bỏ 02 thửa đất này nhập lại thành thửa lớn, có số đo tứ cận: Hướng Đông giáp kênh thủy lợi có số đo 4,39m + 30,01m + 22,69m; hướng Tây giáp đất ông Trần Văn Tr1, ông Đ, ông U có số đo 16,53m + 4,58m + 1,30m + 9,91m + 10,15m + 2,97m + 79,34m; hướng Nam giáp kênh thủy lợi có số đo 3,37m + 6,55m + 11m + 90,48m và hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có số đo 30,07m + 109,71m + 5,03m.

[6] Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: Có giấy chứng nhận; đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất. Khoản 3 Điều này còn quy định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính. Đồng thời, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực. Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Giao dịch dân sự vi phạm điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây: 1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. 2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*.

[7] Mặc dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là tự nguyện, tại thời điểm chuyển nhượng đều thỏa mãn các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai nêu trên, vợ chồng ông S đã giao đất cho vợ chồng ông H canh tác, vợ chồng ông H đã trả tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông S được 416.300.000 đồng, còn lại chỉ 80.000.000 đồng (thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trả tiền), nhưng không lập thành văn bản công chứng, chứng thực, là

không đủ điều kiện để công nhận hợp đồng. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 nêu trên là vô hiệu. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông vợ chồng ông H với vợ chồng ông S, buộc vợ chồng ông S trả cho vợ chồng ông H số tiền chuyển nhượng còn lại 80.000.000 đồng là chưa phù hợp. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H là có căn cứ.

[8] Theo yêu cầu của ông H nếu trường hợp không thể công nhận hợp đồng, tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông cũng yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cho nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa vợ chồng ông H với vợ chồng ông S vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 131 quy định: *“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. 3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó. 4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. 5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định”*.

[9] Như vậy, hai bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể hiện nay vợ chồng ông H đang quản lý, sử dụng đất và giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông S nên phải giao trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S, còn vợ chồng ông S phải giao trả tiền chuyển nhượng đã nhận cho vợ chồng ông H tổng cộng 416.300.000 đồng.

[10] Về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, như đã nhận định ở trên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản được công chứng, chứng thực, phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai. Theo trình bày của vợ chồng ông H, sau khi trả nợ cho Ngân hàng thay cho vợ chồng ông S xong, ông bà đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S đến cơ quan có thẩm quyền nhờ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, cán bộ địa chính cũng đã tiến hành đo đạc đất xong, nhưng vợ chồng ông S không chịu ký, kéo dài dẫn đến khi cơ quan thi hành án xuống kê biên; tại phiên tòa phúc thẩm, ông S cũng thừa nhận việc này, nhưng cho rằng đo đạc diện tích đất thực tế thiếu nhiều so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông được cấp nên vợ chồng ông không chịu ký. Như vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn do vợ chồng ông S không chịu tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật chứ không phải do vợ chồng ông H, nên thiệt hại xảy ra vợ chồng ông S phải chịu toàn bộ.

[11] Về thiệt hại: Theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (gọi tắt là Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP), xác định thiệt hại trong đó là bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm; giá trị quyền sử dụng đất và giá trị thiệt hại do các bên thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu cơ quan chuyên môn định giá và giá trị quyền sử dụng đất được xác định theo giá thị trường chuyển nhượng tại địa phương nơi đất đang tranh chấp đối với từng loại đất vào thời điểm xét xử sơ thẩm. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 05/01/2024 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đ, tổng diện tích đất chuyển nhượng giá trị thị trường tại thời điểm tháng 01/2024 là 755.344.000 đồng. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận vào năm 2016 là 496.300.000 đồng. Như vậy, tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận so với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 755.344.000 đồng - 496.300.000 đồng = 259.044.000 đồng, đây là thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Do vợ chồng ông S là người có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên vợ chồng ông phải có trách nhiệm cùng liên đới bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông H là 259.044.000 đồng.

[12] Xét kháng cáo của ông S, bà Nh, Hội đồng xét xử thấy, yêu cầu của ông, bà về việc sửa bản án sơ thẩm, buộc ông H, bà L trả cho ông, bà thêm tiền chuyển nhượng đất theo giá thị trường 339.044.000 đồng là không có căn cứ. Bởi lẽ, như đã phân tích ở trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là vô hiệu, hai bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho cho những gì đã nhận, cho nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S, bà Nh.

