

Bản án số: 55/2021/DS-PT
Ngày 08 - 7 - 2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Anh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng
Ông Lê Thanh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Út Mười - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 08/7/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 37/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Đồng nguyên đơn: Chị Võ Thị Y, sinh năm 1976 và anh Lê Quang T, sinh năm 1976; cùng địa chỉ: ấp N, xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Quang T là bà Võ Thị Y (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/6/2020), (có mặt).
2. Bị đơn: Ông Lê Hoàng N, sinh năm 1939; địa chỉ: ấp N, xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, (có đơn xin vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lê Hoàng N là anh Lê Quang T, sinh năm 1974 (theo văn bản ủy quyền lập ngày 07/7/2021), (có mặt).

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

- 3.1. Anh Lê Quang T1, sinh năm 1974, (có mặt)
- 3.2. Anh Lê Quang T2, sinh năm 1969, (có đơn xin vắng mặt)
- 3.3. Anh Lê Quang H, sinh năm 1972, (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp N, xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3.4. Chị Lê Ngọc T3, sinh năm 1973, (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: đường Trần Hưng Đạo, quận K, Tp. Cần Thơ.

3.5. Anh Trương Thanh V, sinh năm 1979, (có đơn xin vắng mặt)

3.6. Cháu Trương Gia P, sinh ngày 16/9/2004, (vắng mặt)

3.7. Cháu Trương Gia L, sinh ngày 22/3/2012, (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của cháu Trương Gia P và cháu Trương Gia L là anh Trương Thanh V, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: đường Nguyễn Thị Minh Khai, Khóm 2, Phường 5, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

3.8. Chị Hồ Thị T4, sinh năm 1983, (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp N, xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu

3.9. Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam.
Địa chỉ: Số 35 phố Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàng Kiếm, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Hội đồng quản trị; người đại diện theo ủy quyền là anh Trương Đăng K, sinh năm 1977, chức vụ: Giám đốc PGD huyện P, (có đơn xin vắng mặt).

3.10. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Lê Quang T1: Bà Tạ Nguyệt Thanh là Luật sư, thuộc Công ty luật Hợp Danh Tạ Nguyệt Thanh – Đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu, (có mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn chị Võ Thị Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các biên bản lấy lời khai đồng nguyên đơn chị Võ Thị Y, anh Lê Quang T và ông Lê Hoàng N thống nhất trình bày:

Ngày 08/3/2011 (âm lịch) vợ chồng ông N, bà T5 chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, chị Y là con trai và con dâu của ông bà phần đất chiều ngang 4,5m x chiều dài 19m, diện tích 85,5m², tọa lạc tại ấp N, xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu với giá 250.000.000đ. Việc chuyển nhượng đất hai bên chỉ làm giấy tay với tiêu đề “*Tờ bán đất*”. Vợ chồng chị Y, anh T đã giao đủ số tiền 250.000.000đ cho vợ chồng ông N, bà T5. Khi nhận chuyển nhượng đất hai bên không đo đạc thực tế mà chỉ ghi trong giấy tay là tờ bán đất chiều ngang 4,5m và chiều dài 19m, do thời điểm giao dịch giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông N, bà T5 đang thế chấp Ngân hàng vay tiền, nên đến nay hai bên không thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Sau khi giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông N, và T5 anh T, chị Y chỉ dùng lưới B40 rào chắn phần đất lại và có cất một chòi lá bằng cây gỗ địa phương để chứa đồ, không trực tiếp ở trên phần đất nhận chuyển nhượng. Đến năm 2018 ông N, bà T5 làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị Y, anh T lại cho anh Lê

Quang T1 là con trai út của ông N, bà T5, hiện nay anh T1 đã được UBND huyện H, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và anh T1 cũng đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng để vay tiền.

Tại đơn khởi kiện ngày 27/5/2020 vợ chồng chị Y, anh T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị Y, anh T với vợ chồng ông Lê Hoàng N, bà Lê Thị T5 lập ngày 08/3/2011 (âl), yêu cầu ông Lê Hoàng N có trách nhiệm trả lại số tiền 250.000.000đ và tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/11/2020 vợ chồng chị Y, anh T yêu cầu ông N trả khoản tiền lãi của số tiền 250.000.000đ từ ngày 08/3/2011 (âl) đến nay theo quy định pháp luật.

