

Bản án số: 249/2024/DS-PT
Ngày: 27/9/2024
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 Hồ Văn Phụng;

Ông Nguyễn Văn Toàn.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:**
Ông Sơn Cuol - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 152/2024/TLPT-DS ngày 07/8/2024 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 201/2024/QĐ-PT ngày 15/8/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông **Phạm Văn C**; Sinh năm: 1970; Địa chỉ cư trú: **Số H, ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.** (vắng mặt)

2. Ông **Ngô Duy Đ**; Sinh năm: 1970; Địa chỉ cư trú: **Số A, ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.** (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn **Phạm Văn C, Ngô Duy Đ: Ông Hoàng Văn Q; Sinh năm: 1962; Địa chỉ cư trú: **Số B, đường L, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng;** là người đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền lập ngày 01/12/2022. (có mặt)**

- **Bị đơn:** Ông **Sơn S**; Sinh năm: 1960. (đã chết)

- **Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn **Sơn S, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:****

1. Ông **Sơn Minh T**; Sinh năm: 1992; Địa chỉ cư trú: **Áp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. (có mặt)

2. Ông **Sơn Thanh B**; Sinh năm: 1989; Địa chỉ cư trú: **Áp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

3. Ông **Sơn Thanh T1**; Sinh năm: 1996; Địa chỉ cư trú: **Áp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

4. Ông **Sơn Thanh T2**; Sinh năm: 1994; Địa chỉ cư trú: **Áp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

5. Bà **Sơn Thị Hồng S1**; Sinh năm: 1987; Địa chỉ cư trú: **Áp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

*Người đại diện hợp pháp của ông **Sơn Minh T3**, ông **Sơn Thanh B**, ông **Sơn Thanh T1**, ông **Sơn Thanh T2**: Ông **Trần Văn Q1**; Sinh năm: 1954; Địa chỉ cư trú: **Áp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**; là người đại diện theo ủy quyền, theo Văn bản ủy quyền lập ngày 15/12/2023. (có mặt)*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

6. Ông **Hồng L**; Sinh năm: 1945; Địa chỉ cư trú: **Áp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

7. Bà **Thị S2**; Sinh năm: 1953; Địa chỉ cư trú: **Áp S, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

8. Ông **Hồng Kim S3**; Sinh năm: 1952; Địa chỉ cư trú: **Áp N, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

9. Ông **Sơn D**; Sinh năm: 1956; Địa chỉ cư trú: **Áp N, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

10. Ông **Sơn S**; Sinh năm: 1958; Địa chỉ cư trú: **Áp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

11. Bà **Sơn Thị S4**; Sinh năm: 1969; Địa chỉ cư trú: **Áp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. (có mặt)

12. Ông **Sơn D1**; Sinh năm: 1972; Địa chỉ cư trú: **Áp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

13. Bà **Sơn Thị C1**; Sinh năm: 1973; Địa chỉ cư trú: **Áp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **S, S, Sơn Thị C1**: Bà **Sơn Thị S4**; Sinh năm: 1969; Địa chỉ cư trú: **Áp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**; là người đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền lập ngày 13/12/2023. (có mặt)*

14. Ông **Sơn S5**; Sinh năm: 1950; Địa chỉ cư trú: **Áp B, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu**. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

15. Ông Dương Bình T4; Sinh năm: 1970; Địa chỉ cư trú: Ấp N, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

16. Bà Dương Thị Chao P; Sinh năm: 1984; Địa chỉ cư trú: Ấp N, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

17. Bà Dương Thị Chao P1; Sinh năm: 1980; Địa chỉ cư trú: Ấp N, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

18. Bà Dương Thị Si N; Sinh năm: 1975; Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

19. Bà Dương Thị Si N1; Sinh năm: 1972; Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

20. Bà Dư Thị B1; Sinh năm: 1977; Địa chỉ cư trú: Số H, ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt)

21. Bà Trần Thị L1; Sinh năm: 1980; Địa chỉ cư trú: Số A, ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt)

- Người kháng cáo: Ông Sơn Minh T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Sơn S, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày như sau:

