

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 59/2021/DS - PT

Ngày: 14 – 6 – 2021

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng nhà, đất và đòi lại tài sản.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán:

Ông Hồ Văn Phụng.

Bà Trương Tố Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trung An – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Tăng Thị Thúy Hằng – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 48/2021/TLPT - DS ngày 22 tháng 4 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất và đòi lại tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2021/DS - ST ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 63/2021/QĐ - PT ngày 06 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trương Hữu P, sinh năm 1972 (Có mặt).

2. Bà Trịnh Ngọc G, sinh năm 1969 (Có mặt).

Cùng địa chỉ thường trú: Ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ liên lạc: Số 221, đường L, khóm C, phường S, thành phố M, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1. Ông Trương Hữu N, sinh năm 1975; địa chỉ thường trú: Số 684/2 (Số mới 982/2), ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ liên lạc: Khu vực A, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ (Có mặt).

2. Bà Lê Thị Hồng Ê, sinh năm 1972; địa chỉ thường trú: Ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ liên lạc: Ấp A, thị trấn S, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

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

1. Ông Trương Quang T, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 684/2 (Số mới 982/2), ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

2. Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông Lưu Văn H, Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh; địa chỉ Chi nhánh huyện K: Ấp A, thị trấn S, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trương Hữu P và bà Trịnh Ngọc G là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Hữu P và bà Trịnh Ngọc G thì vụ án có nội dung như sau:*

Nguyên đơn ông P và bị đơn ông N là anh em ruột. Ngày 12/9/2015, ông P và vợ tên Trịnh Ngọc G ký “*Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà*” tọa lạc tại tại số 684/2, ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng với diện tích đất 6.800m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng của ông N và vợ tên Lê Thị Hồng E với giá là 600.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông, bà đã trả cho vợ chồng ông N số tiền 350.000.000 đồng. Đến ngày 25/11/2015, tiếp tục thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại theo hợp đồng là 250.000.000 đồng cho vợ chồng ông N thì vợ chồng ông N giao nhà và đất nêu trên cho ông, bà sử dụng.

Do là anh em ruột cho nên các bên chỉ làm giấy tay và bên nhận chuyển nhượng không giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) của bên chuyển nhượng. Vì vậy, ông, bà không biết vợ chồng ông N đã thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ để vay tiền của Ngân hàng.

Ông, bà trực tiếp sử dụng nhà và đất được hơn 02 năm, đến ngày 03/12/2017 thì ông N quay về đòi lại nhà và đất đã chuyển nhượng trước đây. Ông N lôi kéo nhiều người vào nhà khóa cửa không cho ông, bà sử dụng nhà đất và tài sản đồ đạc trong nhà. Sau khi chiếm lại nhà và đất đã chuyển nhượng thì ông N giao nhà và đất cho người anh ruột tên Trương Quang T quản lý, sử dụng bất hợp pháp tài sản nêu trên từ tháng 12 năm 2017 cho đến nay.

Vì vậy, ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng giải quyết những vấn đề sau:

Công nhận toàn bộ căn nhà số 684/2 (Số mới 982/2) và toàn bộ phần đất có diện tích 6.800m², thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông, bà.

Buộc ông N và ông Thiết giao trả lại cho ông, bà toàn bộ căn nhà số 684/2 (Số mới 982/2) và toàn bộ phần đất có diện tích 6.800m², thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, vì các căn cứ sau:

Đất chuyển nhượng ông N đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, việc chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện. Mặc dù nhà, đất chuyển nhượng các bị đơn đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng từ năm 2013, nhưng các bên đã tất toán xong vào ngày 11/11/2015. Hợp đồng tín dụng mà ông N vay lần hai vào ngày 11/11/2015 là sau ngày các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 12/9/2015, nên Hợp đồng thế chấp năm 2013 không còn giá trị pháp lý theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2005, tương ứng với Điều 327 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất chưa đầy đủ về hình thức nhưng thực tế việc chuyển nhượng nhà, đất của các bên đã hoàn thành, các bên đã giao đủ tiền và đã giao nhận nhà, đất để sử dụng hơn 02 năm, cho nên không bị xem là vô hiệu về hình thức theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Số tiền bồi thường do đường dây điện đi qua đất tranh chấp được xem là hoa lợi, lợi tức. Như vậy, nếu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa các bên thì các nguyên đơn đương nhiên được hưởng. Nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, thì các nguyên đơn cũng được hưởng số tiền này không phải trả lại cho bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005, tương ứng với khoản 3 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Bị đơn ông Trương Hữu N trình bày:

