

Bản án số: 216/2024/DS-PT
Ngày: 27/8/2024
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 Lê Thanh Vũ;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành;

Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Mỹ Yên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 27/8/2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 99/2024/TLPT-DS ngày 30/5/2024, về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 09/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 161/2024/QĐ-PT ngày 04/7/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Trần Hóc V**; Sinh năm: 1965; Địa chỉ cư trú: **Ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

2. Bà **Lý Thị X**; Sinh năm: 1967; Địa chỉ cư trú: **Ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **Trần Hóc V** và bà **Lý Thị X**:* Bà **Trần Thị Thanh K**; Sinh năm: 1989; Địa chỉ cư trú: **Ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**; là người đại diện theo ủy quyền, theo Văn bản ủy quyền lập ngày 14/6/2022. (có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Trần Văn D** - luật sư của **Công ty L** thuộc **Đoàn luật sư Thành phố H**; Địa chỉ trụ sở: **Lầu A, số**

A, đường N, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Triệu H; Sinh năm: 1969; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Bà Triệu Thị Cẩm H1; Sinh năm: 1972; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Hoàng D1; Sinh năm: 1987; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Bà Trần Thị Thanh K; Sinh năm: 1989; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3. Ông Trần Hoàng D2; Sinh năm: 1995; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng D1: Ông Trần Văn D - luật sư của Công ty L thuộc Đoàn luật sư Thành phố H; Địa chỉ trụ sở: Lầu A, số A, đường N, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Người kháng cáo: Ông Trần Hóc V và bà Lý Thị X là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện lập ngày 17/6/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết án, nguyên đơn trình bày như sau:

Hộ ông Trần Hóc V là chủ sử dụng thửa đất số 378, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/05/1996. Năm 2019, vợ chồng ông Trần Hóc V, bà Lý Thị X có cho ông Triệu H thuê đất canh tác hàng năm, diện tích 6.500m², thuộc một phần thửa số 378. Đến năm 2020, ông Triệu H báo với vợ chồng ông V, bà X đất này Ngân hàng phát mãi (Đất đang thế chấp cho ngân hàng). Sau đó, ông Triệu H có đề nghị vợ chồng ông V chuyển nhượng diện tích 6.500m² thuộc một phần thửa số 378 cho ông H với giá là 292.500.000 đồng (tổng nợ gốc và lãi), với phương thức thanh toán là trả đủ một lần vào ngày 29/02/2020 nhưng thực tế ông H không đưa tiền. Đến ngày 11/03/2020 ông H tự ý đến ngân hàng trả nợ cho Ngân hàng 2 lần. Lần 1, vào tháng 3/2020 trả số tiền 145.000.000 đồng. Lần 2, vào tháng 12/2021 trả số tiền 147.647.817 đồng. Ngân hàng phát mãi thì phải trả một lần, nếu trả hai lần như vậy thì vợ chồng ông V, bà X có khả năng trả, vụ việc trên ông H nói dối vợ chồng ông V để chuyển nhượng đất cho ông H (lúc đó ông H là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V), vợ chồng ông Vũ

t theo lời nói của ông H. Nay mới biết là số đất đó Ngân hàng không phát mãi, tự ông H đặt ra lừa vợ chồng ông V. Điều đáng nói là Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông V với vợ chồng ông Triệu H thì người nhận chuyển nhượng là bà Triệu Thị Cẩm H1 (vợ ông H) hợp đồng không có bản vẽ đo đạc, không có sổ thửa và cũng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Trong hợp đồng chỉ có chữ ký ông Trần Hóc V, bà Lý Thị X và ông Trần Hoàng D2, không có chữ ký đồng sở hữu 02 người là bà Trần Thị Thanh K và ông Trần Hoàng D1).

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết những vấn đề sau đây:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hóc V, bà Lý Thị X với bà Triệu Thị Cẩm H1 diện tích 6500m² thuộc một phần của thửa đất số 378, đất tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng bị vô hiệu.

- Ông Trần Hóc V đồng ý trả tiền cho ông Triệu H và bà Triệu Thị Cẩm H1 số tiền 292.500.000 đồng.