Vào ngày 18/3/2004, ông Phạm Văn C và ông Ngô Duy Đ nhận chuyển nhượng của ông Sơn S và bà Danh Thị H Em một phần đất tại thửa số 468 và thửa đất số 470 có diện tích ngang 20m, dài từ mé lộ tới mé ruộng, có hướng đông giáp đất ông Ngô Nguyên T5, hướng tây giáp đất ông Sơn S, hướng nam giáp đất ông Sơn S6, hướng bắc giáp quốc lộ A, phần đất này có nguồn gốc là của ông Sơn P2 (tên gọi khác S, S) là cha của ông Sơn S cho ông S nhưng chưa tách bộ sang tên, hiện vẫn do ông P2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng, ông S và bà E đã giao đất cho các nguyên đơn và hai bên có đo đạc, cắm ranh bằng cột bê tông, diện tích đo đạc là 1.200m², trong đó phần còn lại của thửa đất số 468 là 328m² và một phần của thửa đất số 470 là 872m², tờ bản đồ số 09, tọa lạc ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (theo số đo thực tế là 1.591,9m², thửa đất số 470), giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng, trong này có 10.000.000 đồng là khấu trừ vào tiền ông S, bà E thuê đất của nguyên đơn, việc thanh toán đã thực hiện xong. Phía ông S và bà E chưa làm thủ tục tách bộ sang tên cho ông C và ông Đ đứng tên phần đất đã nhận chuyển nhượng.

Hiện nay, ông S và bà E đều đã chết nên ông C và ông Đ yêu cầu Toà án giải quyết buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S và bà E phải tiếp tục thực hiện hợp đồng làm thủ tục tách bộ sang tên phần đất mà ông C và ông Đ đã nhận chuyển nhượng theo quy định. Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu nếu Toà án không chấp nhận

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn đề nghị Tòa án xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn **Son S**, đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Son Minh T3**, ông **Son Thanh B**, ông **Son Thanh T1**, ông **Son Thanh T2** - Ông **Trần Văn Q1** trình bày như sau:

Trước đây, ông **Son P2** là cha của ông **Son S** có cho ông **S** và bà **E** mượn phần đất trên để sử dụng nhưng ông **S** và bà **E** đã chuyển nhượng cho ông **Đ** và ông **C**. Việc chuyển nhượng cụ thể như thế nào thì ông không biết rõ. Nay ông **C** và ông **Đ** yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng cho ông **Đ** và ông **C** đối với phần đất nêu trên thì bị đơn không đồng ý vì đây là đất của ông **Son P2** và bà **Son Thị Đ1** chứ không phải đất của ông **Son S** và bà **Danh Thị Hạnh E1**.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **S**, **Son D1**, **Son Thị C1**, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà **Son S4** trình bày như sau:

Cha mẹ của bà **Son Thị S4** là ông **Son P2** và bà **Son Thị Đ1**, có tất cả 11 người con gồm: Hồng Lọt, **T**, Hồng Thị Kim **S7** (bà **S7** đã chết có chồng là **Dương C2** và 06 người con là **Dương Bình T4**, **Dương Thị Chao P**, **Dương Thị Chao P1**, **Dương Thị Si N1**, **Dương Thị Si N**, **Dương Bình T6** (đã chết)), **Hồng Kim S3**, **S**, **S** (anh), **Son D**, **S** (em), **Son Thị S4**, **S**, **Son Thị C1**. Phần đất hiện nay ông **C**, ông **Đ** đang tranh chấp với ông **S** và bà **E1** là đất của cha mẹ của bà **S4** cho ông **S** mượn sử dụng sau đó ông **S** chuyển nhượng cho ông **C**, ông **Đ** mà không cho các anh em trong gia đình biết. Hiện nay, cha mẹ bà **S4** đều đã chết, khi ông **S** chuyển nhượng đất cho ông **C**, ông **Đ** thì ông **P2** đã chết, bà **Đ1** còn sống nhưng không hay biết việc chuyển nhượng này. Nay bà **S4** đại diện cho các người con của ông **S3** Phiền không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đây là tài sản của cha mẹ bà **S4** nhưng ông **S** tự ý chuyển nhượng cho người khác mà không hỏi ý kiến của các anh em là không đúng.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Hồng Lọt, **T**, **Hồng Kim S3**, **S**, **S**, **Dương Bình T4**, **Dương Thị Chao P**, **Dương Thị Chao P1**, **Dương Thị Si N**, **Dương Thị Si N1**, **Dư Thị B1**, **Trần Thị L1** không có văn bản trình bày ý kiến trong vụ án.

* Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên lập ngày 20/4/2023, phần đất tranh chấp giữa các bên đương sự có tổng diện tích là 1.591,9m² thuộc thửa đất số 470, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại **ấp S**, xã **T**, huyện **M**, tỉnh **Sóc Trăng** và trên đất không có tài sản.

* Theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 23/07/24/BĐS-ST ngày 11/7/2023 của **Công ty Cổ phần T8** thì giá trị quyền sử dụng đất có tranh chấp trong vụ án là 2.443.567.000 đồng. Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên đã thông báo kết quả thẩm định giá cho các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương

sự có mặt tại phiên tòa đều thống nhất với kết quả thẩm định giá.

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

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

* Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, khoản 3 Điều 200, khoản 1 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 122, 123, 129, 131 và 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 12, khoản 3 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Ngô Duy Đ** và ông **Phạm Văn C** về việc yêu cầu ông **Sơn S** và bà **Danh Thị Hạnh E1** phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/3/2004, làm thủ tục sang tên cho ông **C** và ông **Đ** đối với phần đất có diện tích theo số đo thực tế là 1.591,9m² tại thửa đất số 470, tờ bản đồ số 9, tọa lạc **ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Ngô Duy Đ** và ông **Phạm Văn C** với ông **Sơn S** và bà **Danh Thị Hạnh E1** được xác lập ngày 18/3/2004 là vô hiệu.

3. Xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

- Buộc ông **Ngô Duy Đ** và ông **Phạm Văn C** phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho những người kế thừa và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn gồm ông **Sơn Minh T3**, ông **Sơn Thanh B**, ông **Sơn Thanh T1**, ông **Sơn Thanh T2**, **Sơn Thị Hồng S1** phần đất tranh chấp là một phần của thửa đất số 470, tờ bản đồ số 9, diện tích theo số đo thực tế là 1.591,9m² đất tọa lạc tại **ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** có tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp đất ông **T7** có số đo 82,23m.

+ Hướng tây giáp đất của ông **Sơn S** có số đo 78,04m.

+ Hướng nam giáp đất ông **Sơn S** có số đo 20m.

+ Hướng bắc giáp **Quốc lộ A** có số đo 20m.

- Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là ông **Sơn Minh T**, ông **Sơn Thanh B**, ông **Sơn Thanh T1**, ông **Sơn Thanh T2**, **Sơn Thị Hồng S1** có nghĩa vụ cùng liên đới hoàn trả lại cho ông **Ngô Duy Đ** và ông **Phạm Văn C** số tiền là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) trong phạm vi di sản ông **Sơn S** và bà **Danh Thị Hạnh E1** để lại.

- Buộc ông **Sơn Minh T3**, ông **Sơn Thanh B**, ông **Sơn Thanh T1**, ông **Sơn**

Thanh T2, Sơn Thị Hồng S1 có nghĩa vụ cùng liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Ngô Duy Đ và ông Phạm Văn C số tiền là 1.186.783.500 đồng (một tỷ, một trăm tám mươi sáu triệu, bảy trăm tám mươi ba ngàn năm trăm đồng) trong phạm vi di sản ông S và bà E1 để lại.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

* Đến ngày 04/6/2024, ông Sơn Minh T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại một phần bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm ở phần xác định số tiền khi xử lý Hợp đồng đặt cọc mua bán trái pháp luật. Xác định lại số tiền 60.000.000 đồng mà ông C và ông Đ đã giao cho cha và mẹ ông T từ năm 2004 đến năm 2007 là tiền đặt cọc để mua đất chứ không phải là tiền trả cho Hợp đồng mua bán đất. Từ đó, xử lý số tiền này theo quan hệ pháp luật đặt cọc mua đất, chứ không thể xác định số tiền này là tiền trả theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bởi vì trong vụ việc này hoàn toàn không có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên.