[13] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông S và bà Nh, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H với vợ chồng ông S vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu như đã nêu trên.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 29, điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án (gọi tắt là Nghị quyết số 326), Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm như sau: Ông H phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng; ông H và bà L phải cùng liên đới chịu án phí có giá ngạch trên giá trị quyền sử dụng đất phải giao trả cho vợ chồng ông S, bà Nh là 34.213.760 đồng; vợ chồng ông S, bà Nh phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải trả cho vợ chồng ông H, bà L là 31.013.760 đồng.

[15] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá: Do vợ chồng ông S là người có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá, cụ thể chi phí này tổng cộng là 16.261.384 đồng, ông H đã nộp tạm ứng trước nên ông S, bà Nh phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông H.

[16] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[17] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bị kháng cáo, kháng nghị nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326 thì ông S, bà Nh không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Nh.

Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng, cụ thể như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 129, Điều 131, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm a, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh H, về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thanh H, bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Nh, đối với diện tích đất 6.894,8m² tại thửa 948 (29), tờ bản đồ 01 (10) và diện tích đất 2.789,1m² tại thửa 36, tờ bản đồ số 10, loại đất LUC, tọa lạc ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng xác lập tháng 7 năm 2022 có hiệu lực.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thanh H, bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Nh, đối với

diện tích đất 6.894,8m² tại thửa 948 (29), tờ bản đồ 01 (10) và diện tích đất 2.789,1m² tại thửa 36, tờ bản đồ số 10, loại đất LUC, tọa lạc ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng xác lập tháng 7 năm 2022 vô hiệu.

Buộc ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Nh diện tích đất 6.894,8m² tại thửa 948 (29), tờ bản đồ 01 (10) và diện tích đất 2.789,1m² tại thửa 36, tờ bản đồ số 10, loại đất LUC, tọa lạc ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp kênh thủy lợi có số đo 4,39m + 30,01m + 22,69m;
- Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn Tr1, ông Đ, ông U có số đo 16,53m + 4,58m + 1,30m + 9,91m + 10,15m + 2,97m + 79,34m;
- Hướng Nam giáp kênh thủy lợi có số đo 3,37m + 6,55m + 11m + 90,48m;
- Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có số đo 30,07m + 109,71m + 5,03m.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo)

Buộc ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Nh: Bản gốc các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 333749, Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 07 tháng 4 năm 2004 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 657354, Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05 tháng 7 năm 2019 (cập nhật biến động chủ sử dụng ngày 21 tháng 8 năm 2019).

Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Nh có nghĩa vụ cùng liên đới hoàn trả lại tiền chuyển nhượng đất, bồi thường thiệt hại cho ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị L tổng cộng 675.344.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi lăm triệu ba trăm bốn mươi bốn nghìn đồng), trong đó tiền chuyển nhượng đất là 416.300.000 đồng (Bốn trăm mười sáu triệu ba trăm nghìn đồng) và bồi thường thiệt hại là 259.044.000 đồng (Hai trăm năm mươi chín triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị L thì hàng tháng, ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Nh còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

1.3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Nh phải cùng liên đới chịu là 16.261.384 đồng (Mười sáu triệu hai trăm sáu mươi một nghìn ba trăm tám mươi bốn đồng). Ông Trần Thanh H đã nộp tạm ứng trước nên ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Nh phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Trần Thanh H số tiền 16.261.384 đồng (Mười sáu triệu hai trăm sáu mươi một nghìn ba trăm tám mươi bốn đồng).

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Thanh H phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008179 ngày 14 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị L phải cùng liên đới chịu án phí có giá ngạch là 34.213.760 đồng (Ba mươi bốn triệu hai trăm mười ba nghìn bảy trăm sáu mươi đồng).

Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Nh phải cùng liên đới chịu án phí có giá ngạch là 31.013.760 đồng (Ba mươi một triệu không trăm mười ba nghìn bảy trăm sáu mươi đồng).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn S không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003869 ngày 15 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Bà Nguyễn Thị Nh không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003870 ngày 15 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Thạnh Trị;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hoàng Lâm