* Tại các lời khai trong quá trình giải quyết án, bị đơn ông Triệu H, bà Triệu Thị Cẩm H1 trình bày như sau:

Năm 2020, vợ chồng ông Triệu H, bà Triệu Thị Cẩm H1 đồng ý nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 6.500m² của vợ chồng ông V, bà X với giá là 292.500.000 đồng. Do vợ chồng ông H, bà H1 không đủ tiền nên ông H và bà Lý Thị X trực tiếp cùng tới Ngân hàng S để thương lượng xin trả hai lần. Lần 1, vào ngày 11/3/2020, ông H trực tiếp trả cho Ngân hàng số tiền 145.000.000 đồng và hẹn lần 2 đến tháng 10/2020 sẽ trả dứt điểm, phần lãi ông H sẽ chịu thay cho vợ chồng bà X. Đến ngày 13/12/2021, ông H trả lần 2 với số tiền 147.647.814 đồng và phải chịu thêm phần tiền lãi là 30.000.000 đồng. Tổng số tiền đã thanh toán cho Ngân hàng là 322.647.814 đồng.

Nay vợ chồng ông H có ý kiến như sau: Thứ nhất, Hợp đồng chuyển nhượng đã có chữ ký của vợ chồng ông Trần Hóc V, bà Lý Thị X và một người con (03 người đồng ý chuyển nhượng) thì vợ chồng ông H sẽ nhận phần diện tích theo khẩu phần. Thứ hai, vợ chồng ông H nhận ½ diện tích tại phần đất tranh chấp và ½ diện tích còn lại thì vợ chồng ông V, bà X giao phần đất ruộng nơi khác nhưng thuộc thửa số 378 để vợ chồng ông H canh tác. Thứ ba, yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Đối với phần bồi thường thiệt hại phần diện tích đất chuyển nhượng 6.500m² từ năm 2022 đến nay không được canh tác mỗi năm 02 vụ, mỗi vụ là 10.000.000đ, vợ chồng ông H không yêu cầu.

* Vụ án được Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 09/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng quyết định:

- Căn cứ vào: Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 4 Điều 26 của 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông **Trần Hóc V**, bà **Lý Thị X** với vợ chồng ông **Triệu H**, bà **Triệu Thị Cẩm H1** bị vô hiệu.

3. Buộc vợ chồng ông **Triệu H**, bà **Triệu Thị Cẩm H1** giao trả một phần của thửa số 378 (nay là thửa 1211), tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại **ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**. Phần đất được xác định cụ thể như sau: Hướng Đông giáp thửa 380 và thửa 402 có số đo 28,97m + 31,50m; Hướng Tây giáp thửa 377 có số đo 44,50m; Hướng Nam giáp thửa 1302 và thửa 1303 có số đo 0,67m + 61,85m + 60,16m; Hướng Bắc giáp thửa 1212 có số đo 39,95m + 24,64m + 68,24m; Tổng diện tích: 7.281,2m². Loại đất lúa. Trong phần diện tích 7.281,2m² có một phần diện tích bị thu hồi để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình **đường H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng** có diện tích 219,4m². Phần diện tích còn lại tách thành hai phần: 7.043,1m² + 18,7m². (Kèm theo sơ đồ ngày 01/6/2023).

4. Buộc vợ chồng ông **Trần Hóc V**, bà **Lý Thị X** và các con gồm: **Trần Hoàng D1**, **Trần Thị Thanh K** và **Trần Hoàng D2** có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho vợ chồng ông **Triệu H**, bà **Triệu Thị Cẩm H1** số tiền 1.167.630.907 đồng.