Nay ông N cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng chị Y, anh T, ông N đồng ý trả lại cho vợ chồng chị Y, anh T số tiền 250.000.000đ đã nhận. Đối với yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật đối với số tiền 250.000.000đ kể từ ngày chuyển nhượng đất 8/3/2011 (âm lịch) cho đến khi xét xử sơ thẩm thì ông N không đồng ý vì hiện tại ông N đã lớn tuổi, không còn sức lao động, lại bị bệnh nang y, nên không có khả năng để trả lãi đối với số tiền này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Quang T1 và chị Hồ Thị T4 thống nhất trình bày: Phần đất mà vợ chồng ông N, bà T5 chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, chị Y năm 2011 có diện tích 85,5m² (ngang 4,5m x dài 19m), nhưng anh T, chị Y không sử dụng nên năm 2018 vợ chồng ông N, bà T5 tặng cho riêng anh phần đất này và anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện anh đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Bạc Liêu. Do phần đất này anh đã được ông N, bà T5 cho nên anh cũng đồng ý cùng có trách nhiệm với ông Lê Hoàng N hoàn trả số tiền 250.000.000đ cho anh T, chị Y. Đối với yêu cầu trả lãi trên số tiền 250.000.000đ thì anh T1 không đồng ý vì anh T1 không có khả năng để trả lãi. Ngoài ra anh T1 không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang T2, Lê Quang H, Lê Ngọc T3, Trương Thanh V, Trương Gia P và Trương Gia L thống nhất trình bày: Thời điểm vợ chồng ông N, bà T5 chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh T, chị Y thì các con trong gia đình không biết, sau này mới biết cha mẹ có chuyển nhượng phần đất cho vợ chồng anh T, chị Y, sau đó thì lấy lại tặng cho lại Lê Quang T1 và hiện nay Lê Quang T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có ý kiến hay yêu cầu gì liên quan đến phần đất tranh chấp này, chỉ xin chị Y, anh T cho Lê Quang T1 có thêm thời gian để hoàn trả số tiền 250.000.000đ cho vợ chồng anh T, chị Y.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam trình bày: Anh Lê Quang T1 có ký kết hợp đồng tín dụng số 073/2020/7452112/HĐTD ngày 22/4/2020 với Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh tỉnh Bạc Liêu để vay số tiền gốc là 1.200.000.000đ, mục đích vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh lúa gạo, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất diện tích 268m² tọa lạc tại ấp N, xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu tại thửa đất số 0104, tờ bản

đồ số 01 do anh Lê Quang T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại anh Lê Quang T1 đang thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, vì vậy Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh tỉnh Bạc Liêu chưa có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp tại Ngân hàng.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 18/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Quang T, chị Võ Thị Y đối với ông Lê Hoàng N.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “*Tờ bán đất*” (đề ngày 08/3/2011 âm lịch) giữa vợ chồng ông Lê Hoàng N và bà Lê Thị T5 với anh Lê Quang T và chị Võ Thị Y.

- Buộc ông Lê Hoàng N và anh Lê Quang T1 cùng có trách nhiệm trả cho anh Lê Quang T và chị Võ Thị Y số tiền là 250.000.000đ.

- Buộc anh Lê Quang T và chị Võ Thị Y có trách nhiệm liên đới giao trả phần đất có diện tích 85,6m², tọa lạc tại ấp N, xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu cho anh Lê Quang T1 (có tuyên vị trí, số đo các cạnh).