Ông thừa nhận trước đây ông và vợ tên Lê Thị Hồng Ê có ký hợp đồng “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và sở hữu nhà” với vợ chồng ông P và bà G, với số tiền 600.000.000 đồng, nhưng thực tế ông chỉ nhận tiền nhiều lần với số tiền 500.000.000 đồng. Do ông và ông P là anh em ruột nên ông không để ý trong giấy chuyển nhượng nhà, đất ghi số tiền là bao nhiêu? Đến khi xảy ra tranh chấp ông mới biết số tiền chuyển nhượng trong giấy là 600.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất xong, thì ông P và bà G có vào nhà ở hơn 01 năm.

Nguyên nhân phát sinh tranh chấp là do trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất với vợ chồng ông P và bà G, ông có làm hồ sơ để được Điện lực hỗ trợ tiền bồi thường do kéo đường dây điện qua đất của gia đình ông, nhưng chưa nhận được tiền bồi thường. Sau đó ông nghe nói vợ chồng ông P và bà G nhận số tiền bồi thường là 630.000.000 đồng. Ông có yêu cầu ông P và bà G trả tiền bồi thường lại cho ông nhưng ông P và bà G không trả nên các bên phát sinh mâu thuẫn.

Trước khi ông chuyển nhượng nhà, đất thì ông đã thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho Ngân hàng N huyện K, tỉnh Sóc Trăng để vay số tiền là 180.000.000 đồng. Việc thế chấp vay tiền này ông P và bà G có biết nhưng vẫn đồng ý chuyển nhượng.

Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Yêu cầu tuyên bố “*Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và sở hữu nhà*” mà các bên đã ký ngày 12/9/2015 là vô hiệu. Nhà và đất ông đang sử dụng thì tiếp tục sử dụng, ông sẽ trả cho ông P và bà G số tiền chuyển nhượng nhà, đất là 500.000.000 đồng.

Yêu cầu buộc ông P và bà G phải trả cho ông số tiền bồi thường do đường dây điện đi qua đất là 630.000.000 đồng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện các nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, vì các căn cứ sau:

Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất mà các đương sự ký không thể thực hiện được, vì trước khi chuyển nhượng nhà, đất các bị đơn đã thế chấp để vay tiền của Ngân hàng.

Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất mà các bên ký kết không đúng quy định của pháp luật dân sự về hình thức, vì hợp đồng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng, chứng thực.

Hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối, vì số tiền chuyển nhượng thực tế là 500.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng ghi 600.000.000 đồng.

- Bị đơn bà Trịnh Thị Hồng Nguyên trình bày:

Trước đây bà và chồng tên Trương Hữu N có ký Hợp đồng mua bán chuyển nhượng QSDĐ và sở hữu nhà ngày 12/9/2015 với vợ chồng ông Trương Hữu P và bà Trịnh Ngọc G. Trong giấy chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng nhà, đất là 600.000.000 đồng nhưng thực tế số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Số tiền này bà không sử dụng vì nguồn gốc nhà, đất là của bên chồng.

Hiện nay bà và ông N đã được Tòa án giải quyết ly hôn xong rồi, nguồn gốc nhà, đất là của gia đình ông N nên bà không có ý kiến gì trong vụ án này, mọi chuyện liên quan đến vụ án này do ông N và anh em ông N tự quyết định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Quang T trình bày:

Ông là anh ruột của ông P và ông N, ông chỉ là người quản lý nhà và vườn giùm cho ông N. Việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông P và ông N như thế nào thì ông không có ý kiến. Sau khi Tòa giải quyết xong vụ án, Tòa án giao nhà, đất cho ai thì ông cũng đồng ý giao nhà, đất cho người đó và không có ý kiến gì khác trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện K, tỉnh Sóc Trăng có ý kiến như sau:

