TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 273/2024/DS-PT
Ngày 10-12-2024.
"*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 Trần Nam Trung;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành;

Ông Nguyễn Văn Toàn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Huy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Ngọc Bích, Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 212/2024/TLPT-DS, ngày 23 tháng 10 năm 2024, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2024/DS-ST, ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 252/2024/QĐ-PT, ngày 04/11/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 321/2024/QĐ-PT, ngày 26/11/2024, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1973. Địa chỉ: ấp S, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2- *Bị đơn*:

2-2. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1954. Địa chỉ: ấp S, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2-2. Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp S, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn H và M: Bà Trần Bửu N, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số H đường V, khóm G, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc

Trăng (có mặt).

3- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3-1. Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ trụ sở chi nhánh: ấp A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có đơn yêu cầu vắng mặt).

3-2. Bà Trần Thị Mỹ X, sinh năm 1982 (vắng mặt).

3-3. Cháu Huỳnh Thị Kim C, sinh năm 2009 (vắng mặt).

3-4. Cháu Huỳnh Ngọc H1, sinh năm 2007 (vắng mặt).

3-5. Cháu Huỳnh Ngọc H2, sinh năm 2016 (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của các cháu C, H1 và H2: Ông Huỳnh Văn M và bà Trần Thị Mỹ X là cha mẹ ruột.

Cùng địa chỉ: ấp S, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người kháng cáo: Ông Huỳnh Văn H và ông Huỳnh Văn M là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và theo kết quả xét xử sơ thẩm, thì vụ án có nội dung như sau:

** Nguyên đơn Nguyễn Thị Thị K trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết*:

Ngày 23/6/2023 bà Nguyễn Thị K với ông Huỳnh Văn H và ông Huỳnh Văn M cùng ký tên thỏa thuận mua bán nhà và đất, có diện tích khoảng 319,4m^2, thuộc một phần thửa đất số 180, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp S, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng với giá là 180.000.000 đồng, bà K đã trả cho ông H và ông M 160.0000.0000 đồng, nhưng ông H và ông M không giao nhà và đất cho bà K.

Vì vậy, bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 23/6/2023 giữa bà Nguyễn Thị K với ông Huỳnh Văn H và ông Huỳnh Văn M đối với phần đất có diện tích khoảng 319,4m^2, thuộc một phần thửa đất số 180, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp S, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp.

- Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc nếu hợp đồng bị vô hiệu theo quy định của pháp luật thì bà Nguyễn Thị K yêu cầu ông Huỳnh Văn H và ông Huỳnh Văn M phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị K số tiền 160.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị K theo quy định của pháp luật. Giá trị bồi thường được tính theo giá đất được thẩm định giá theo thị trường.

- Yêu cầu ông Huỳnh Văn H và ông Huỳnh Văn M giao trả lại phần đất thuộc thửa đất số 180, tờ bản đồ số: 03; diện tích: 319.4m^2, đất tọa lạc tại ấp S, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo giấy tay "Hợp đồng mua đất" lập ngày 23/06/2023 giữa bà Nguyễn Thị K với ông Huỳnh Văn H, Huỳnh Văn M.

- Buộc ông Huỳnh Văn H và ông Huỳnh Văn M phải tiến hành thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên qua tên bà Nguyễn Thị K theo như trong hợp đồng, bà Nguyễn Thị K đồng ý giao cho ông H

và ông M số tiền 20.000.000 đồng còn lại khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua tên bà Nguyễn Thị K.

Theo đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện ngày 02/7/2024 và tại phiên Tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị K yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Bà Nguyễn Thị K yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán đất ngày 23/6/2023 giữa bà Nguyễn Thị K với ông Huỳnh Văn H và ông Huỳnh Văn M đối với phần đất có diện tích khoảng 319,4m^2, thuộc một phần thửa đất số 180, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp S, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu theo quy định của pháp luật

- Bà Nguyễn Thị K yêu cầu ông Huỳnh Văn H và ông Huỳnh Văn M phải hoàn trả lại cho tôi số tiền 160.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà theo quy định của pháp luật. Giá trị bồi thường được tính theo giá đất được thẩm định giá theo thị trường.

* *Bị đơn là ông Huỳnh Văn H trình bày*:

Ông và ông con trai tên Huỳnh Văn M có ký tên chuyển nhượng nhà và đất cho bà Nguyễn Thị K như bà K trình bày là đúng, cha con ông chưa giao nhà và đất cho bà K vì bà K chưa giao đủ tiền. Hiện nay, ông không đồng ý tiếp tục sang nhượng nhà và đất do là bà K không thực hiện giao tiền đúng thỏa thuận. Ông đồng ý trả lại cho bà K 160.000.000 đồng đã nhận. Không đồng ý bồi thường thiệt hại theo yêu cầu khởi kiện của bà K.

* *Bị đơn là ông Huỳnh Văn M trình bày*:

Ông và cha ruột tên Huỳnh Văn H có ký tên chuyển nhượng nhà và đất cho bà Nguyễn Thị K như bà K trình bày là đúng, cha con ông chưa giao nhà và đất cho bà K vì bà K chưa giao đủ tiền. Hiện nay, ông không đồng ý tiếp tục sang nhượng nhà và đất do là bà K không thực hiện giao tiền đúng thỏa thuận. Ông đồng ý trả lại cho bà K 160.000.000 đồng đã nhận. Không đồng ý bồi thường thiệt hại theo yêu cầu khởi kiện của bà K.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà K, ông H và ông M không yêu cầu Tòa án đo đạc, định giá lại và thu thập chứng cứ gì thêm.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 199/2024/DS-ST, ngày 30/8/2024 đã quyết định như sau:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2, Điều 92, Điều 101, Điều 104, Điều 106, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 169, khoản 1, Điều 218, khoản 2, Điều 227, khoản 3, Điều 228, khoản 1, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 357, Điều 385, Điều 407, Điều 408, Điều 468, Điều 500, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014;

Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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 Toà án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị K.