- Ngoài ra bản án sơ thẩm còn giải quyết về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 19/4/2024, nguyên đơn ông **Trần Hóc V**, bà **Lý Thị X** kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại cho bị đơn số tiền 844.983.093 đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Bà **Trần Thị Thanh K** là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 378, tờ bản đồ số 01, tọa lạc **ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng** là của ông ngoại của bà **K** cho hộ gia đình cha mẹ và anh chị em của bà **K** gồm ông **Trần Hóc V**, bà **Lý Thị X**, ông **Trần Hoàng D1**, bà **Trần Thị Thanh K**, **Trần Hoàng D2** do ông **Trần Hóc V** đứng tên chủ hộ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/5/1996. Khi ông **V**, bà **X** thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho Ngân hàng S để vay tiền thì ông D1, bà K, ông D2 đồng ý. Tuy nhiên, khi ông V, bà X chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Triệu H, bà Triệu Thị Cẩm H1 thì bà K không biết và không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên. Bà K xác định hiện nay nguyên đơn đang quản lý, sử dụng phần đất đã chuyển nhượng cho bị đơn. Bà K đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng D1 trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 378, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là của ông ngoại của ông D1 cho hộ gia đình cha mẹ và anh chị em của ông D1 gồm ông Trần Hóc V, bà Lý Thị X, ông Trần Hoàng D1, bà Trần Thị Thanh K, Trần Hoàng D2 do ông Trần Hóc V đứng tên chủ hộ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/5/1996. Khi ông V, bà X thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng S để vay tiền thì ông D1, bà K, ông D2 đồng ý. Tuy nhiên, khi ông V, bà X chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Triệu H, bà Triệu Thị Cẩm H1 thì ông D1 không biết và không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên. Nay ông D1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng D2 trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 378, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là của ông ngoại của ông D2 cho hộ gia đình cha mẹ và anh chị em của ông D2 gồm ông Trần Hóc V, bà Lý Thị X, ông Trần Hoàng D1, bà Trần Thị Thanh K, Trần Hoàng D2 do ông Trần Hóc V đứng tên chủ hộ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/5/1996. Khi ông V, bà X thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng S để vay tiền thì ông D1, bà K, ông D2 đồng ý. Tuy nhiên, khi ông V, bà X chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Triệu H, bà Triệu Thị Cẩm H1 thì ông D2 không biết và nhưng được ông H kêu về và có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên. Nay ông D2 thống nhất với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và ông Trần Hoàng D1: Giữa ông V, bà X chỉ ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà H1 diện tích đất là 6.500 m² nhưng Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ vào diện tích đất đo đạc thực tế là 7.281,2 m² để tính thiệt hại buộc nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bồi thường cho bị đơn là không phù hợp. Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà X với bà H1 vô hiệu là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H1 chỉ có 03 người là ông V, bà X, ông D2 ký kết nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ tính phần lỗi của 03 người trên diện tích đất của họ trong tổng số thành viên của hộ gia đình là 05 người, cụ thể diện tích là 3.900 m² để xem xét, xử lý buộc bồi thường thiệt hại cho bị đơn. Theo tính toán của luật sư thì phía nguyên đơn chỉ có trách nhiệm hoàn trả và bồi thường cho bị đơn tổng số tiền là

703.000.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng như sau:

+ Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Xét Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu là có căn cứ, đồng thời xác định mỗi bên đều có lỗi như nhau, từ đó buộc nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bồi thường thiệt hại cho bị đơn 50% thiệt hại là có căn cứ. Ngoài ra, Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ vào diện tích đất thực tế hai bên chuyển nhượng cho nhau và đã giao bị đơn quản lý, canh tác là 7.281,2 m² để làm cơ sở bồi thường thiệt hại khi xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là có cơ sở và trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thống nhất kết quả thẩm định giá đối với quyền sử dụng đất có tranh chấp. Do vậy, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữa nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vắng mặt nhưng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét Đơn kháng cáo của nguyên đơn lập và nộp trực tiếp tại Tòa án cấp sơ thẩm vào ngày 19/4/2024 là hợp lệ, đúng quy định về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định của các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn theo trình tự phúc thẩm.