* Tại Công văn số 1006/TAT ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc đề nghị Công ty Cổ phần T8 xác định giá trị tài sản tranh chấp trong vụ án. Tại Công văn số 69/CV.SIVC.ST-2024 của Công ty Cổ phần T8-Chi nhánh S8 xác định Chứng thư thẩm định giá số Vc 23/07/24/BDS-ST ngày 11/7/2023 không thay đổi so với thời điểm tháng 9/2024.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Ông Sơn Minh T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Sơn S, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- 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; các đương sự có mặt tại phiên tòa thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa và không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt hoặc ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng là chưa thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về việc giải quyết vụ án: Mặc dù Giấy biên nhận lập ngày 18/3/2004 phần đầu có ghi là đặt cọc tiền chuyển nhượng đất thổ cư nhưng trong nội dung ghi rất nhiều lần nguyên đơn và bị đơn giao nhận tiền chuyển nhượng đất với nhau tổng cộng 60.000.000 đồng, vì vậy cần xem đây là số tiền trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho bị đơn chứ không phải là tiền đặt cọc. Xét thấy nguồn gốc phần đất mà các bên đang tranh chấp là của ông Sơn P2 và bà Sơn Thị Đ1, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho hộ ông Sơn P2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi ông S chuyển nhượng cho ông Đ và ông C không có ý kiến của ông P2 và bà Đ1. Việc ông S và bà E1 đã tự ý chuyển nhượng cho ông C và ông Đ là không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy cần

tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, ông D và ông S, bà E1 là vô hiệu và xử lý hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định. Theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn phải liên đới hoàn trả cho ông C và ông D số tiền là 60.000.000 đồng. Phía ông Son S và bà Danh Thị Hạnh E1 cũng có lỗi do phần đất không phải đất thuộc quyền sử dụng của mình nhưng vẫn chuyển nhượng cho ông C và ông D là không đúng, còn phía ông C và ông D khi nhận chuyển nhượng không tìm hiểu kỹ về nguồn gốc đất có phải của ông S và bà E1 hay không mà vẫn nhận chuyển nhượng cũng là có lỗi. Vì vậy, cần xác định lỗi của các bên ngang nhau là 50/50. Do đó, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn phải có trách nhiệm cùng liên đới bồi thường tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất cho ông C và ông D số tiền là 1.186.783.500 đồng trong phạm vi di sản ông S và bà E1 để lại. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng ông D và ông C mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

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 tụng, xem xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Văn C, ông Ngô Duy Đ, ông Sơn Thanh B, Sơn Thanh T1, Sơn Thanh T2, S, S, Sơn Thị C1 vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp có mặt tại phiên tòa; ông Sơn S5 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà Sơn Thị Hồng S1, ông Hồng L, bà Thị S2, ông Hồng Kim S3, ông Sơn D, ông Dương Bình T4, bà Dương Thị Chao P, bà Dương Thị Chao P1, bà Dương Thị Si N, bà Dương Thị Si N1, bà Dư Thị B1, bà Trần Thị L1 vắng mặt lần thứ hai không có lý do khi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất 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 do ông Sơn Minh T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Sơn S, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án lập và nộp trực tiếp cho Tòa án cấp sơ thẩm cùng ngày 04/6/2024 là hợp lệ, đúng quy định về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định tại 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 ông Sơn Minh T3 theo trình tự phúc thẩm.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp trong vụ án này có diện tích là 1.591,9m², thuộc thửa đất số 470, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (thửa đất

có 382,5m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình Quốc lộ A) có nguồn gốc là của vợ chồng ông Sơn P2, bà Sơn Thị Đ1 được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Sơn P2 đứng tên vào ngày 16/8/2000. Đồng thời, các bên đương sự cũng thừa nhận phía nguyên đơn đã giao cho ông Sơn S, bà Danh Thị Hạnh E1 số tiền 60.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xác định các tình tiết, sự kiện này là có thật, nên căn cứ quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, các bên đương sự không phải chứng minh.