Tuyên bố Hợp đồng mua đất ngày 23/6/2023 được xác lập giữa bà Nguyễn Thị K, ông Huỳnh Văn H và ông Huỳnh Văn M là vô hiệu.

2. Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Văn H và ông Huỳnh Văn M cùng chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị K số tiền đã nhận là 160.000.000 đồng.

Do bà Nguyễn Thị K chưa nhận quyền sử dụng đất nên không có giao trả lại gì.

Buộc ông Huỳnh Văn H và ông Huỳnh Văn M cùng chịu trách nhiệm bồi thường cho bà Nguyễn Thị K phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất và công trình có trên đất khi Hợp đồng mua đất ngày 23/6/2023 bị vô hiệu với số tiền là 134.326.670 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 12/9/2024 bị đơn Huỳnh Văn H và Huỳnh Văn M kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu bồi thường do hợp đồng bị vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể như sau:

1- Nguyên đơn Nguyễn Thị K và các bị đơn Huỳnh Văn H và Huỳnh Văn M đồng ý xác định: Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất theo "Hợp đồng mua đất" ngày 23/6/2023 mà các bên đã ký là vô hiệu.

2- Các bị đơn Huỳnh Văn H và Huỳnh Văn M đồng ý trả cho nguyên đơn Nguyễn Thị K 200.000.000 đồng (bao gồm 160.000.000 đồng đã nhận của nguyên đơn K và 40.000.000 đồng tiền bồi thường do hợp đồng bị vô hiệu).

3- Các bị đơn Huỳnh Văn H và Huỳnh Văn M được tiếp tục sử dụng nhà và đất theo "Hợp đồng mua đất" ngày 23/6/2023 mà các bên đã ký.

Ngoài ra, các đương sự cũng đã thỏa thuận được với nhau về tiền lãi chậm thi hành án, tiền chi phí tố tụng ở cấp sơ thẩm và tiền án phí sơ thẩm.

* Ý kiến của Kiểm sát viên, phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

+ *Về thủ tục tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự có mặt đã tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, là chưa thực hiện nghiêm theo triệu tập của Tòa án.

+ *Về nội dung kháng cáo*: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, vì: Sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện; nội dung thỏa thuận của các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái với đạo đức xã hội.

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, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*:

- Nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn H và M là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo là hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện K, tỉnh Sóc Trăng có đơn yêu cầu vắng mặt, bà Trần Thị Mỹ X đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham dự phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự có mặt và Kiểm sát viên yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, quyết định xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

[2] *Về nội dung kháng cáo*:

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như nêu ở phần trên.

Xét thấy: Thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án là hoàn toàn tự nguyện; nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật và không trái với đạo đức xã hội. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Đề nghị của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, phù hợp với các thỏa thuận của các đương sự và đúng quy định của pháp luật, nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[4] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Do kháng cáo của bị đơn H và M được chấp nhận, nên các nguyên đơn không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Huỳnh Văn H và Huỳnh Văn M.

Sửa bản án sơ thẩm số 199/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn Nguyễn Thị K cùng các bị đơn Huỳnh Văn H và Huỳnh Văn M, cụ thể như sau:

1- Nguyên đơn Nguyễn Thị K cùng các bị đơn Huỳnh Văn H và Huỳnh Văn M đồng ý xác định: Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất theo "Hợp đồng mua đất" ngày 23/6/2023 mà các bên đã ký là vô hiệu.

2- Bị đơn Huỳnh Văn H và Huỳnh Văn M đồng ý trả cho nguyên đơn Nguyễn Thị K 200.000.000 đồng (bao gồm 160.000.000 đồng đã nhận của nguyên đơn K và 40.000.000 đồng tiền bồi thường do hợp đồng bị vô hiệu). Bị đơn H và M đồng ý trả tiền lãi cho nguyên đơn K nếu chậm thi hành án, lãi suất được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

3- Bị đơn Huỳnh Văn H và Huỳnh Văn M được tiếp tục sử dụng nhà và đất theo "Hợp đồng mua đất" ngày 23/6/2023 mà các bên đã ký.

4- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là: 37.050.000 đồng, nguyên đơn Nguyễn Thị K đã nộp đủ và đã sử dụng hết cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bị đơn Huỳnh Văn H và Huỳnh Văn M đồng ý trả cho nguyên đơn K, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 18.525.000 đồng (*mười tám triệu, năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng*).

5- Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn Nguyễn Thị K không phải chịu. Nguyên đơn K được nhận lại 1.200.000 đồng (*một triệu hai trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà nguyên đơn K đã nộp, theo các biên lai thu tiền số 0001190 ngày 28/02/2024, số tiền 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*) và biên lai thu số 0003631 ngày 12/3/2024, số tiền 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*) của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn Huỳnh Văn M phải chịu 5.300.000 đồng (*năm triệu ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, bao gồm 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí do hợp đồng vô hiệu và 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*) tương ứng

đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn K.

- Bị đơn Huỳnh Văn H được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc đối tượng người cao tuổi.

6- Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Bị đơn Huỳnh Văn H và Huỳnh Văn M được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0007363, ngày 19/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung)./.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Kế Sách;
- Chi cục THADS huyện Kế Sách;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

Trần Nam Trung