[3] Theo trình bày của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Vào năm 2019, vợ chồng ông **V**, bà **X** cho ông **H** thuê phần đất 6.500 m² (theo đo đạc thực tế là 7.281,2 m²) thuộc thửa đất số 378 để canh tác trồng lúa hàng năm, trong khi đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được vợ chồng ông **V**, bà **X** thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng **S Trần Đề**. Đến năm 2020, khi đến hạn thanh toán và không có tiền để thanh toán nợ cho Ngân hàng, vợ chồng ông **V**, bà **X** đã thống nhất thỏa thuận với vợ chồng ông **H**, bà **H1** chuyển nhượng phần đất

này cho ông H, bà H1 để lấy tiền thanh toán nợ cho Ngân hàng. Sau đó, ông H, bà H1 đã 02 thanh toán cho Ngân hàng thay cho vợ chồng ông V, bà X tổng số tiền là 322.647.814 đồng và hai bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không ghi ngày tháng năm, không ghi cụ thể về thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng, không đo đạc diện tích cụ thể thực tế, không có ông D3, bà K là thành viên hộ gia đình ông V tham gia ký kết và không có công chứng, chứng thực hợp pháp. Khi Tòa án nhân dân huyện Trần Đề tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đo đạc phân đất tranh chấp thì các bên đều thống nhất số đo, ghi nhận hiện trạng và các bên cũng thống kết quả thẩm định giá.

[4] Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ vào các điều 117, 123, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V, bà X với vợ chồng ông H, bà H1 là giao dịch dân sự vô hiệu. Đồng thời, buộc vợ chồng ông H, bà H1 giao trả cho vợ chồng ông V, bà H1 diện tích đất theo đo đạc thực tế là 7.181,2 m² thuộc một phần thửa đất số 378, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; buộc vợ chồng ông V, bà X cùng các con là ông D1, bà K và ông D2 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho vợ chồng ông H, bà H1 tổng số tiền là 1.167.630.907 đồng (bao gồm, tiền chuyển nhượng đất là 322.647.814 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 844.983.186 đồng). Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn số tiền là 844.983.186 đồng.

[5] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Hóc V, bà Lý Thị X, về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn số tiền là 844.983.186 đồng: Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V, bà X và vợ chồng ông H, bà H1 ghi nhận diện tích đất chuyển nhượng là 6.500 m², tuy nhiên trên thực tế thì ông V, bà X và ông H, bà H1 đã thỏa thuận chuyển nhượng phần đất mà ông H, bà H1 đang thuê của ông V, bà X và sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông V, bà X tiếp tục giao cho ông H, bà H1 quản lý, canh tác toàn bộ phần đất này và không có thỏa thuận gì khác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất chuyển nhượng giữa hai bên theo diện tích đo đạc thực tế là 7.281,2 m² là có cơ sở. Theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 23/09/082/BDS-ST ngày 18/9/2023 của Công ty Trách nhiệm thẩm định giá Đỉnh Vàng thì tổng giá thị trường của quyền sử dụng đất tranh chấp trong vụ án này là 2.023.321.000 đồng. Như vậy, giá thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn và ông D2 tại thời điểm chuyển nhượng so với giá thị trường của quyền sử dụng đất khi giải quyết vụ án là có sự chênh lệch tăng, cụ thể là chênh lệch tăng là 1.689.966.186 đồng, đây là phần giá quyền sử dụng đất tăng lên đáng lẽ bên nhận chuyển nhượng sẽ được hưởng nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn và ông D2 hoàn tất nhưng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch vô hiệu nên đây được xem là giá trị thiệt hại. Theo quy định tại khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân

sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trong vụ án này, do cả nguyên đơn và bị đơn, **D2** đều có lỗi bằng nhau là nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa hai bên bị vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định mỗi bên phải chịu ½ giá trị thiệt hại và buộc bị đơn, ông **D2** bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn ½ giá trị thiệt hại với số tiền là 844.983.093 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Hội đồng xét xử sơ thẩm buộc ông **D1** và bà **K** là con của nguyên đơn cùng có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho bị đơn nhưng ông **D1**, bà **K** không có kháng cáo nội dung này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[7] Từ những nhận định trên, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, không chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và ông **Trần Hoàng D1**, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 của 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. Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên nguyên đơn ông **Trần Hóc V**, bà **Lý Thị X**, mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 của 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.

* Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Trần Hóc V**, bà **Lý Thị X**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 09/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

* Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Trần Hóc V** và bà **Lý Thị X**, mỗi người chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004158 ngày 19/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP;

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

Lê Thanh Vũ