[4] Xét kháng cáo của ông Sơn Minh T3 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Sơn S, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại số tiền 60.000.000 đồng mà ông C và ông Đ đã giao cho ông S, bà E1 từ năm 2004 đến năm 2007 là tiền đặt cọc để mua đất chứ không phải là tiền trả cho Hợp đồng mua bán đất. Từ đó, xử lý số tiền này theo quan hệ pháp luật đặt cọc mua đất, chứ không thể xác định số tiền này là tiền trả theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngô Duy Đ, Phạm Văn C xác định vào ngày 18/3/2004, giữa ông Đ, ông C với vợ chồng ông Sơn S, bà Danh thị Hạnh E2 có thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất tại thửa số 468 và thửa 470 có diện tích ngang 20m, dài từ mé lộ tới mé ruộng, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 70.000.000 đồng, sau khi chuyển nhượng ông S, bà E2 đã giao đất cho các nguyên đơn và hai bên có đo đạc, cắm ranh bằng cột bê tông, việc thanh toán đã thực hiện xong. Tuy nhiên, phía người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn xác định ông Sơn P2 chỉ cho ông S, bà E2 mượn phần đất trên để sử dụng, do đó việc ông S, bà E2 chuyển nhượng phần đất cho ông Đ và ông C là trái pháp luật, đồng thời Giấy biên nhận về việc đặt cọc chuyển nhượng đất thổ cư lập ngày 18/3/2004 giữa ông Đ, ông C với vợ chồng ông S, bà E2 chỉ là thỏa thuận đặt cọc để mua phần đất của ông S, bà E2 trong tương lai. Xét Giấy biên nhận về việc đặt cọc chuyển nhượng đất thổ cư lập ngày 18/3/2004 (bút lục 290), mặc dù ghi là “Giấy biên nhận về việc đặt cọc chuyển nhượng đất thổ cư” nhưng hai bên có thỏa thuận nội dung giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng và thỏa thuận thời hạn thanh toán, cụ thể: “Vợ chồng tôi có nhận tiền đặt cọc là 15.000.000đ, số tiền còn lại là 55.000.000đ. Hẹn đến ngày 10/4/2004 phía anh Đ và anh C phải chồng thêm 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) để tôi chi phí làm giấy chủ quyền đất cho anh Đ và anh C. Phần còn lại khi nào giao giấy chủ quyền thì anh Đ và anh C trả đủ. Các khoản thuế, lệ phí anh Đ, anh C phải thanh toán đủ theo hóa đơn, chứng từ kèm theo”. Đồng thời ông Đ, ông C tiếp tục thanh toán cho ông S, bà E2 thêm 04 đợt, cụ thể vào các ngày: Ngày 19/3/2006 thanh toán số tiền 25.000.000 đồng; ngày 28/5/2006 thanh toán số tiền 5.000.000 đồng; ngày 27/02/2007 thanh toán số tiền 5.000.000 đồng và ngày 01/4/2007 thanh toán số tiền 10.000.000 đồng, tổng cộng ông S và bà E2 đã nhận của ông C, ông Đ số tiền là 60.000.000 đồng. Như vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở xác định vào ngày 18/3/2004 giữa ông Đ, ông C với ông S, bà E2 đã có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tại thửa số

468 và thửa 470 có diện tích ngang 20m, dài từ mé lộ tới mé ruộng (diện tích theo đo đạc thực tế tích là 1.591,9m², thuộc thửa đất số 470, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại **ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** (thửa đất có 382,5m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình **Quốc lộ A**)) và để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đã ký kết Giấy biên nhận về việc đặt cọc chuyển nhượng đất thổ cư lập ngày 18/3/2004 và thỏa thuận nội dung chuyển số tiền đặt cọc lần đầu 15.000.000 đồng thành tiền thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng ngay khi ký kết Giấy biên nhận về việc đặt cọc chuyển nhượng đất thổ cư.

[5] Xét tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông **D**, ông **C** cũng như ông **S**, bà **E2** đều biết được ông **S**, bà **E2** chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông **Son P2** vẫn đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 1 Điều 693 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và điểm a khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003, thì một trong các điều kiện để người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2004 thể hiện bằng hình thức “Giấy biên nhận về việc đặt cọc chuyển nhượng đất thổ cư lập ngày 18/3/2004” giữa ông **D**, ông **C** với ông **S**, bà **E2** đối với phần đất tại thửa số 468 và thửa 470 có diện tích ngang 20m, dài từ mé lộ tới mé ruộng (diện tích theo đo đạc thực tế tích là 1.591,9m², thuộc thửa đất số 470) là giao dịch dân sự vô hiệu về cả nội dung và hình thức do vi phạm điều cấm của luật (người chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2004 giữa ông **D**, ông **C** với ông **S**, bà **E2** là giao dịch dân sự có hiệu lực, từ đó không buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **S**, bà **E2** tiếp tục thực hiện hợp đồng là phù hợp với quy định tại các điều 131, 691 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003.