- Buộc anh Lê Quang T và chị Võ Thị Y có trách nhiệm liên đới tháo dỡ, di dời một phần nhà kho kết cấu khung sườn cột gỗ địa phương, vách thiết, mái thiết diện tích 10,35m² (ngang 4,5m x dài 2,3m) để giao trả phần đất cho anh T1 trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc anh Lê Quang T1 có trách nhiệm hoàn trả giá trị 02 cây mận đang cho trái, 01 cây sung có trên phần đất tranh chấp cho vợ chồng anh Lê Quang T và chị Võ Thị Y với tổng số tiền là 1.200.000 đồng. Anh Lê Quang T1 được quyền quản lý, sử dụng đối với 02 cây mận đang cho trái, 01 cây sung có trên phần đất tranh chấp.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Quang T và chị Võ Thị Y đối với ông Lê Hoàng N về việc tính lãi theo quy định của pháp luật đối với số tiền 250.000.000 đồng kể từ ngày 08/3/2011 (âm lịch) cho đến khi xét xử sơ thẩm.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 31/3/2021 chị Võ Thị Y có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi bị tuyên bố vô hiệu, tính lỗi của mỗi bên.

Ngày 29/6/2021 chị Võ Thị Y nộp đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và rút toàn bộ kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm anh Lê Quang T1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lê Hoàng N không đồng ý việc nguyên đơn rút lại đơn khởi kiện nên chị Võ Thị Y rút lại đơn xin rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, chị Y giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phát biểu tranh luận và đề nghị: Nguồn gốc phần đất tranh chấp các bên

đều thừa nhận của ông N, bà T5. Ngày 08/3/2011 ông N, bà T5 lập giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng chị Y phần đất diện tích 85,6m², quá trình giải quyết các bên đều thừa nhận. Tuy nhiên, sau khi giao dịch các bên không thực hiện các thủ tục trước bạ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên khi phát sinh tranh chấp, cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch bị vô hiệu là đúng quy định pháp luật, hiện nay phần đất tranh chấp anh T1 đã được ông N, bà T5 tặng cho và anh T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên anh T1 cũng đồng ý trả lại cho chị Y số tiền 250.000.000đ, anh T1 không đồng ý trả thêm khoản tiền nào nữa. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của chị Y, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Phát biểu tranh luận và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Kiểm sát viên không có ý kiến bổ sung thêm phần thủ tục tố tụng.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý việc nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nên cấp phúc thẩm tiếp tục giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật. Theo tờ bán đất lập ngày 08/3/2011 và lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án có đủ căn cứ xác định các bên có xác lập giao dịch chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng các bên không thực hiện các thủ tục trước bạ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên khi phát sinh tranh chấp, cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch vô hiệu và buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ, phù hợp pháp luật. Quá trình giải quyết cấp sơ thẩm đã nhiều lần giải thích về xử lý hậu quả khi tuyên bố giao dịch dân sự bị tuyên bố vô hiệu, nhưng chị Y vẫn yêu cầu ông N giao trả tiền lãi của số tiền 250.000.000đ là tiền chuyển nhượng đất. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tính lãi của chị Y là phù hợp pháp luật. Nay chị Y kháng cáo yêu cầu xử lý hậu quả của giao dịch bị tuyên bố vô hiệu là yêu cầu mới, cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết, nên không có căn cứ để xem xét.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của chị Y, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 18/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Đồng nguyên đơn anh Lê Quang T và chị Võ Thị Y khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Lê Hoàng N, bị

đơn có nơi cư trú tại ấp N, xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai, có người có đơn xin vắng mặt, có người vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ.

[3] Quá trình tố tụng nguyên đơn, bị đơn và người liên quan anh Lê Quang T1 thống nhất xác định ngày 08/3/2011 (âm lịch) vợ chồng ông N, bà T5 chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, chị Y phần đất diện tích 85,5m² với giá 250.000.000đ, theo giấy tay “Tờ bán đất”, vợ chồng anh T, chị Y đã giao đủ số tiền 250.000.000đ cho vợ chồng ông N, bà T5. Sau khi chuyển nhượng đất vợ chồng anh T, chị Y chưa thực hiện thủ tục trước bạ, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2018 vợ chồng ông N, bà T5 lấy phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, chị Y tặng cho anh Lê Quang T1 và làm thủ tục trước bạ, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lê Quang T1, hiện nay anh Lê Quang T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn vợ chồng anh T, chị Y đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Phần đất chuyển nhượng qua đo đạc thực tế có diện tích 85,6m², thuộc thửa 104, tờ bản đồ số 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Lê Quang T1, phần đất tọa lạc tại ấp N, xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí, số đo các cạnh như sau :

Cạnh hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn G có số đo 19m

Cạnh hướng Tây giáp đất bà Lâm Tú H có số đo 19m

Cạnh hướng Nam giáp đường công thoát nước có số đo 4,5m

Cạnh hướng Bắc giáp phần đất còn lại của ông N có số đo 4,5m.