[6] Về xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, đồng thời áp dụng Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, buộc nguyên đơn và bị đơn khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, buộc các nguyên đơn trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn quản lý phần đất tranh chấp là một phần của thửa đất số 470, tờ bản đồ số 9, diện tích theo số đo thực tế là 1.591,9m² đất tọa lạc tại **ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**; buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền là 60.000.000 đồng trong phạm vi di sản ông **Son S** và bà **Danh Thị Hạnh E1** để lại; buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn có nghĩa vụ cùng liên đới bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền

chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 1.186.783.500 đồng trong phạm vi di sản ông **S** và bà **E1** để lại.

[7] Đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nguyên đơn đã giao cho phía ông **S**, bà **E1**, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cũng thừa nhận ông **S**, bà **E1** có nhận của nguyên đơn số tiền 60.000.000 đồng, về phía nguyên đơn cho rằng đã trả cho ông **S**, bà **E1** số tiền 70.000.000 đồng trong đó có 10.000.000 đồng là tiền cho ông **S** thuê đất nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ, chứng minh về việc này nên cấp sơ thẩm chỉ buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận từ nguyên đơn là 60.000.000 đồng trong phạm vi di sản ông **Son S** và bà **Danh Thị Hạnh E1** để lại là phù hợp.

[8] Đối với việc xác định lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu và xác định thiệt hại: Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông **S**, bà **E1** biết rõ ông bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà do hộ ông **S3** Phiên đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn phía nguyên đơn khi nhận chuyển nhượng đất từ ông **S**, bà **E1** vẫn biết nguồn gốc đất là của ông **Son P2** cho ông **Son S** (khi cho chỉ cặm trụ ranh chứ không có làm hợp đồng tặng cho-Bút lục số 316) nhưng vẫn thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông **S**, bà **E1**. Do đó, cả ông **D**, ông **C** và ông **S**, bà **E1** đều có lỗi tương đương nhau đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên mỗi bên chịu trách nhiệm 1/2 giá trị thiệt hại theo quy định tại Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm c tiêu mục 2.3 mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình”; điểm a, điểm b tiêu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình”. Theo các quy định trên thì thiệt hại được xác định như sau: Giá chuyển nhượng 02 bên thỏa thuận tại thời điểm ngày 18/3/2004 là 70.000.000 đồng; Giá trị tài sản tranh chấp theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 23/07/24/BDS-ST ngày 11/7/2023 của Công ty Cổ phần **T8** là 2.443.567.000 đồng và Công ty Cổ phần **T8-Chi nhánh S8** xác định giá trị quyền sử dụng đất có tranh chấp trong vụ án tại thời điểm tháng 9/2024 là không thay đổi so với thời điểm ngày 11/7/2023; khoản tiền chênh lệch giữa 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 là 2.373.567.000 đồng (2.443.567.000 đồng – 70.000.000 đồng). Do các bên đều có lỗi tương đương nhau làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên mỗi bên chịu trách nhiệm 1/2 giá trị thiệt hại là 1.186.783.500 đồng (2.373.567.000 đồng/2). Từ đó, cấp sơ thẩm xử buộc ông **Son Minh T3**, ông **Son Thanh B**, ông **Son Thanh T1**, ông **Son Thanh T2**, bà **Son Thị Hồng S1** là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và là người thừa kế của bà **Danh Thị Hạnh E1** có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền

chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 1.186.783.500 đồng trong phạm vi di sản ông **S** và bà **E1** để lại là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[9] Tuy nhiên, thời điểm phát sinh giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn là năm 2004, thời điểm này Bộ luật Dân sự năm 1995 và Luật Đất đai năm 2003 đang có hiệu lực thi hành nhưng cấp sơ thẩm lại áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013 để giải quyết vụ án là không phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 156 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, cụ thể: “Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trong trường hợp quy định của văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó”. Tuy nhiên, nội dung quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995, Luật Đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013 liên quan về giao dịch dân sự vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý giao dịch dân sự vô hiệu, cụ thể áp dụng trong vụ án này là không có thay đổi. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh lại pháp luật áp dụng cho phù hợp.

[10] Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp được thông tin về di sản của ông **Son S** và bà **Danh Thị Hạnh E1** để lại. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ về thông tin di sản của ông **Son S** và bà **Danh Thị Hạnh E1** để lại nhưng cũng không xác định được di sản của ông **Son S** và bà **Danh Thị Hạnh E1** để lại. Do đó, việc thu thập thông tin về di sản của ông **Son S** và bà **Danh Thị Hạnh E1** để lại sẽ được tiếp tục thực hiện trong giai đoạn thi hành án theo quy định của pháp luật.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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. Đối với nguyên đơn **Ngô Duy Đ** và **Phạm Văn C**, do yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng không được Tòa án chấp nhận nên mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Hội đồng xét xử sơ thẩm chỉ buộc ông **Đ**, ông **C** cùng chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng là không phù hợp quy định của pháp luật. Trong vụ án này, do không có đương sự yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và là người thừa kế của bà **Danh Thị Hạnh E1** gồm ông **Son Minh T3**, ông **Son Thanh B**, ông **Son Thanh T1**, ông **Son Thanh T2**, bà **Son Thị Hồng S1** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[12] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự,

hôn nhân và gia đình; điểm c tiêu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình, nguyên đơn ông **Ngô Duy Đ**, ông **Phạm Văn C** không được Tòa án chấp nhận yêu cầu nên phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 8.000.000 đồng. Về chi phí định giá tài sản tranh chấp là 10.700.000 đồng, nguyên đơn ông **Ngô Duy Đ**, ông **Phạm Văn C** và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và là người thừa kế của bà **Danh Thị Hạnh E1** gồm ông **Sơn Minh T3**, ông **Sơn Thanh B**, ông **Sơn Thanh T1**, ông **Sơn Thanh T2**, bà **Sơn Thị Hồng S1**, mỗi bên chịu chi phí thẩm định giá tài sản tương ứng với phần nghĩa vụ của mỗi bên là 5.350.000 đồng (10.700.000 đồng/2). Do ông **Đ** và ông **C** đã nộp tạm ứng số tiền này nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và là người thừa kế của bà **Danh Thị Hạnh E1** gồm ông **Sơn Minh T3**, ông **Sơn Thanh B**, ông **Sơn Thanh T1**, ông **Sơn Thanh T2**, bà **Sơn Thị Hồng S1** có nghĩa vụ thanh toán cho ông **Đ** và ông **C** số tiền là 5.350.000 đồng trong phạm vi di sản của ông **S** và bà **E1** để lại. Hội đồng xét xử sơ thẩm buộc ông **Đ**, ông **C** và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cùng chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp ngang nhau là không phù hợp quy định của pháp luật.

[13] Từ những nhận định trên, căn cứ vào khoản 1, khoản 2 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 kháng cáo của ông **Sơn Minh T3** là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn **Sơn S**, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, sửa bản án dân sự sơ thẩm đối với phần quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp.

[14] 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 phần bản án sơ thẩm bị kháng cáo nên ông **Sơn Minh T3** là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn **Sơn S**, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1, khoản 2 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 ông **Sơn Minh T3** là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông **Sơn S**, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

* Sửa phần quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp của Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng và Quyết định của Bản án sơ thẩm được tuyên lại như sau:

- Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 106, khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 131, Điều 146, Điều 691, khoản 1 Điều 693 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

- Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Ngô Duy Đ**, ông **Phạm Văn C**, về việc yêu cầu Tòa án buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn **Sơn S** gồm **Sơn Minh T**, **Sơn Thanh B**, **Sơn Thanh T1**, **Sơn Thanh T2**, **Sơn Thị Hồng S1** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 1.591,9m² thuộc thửa đất số 470, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại **ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** (thửa đất có 382,5m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình **Quốc lộ A**) theo nội dung thỏa thuận của Giấy biên nhận về việc đặt cọc chuyển nhượng đất thổ cư lập ngày 18/3/2004.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2004 giữa ông **Ngô Duy Đ**, ông **Phạm Văn C** với ông **Sơn S**, bà **Danh Thị Hạnh E1** đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 1.591,9m² thuộc thửa đất số 470, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại **ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** (theo nội dung thỏa thuận của Giấy biên nhận về việc đặt cọc chuyển nhượng đất thổ cư lập ngày 18/3/2004) là giao dịch dân sự vô hiệu. Xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