[5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N, bà T5 với vợ chồng anh T, chị Y. Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ bán đất” lập ngày 08/3/2011 (âm) chưa thực hiện đúng các quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 và khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì phần đất này vợ chồng ông N, bà T5 đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng. Do đó, việc chuyển nhượng đất của các bên cũng đã vi phạm về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên giao dịch bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập. Sau khi nhận đất vợ chồng anh T, chị Y không xây dựng nhà ở kiên cố, mà chỉ cất nhà tạm để làm kho chứa đồ. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

[6] Xét kháng cáo của chị Y yêu cầu xem xét hậu quả của việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy, tại biên

bản lấy lời khai ngày 25/12/2020 (BL 161) và tại phiên tòa sơ thẩm đồng nguyên đơn chị Võ Thị Y, anh Lê Quang T không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Lê Hoàng N phải bồi thường thiệt hại do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, mà anh T, chị Y yêu cầu Tòa án tính lãi đối với số tiền chuyển nhượng đất là 250.000.000 đồng kể từ ngày chuyển nhượng đất là ngày 08/3/2011 (âm lịch) cho đến khi xét xử sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Tuy nhiên, đơn khởi kiện đồng nguyên đơn không yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại khi giao dịch bị tuyên bố vô hiệu, quá trình tố tụng Tòa án cũng đã giải thích đối với yêu cầu tính lãi của chị Y, anh T, nhưng chị Y, anh T vẫn không yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại khi giao dịch bị tuyên bố vô hiệu, nên cấp sơ thẩm tuyên bố ông N và anh T1 cùng có trách nhiệm hoàn trả lại cho vợ chồng anh T, chị Y số tiền chuyển nhượng đất 250.000.000đ và không xem xét giải quyết đối với hậu quả bồi thường khi tuyên bố giao dịch vô hiệu là đúng theo quy định tại Điều 129, 131 Bộ luật dân sự và Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, cấp phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của chị Y.

[7] Xét thời hạn giao đất, xét thấy cấp sơ thẩm tuyên trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày Bản án có hiệu lực anh T, chị Y có trách nhiệm tháo dỡ nhà kho kết cấu khung sườn cột gỗ địa phương, vách thiết, mái thiết diện tích 10,35m² (ngang 4,5m x dài 2,3m) để giao trả phần đất cho anh T1. Hội đồng xét xử xét thấy, căn nhà có trên phần đất tranh chấp là nhà kho, không phải nhà vợ chồng anh T, chị Y đang sử dụng để ở, nên việc tuyên có thời hạn để tháo dỡ, di dời tài sản ra khỏi phần đất tranh chấp sẽ không khả thi trong quá trình thi hành án, vì nghĩa vụ trả tiền và giao đất phải được thực hiện song cùng với nhau, nên cần sửa cách tuyên phần này của Bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền và lợi ích của các bên trong giai đoạn thi hành án.

[8] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo chị Y, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 18/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[9] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị Y, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Hội đồng xét xử xét thấy, như đã phân tích đề nghị của Luật sư là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[10] Về án phí sơ thẩm dân sự, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và án phí phúc thẩm dân sự.

[10.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Hoàng N được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm; anh Lê Quang T và chị Võ Thị Y phải chịu án phí do yêu cầu tính lãi của số tiền 250.000.000đ không được chấp nhận là 11.181.000đ (Mười

một triệu một trăm tám mươi một ngàn đồng); các đương sự còn lại trong vụ án không phải chịu án phí.

[10.2] Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản 1.876.940đ ông Lê Hoàng N phải chịu toàn bộ, chị Võ Thị Y đã nộp tạm ứng số tiền 1.876.940đ nên buộc ông N có trách nhiệm hoàn trả lại cho chị Võ Thị Y.