- Xử buộc ông **Ngô Duy Đ** và ông **Phạm Văn C** có nghĩa vụ giao trả lại cho những người kế thừa và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn **Sơn S** và là người thừa kế của bà **Danh Thị Hạnh E1** gồm ông **Sơn Minh T3**, ông **Sơn Thanh B**, ông **Sơn Thanh T1**, ông **Sơn Thanh T2**, bà **Sơn Thị Hồng S1** quản lý đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 1.591,9m² thuộc thửa đất số 470, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại **ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** (thửa đất có 382,5m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình **Quốc lộ A**), có từ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông **T7** có số đo 82,23m.

+ Hướng Tây giáp đất của ông **Sơn S** có số đo 78,04m.

+ Hương Nam giáp đất ông **Sơn S** có số đo 20m.

+ Hương Bắc giáp **Quốc lộ A** có số đo 20m.

(kèm theo Bản án này là Sơ đồ hiện trạng thửa đất do **Công ty Trách nhiệm hữu hạn HI** ngày 20/4/2023)

- Xử buộc những người kế thừa và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn **Sơn S** và là người thừa kế của bà **Danh Thị Hạnh E1** gồm ông **Sơn Minh T3**, ông **Sơn Thanh B**, ông **Sơn Thanh T1**, ông **Sơn Thanh T2**, bà **Sơn Thị Hồng S1** có nghĩa vụ trả cho ông **Ngô Duy Đ** và ông **Phạm Văn C** số tiền 1.246.783.500 đồng (một tỷ, hai trăm bốn mươi sáu triệu, bảy trăm tám mươi ba ngàn, năm trăm đồng) trong phạm vi di sản của ông **Sơn S** và bà **Danh Thị Hạnh E1** để lại.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn **Ngô Duy Đ**, **Phạm Văn C** mỗi người chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007365 ngày 17/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Ông **Ngô Duy Đ** và ông **Phạm Văn C**, mỗi người phải tiếp tục nộp án phí dân sự sơ thẩm là 150.000 đồng (một trăm năm mươi ngàn đồng).

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông **Sơn S** và là người thừa kế của bà **Danh Thị Hạnh E1** gồm ông **Sơn Minh T3**, ông **Sơn Thanh B**, ông **Sơn Thanh T1**, ông **Sơn Thanh T2**, bà **Sơn Thị Hồng S1** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp:

- Nguyên đơn ông **Ngô Duy Đ**, ông **Phạm Văn C** chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 8.000.000 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp là 5.350.000 đồng, tổng cộng là 13.350.000 đồng (mười ba triệu, ba trăm năm mươi ngàn đồng). Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông **Sơn S** và là người thừa kế của bà **Danh Thị Hạnh E1** gồm ông **Sơn Minh T3**, ông **Sơn Thanh B**, ông **Sơn Thanh T1**, ông **Sơn Thanh T2**, bà **Sơn Thị Hồng S1** chịu chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp là 5.350.000 đồng (năm triệu, ba trăm năm mươi ngàn đồng). Nghĩa vụ của ông **Ngô Duy Đ**, ông **Phạm Văn C** được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng cho Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng là 18.700.000 đồng. Những người kế thừa và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn **Sơn S** và là người thừa kế của bà **Danh Thị Hạnh E1** gồm ông **Sơn Minh T3**, ông **Sơn Thanh B**, ông **Sơn Thanh T1**, ông **Sơn Thanh T2**, **Sơn Thị Hồng S1** có nghĩa vụ trả cho ông **Ngô Duy Đ** và ông **Phạm Văn C** số tiền là 5.350.000 đồng (năm triệu, ba trăm năm mươi ngàn đồng) trong phạm vi di sản của ông **Sơn S** và bà **Danh Thị Hạnh E1** để lại.

5. Về nghĩa vụ thi hành án dân sự:

- Về nghĩa vụ chậm thi hành án dân sự: Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng người 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 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Nghĩa vụ chậm thi hành án dân sự được thực hiện trong phạm vi di sản của ông **Son S** và bà **Danh Thị Hạnh E1** để lại.

- Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

* Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông **Son Minh T** 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 dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005515 ngày 04/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, 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 M;
- Chi cục THADS huyện M;
- 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