[10.3] Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Võ Thị Y kháng cáo không được chấp nhận, nên buộc chị Y phải chịu 300.000đ.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của chị Võ Thị Y, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DSST ngày 18/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 148 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 612, 615, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 2; 6; 7, 7a; 9 và Điều 30 Luật thi hành án dân sự; điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 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 anh Lê Quang T và chị Võ Thị Y đối với ông Lê Hoàng N.

1.1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ bán đất” lập ngày 08/3/2011 (âl) giữa vợ chồng ông Lê Hoàng N và bà Lê Thị T5 với anh Lê Quang T và chị Võ Thị Y vô hiệu.

1.2. Buộc ông Lê Hoàng N và anh Lê Quang T1 cùng có trách nhiệm trả cho anh Lê Quang T và chị Võ Thị Y số tiền 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

1.3. Buộc anh Lê Quang T và chị Võ Thị Y có trách nhiệm giao trả phần đất có diện tích 85,6m² thuộc thửa 104, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp N, xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu cho anh Lê Quang T1. Phần đất có vị trí, số đo các cạnh cụ thể như sau:

- Cạnh hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn G có số đo 19m.
- Cạnh hướng Tây giáp đất bà Lâm Tú H có số đo 19m.
- Cạnh hướng Nam giáp đường cống thoát nước có số đo 4,5m.
- Cạnh hướng Bắc giáp phần đất còn lại của ông Lê Hoàng N có số đo 4,5m

Mãh trích đo địa chính số 184-2020 lập ngày 10/9/2020 được kèm theo Bản án và là bộ phận không thể tách rời của Bản án.

1.4. Buộc anh Lê Quang T và chị Võ Thị Y cùng có trách nhiệm tháo dỡ, di

dời một phần nhà kho kết cấu khung sườn cột gỗ địa phương, vách thiết, mái thiết diện tích 10,35m² (ngang 4,5m x dài 2,3m) có trên phần đất để giao trả phần đất cho anh Lê Quang T1.

1.5. Buộc anh Lê Quang T1 có trách nhiệm hoàn trả cho anh Lê Quang T và chị Võ Thị Y giá trị 02 cây mận và 01 cây sung có trên phần đất giao trả bằng số tiền là 1.200.000đ (Một triệu hai trăm ngàn đồng). Anh Lê Quang T1 được quyền quản lý, sử dụng đối với 02 cây mận và 01 cây sung có trên đất.

2. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Quang T và chị Võ Thị Y đòi ông Lê Hoàng N trả thêm tiền lãi của số tiền 250.000.000đ kể từ ngày 08/3/2011 (âm lịch) đến khi xét xử sơ thẩm.

4. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

4.1. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Buộc ông Lê Hoàng N có trách nhiệm hoàn trả cho chị Võ Thị Y số tiền 1.876.940đ (Một triệu tám trăm bảy mươi sáu ngàn, chín trăm bốn mươi đồng).

4.2. Về án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Hoàng N được miễn nộp toàn bộ.

- Buộc anh Lê Quang T và chị Võ Thị Y phải chịu chung án phí số tiền 11.181.000đ (Mười một triệu một trăm tám mươi một ngàn đồng), chị Võ Thị Y đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ, theo biên lai thu số 0003121, số tiền 6.250.000đ theo biên lai thu số 0003122 cùng ngày 09/6/2020, số tiền 8.500.000đ theo biên lai thu số 0003358 ngày 17/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H được chuyển thu án phí số tiền 11.181.000đ. Hoàn trả cho chị Võ Thị Y số tiền 3.869.000đ (Ba triệu tám trăm sáu mươi chín ngàn đồng), tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- Các đương sự còn lại trong vụ án không phải chịu án phí.

4.3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Võ Thị Y phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), chị Võ Thị Y đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ, theo biên lai thu số 0011318 ngày 31/03/2021, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện H;
- CCTHADS huyện H;
- Các đương sự, Luật sư;
- Lưu hồ sơ, Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Bùi Anh Tuấn