Từ năm 2013, ông Trương Hữu N đã thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần nhà và đất đang tranh chấp tại Ngân hàng để vay tiền. Hiện nay ông N vẫn chưa trả hết tiền vốn và lãi cho Ngân hàng.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2021/DS - ST ngày 01/02/2021 đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 và khoản 3 Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ các Điều 122, 128, 137, 348, 411 và 718 của Bộ luật Dân sự năm 2005; căn cứ Điều 167 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ mục 2.2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 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; căn cứ điểm a khoản 1 Điều 24 và điểm a, b 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 án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Trương Hữu P và bà Trịnh Ngọc G về việc “*Yêu cầu công nhận quyền sử dụng nhà và đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Hữu N về việc “*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất và đòi lại tài sản*”.

3. Tuyên bố: “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà” ngày 12/9/2015 giữa bên nhận chuyển nhượng là ông P, bà G và bên chuyển nhượng là ông N, bà Ê là vô hiệu.

4. Do bị đơn ông N đang quản lý, sử dụng nhà và đất tranh chấp nên được tiếp tục sử dụng.

5. Bị đơn ông N có nghĩa vụ trả giá trị bằng tiền đối với việc chuyển nhượng nhà, đất cho nguyên đơn ông P và bà G là 789.771.000 đồng (*Bảy trăm tám mươi chín triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn đồng*).

6. Nguyên đơn ông P và bà G có nghĩa vụ trả số tiền nhận bồi thường tiền điện cho bị đơn ông N là 630.000.000 đồng (*Sáu trăm ba mươi triệu đồng*).

Ngoài ra, Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/02/2021, các nguyên đơn ông Trương Hữu P và bà Trịnh Ngọc G có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2021/DS - ST ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng và được Tòa án nhân dân huyện Kế Sách nhận cùng ngày 09/02/2021. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, bà và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Hữu N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông P và bà G không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng Bản án sơ thẩm xét xử không khách quan, không đánh giá hết chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông, bà. Do đó, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, bà về việc “*Yêu cầu công nhận nhà, đất theo Hợp đồng mua bán chuyển nhượng QSDĐ và sở hữu nhà*” ngày 12/9/2015 và yêu cầu ông N, ông Thiết giao trả lại toàn bộ căn nhà số 684/2 (Số mới 982/2) và toàn bộ phần diện tích đất tích 6.800m² (*Theo đo đạc thực tế có diện tích 6.243,5m²*) thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Đồng thời, Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là đúng, nên việc bồi thường tiền do đường dây điện đi qua đất chuyển nhượng với số tiền 630.000.000 đồng là hoa lợi, lợi tức ông, bà đương nhiên được hưởng. Ngoài ra, số tiền chuyển nhượng thực tế là 500.000.000 đồng, nhưng hai bên thống nhất ghi trong hợp đồng số tiền 600.000.000 đồng là để bên vợ ông N thấy giá chuyển nhượng cao sẽ không chuộc lại; đối với số tiền 500.000.000 đồng ông đã trả đủ cho ông N. Bị đơn ông N không rút đơn phản tố và cho rằng trước khi chuyển nhượng thì ông đã có làm đơn yêu cầu Điện lực bồi thường, khi đó ông nghĩ số tiền bồi thường không lớn, nhưng sau đó nghe nói số tiền bồi thường là 630.000.000 đồng, nên ông có yêu cầu vợ chồng ông P trả lại cho ông số tiền này, nhưng vợ chồng ông P không đồng ý trả, nên mới phát sinh tranh chấp. Đối với số tiền chuyển nhượng thực tế là 500.000.000 đồng, ông đã nhận nhiều lần đủ số tiền này. Nay ông yêu cầu giải quyết y án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách đã giải quyết. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì HĐXX, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P, bà G và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tại phiên tòa lần thứ hai bị đơn bà Lê Thị Hồng Ê và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn H vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của ông P và bà G 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 hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Theo các nguyên đơn và các bị đơn đều trình bày thống nhất vào ngày 12/9/2015, ông N và bà Ê có chuyển nhượng QSDĐ và sở hữu nhà số 684/2, ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng cho ông P và bà G, theo Hợp đồng mua bán chuyển nhượng QSDĐ và sở hữu nhà (BL số 197) với tổng diện tích chuyển nhượng là 6.800m², trong đó diện tích xây dựng nhà là 150m², do UBND huyện Kế Sách cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông N ngày 09/5/2013; theo đo đạc thực tế có tổng diện tích là 6.243,5m², thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P và ông N đều xác định giá chuyển nhượng thực tế là 500.000.000 đồng và các bên đã giao nhận đủ số tiền này; đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ

luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Do Hợp đồng mua bán chuyển nhượng QSDĐ và sở hữu nhà được các bên ký kết vào ngày 12/9/2015 và các bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền và giao nhận nhà, đất là trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành, nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 để xem xét, giải quyết vụ án là đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Xét kháng cáo của ông P và bà G về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, bà. Xét thấy, vào ngày 11/7/2013 ông N đã thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BK 585585 do UBND huyện Kế Sách cấp cho ông N ngày 09/5/2013 thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng để vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, với số tiền vay là 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 12/9/2015 thì các bên ký kết Hợp đồng mua bán chuyển nhượng QSDĐ và sở hữu nhà, về nội dung của hợp đồng tại thời điểm ký kết là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 348 Bộ luật Dân sự năm 2005, tức là tài sản thế chấp không được chuyển nhượng cho người khác. Đồng thời, hợp đồng không được công chứng hoặc chứng thực là vi phạm quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013, dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005. Mặc dù, đến ngày 11/11/2015 ông N trả tất nợ, nhưng hợp đồng thế chấp đối với thửa đất trên vẫn chưa được xóa đăng ký thế chấp mà vẫn tiếp tục thế chấp cho hợp đồng vay tiếp theo cùng ngày 11/11/2015 để vay số tiền là 180.000.000 đồng, đến nay ông N vẫn chưa trả nợ cho Ngân hàng. Như vậy, Hợp đồng thế chấp ngày 11/7/2013 chưa được xóa đăng ký thế chấp và tài sản thế chấp đang được bảo đảm cho số tiền ông N vay Ngân hàng. Chính vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật, nên yêu cầu kháng cáo này của các nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét kháng cáo của ông P và bà G về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông N. Vì hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là đúng, nên việc bồi thường tiền do đường dây điện đi qua đất chuyển nhượng với số tiền 630.000.000 đồng là hoa lợi, lợi tức ông, bà đương nhiên được hưởng. Xét thấy, như nhận định tại mục [5] vừa nêu trên thì “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng QSDĐ và sở hữu nhà” ngày 12/9/2015 bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N là tuyên bố “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng QSDĐ và sở hữu nhà” ngày 12/9/2015 bị vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 410 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, khi xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu thì Tòa án cấp sơ thẩm tính luôn số tiền 210.000.000 đồng (Giá trị cây trồng do ông N trồng) là có lợi cho các nguyên đơn, nhưng ông N không kháng cáo đối với nội dung này, nên HĐXX không đặt ra xem xét. Mặt khác, theo khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2005, quy định hoa lợi là sản vật tự nhiên mà tài sản mang lại, cụ thể như: Cây trồng,

vật nuôi; còn theo khoản 2 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2005, quy định lợi tức là các khoản lợi thu được từ việc khai thác tài sản, cụ thể như: Việc khai thác tài sản bằng hình thức đầu tư vốn vào sản xuất kinh doanh nhằm mục đích thu lợi nhuận, khoản lợi nhuận thu được là lợi tức. Như vậy, việc bồi thường tiền do đường dây điện đi qua đất chuyển nhượng với số tiền 630.000.000 đồng, số tiền này không phải là hoa lợi, lợi tức. Đồng thời, phần đất tranh chấp nêu trên vẫn còn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N, nên ông N đương nhiên được hưởng. Chính vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc các nguyên đơn trả lại cho ông N số tiền này là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P và bà G cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho kháng cáo của ông, bà là có căn cứ và hợp pháp.

[7] Từ những phân tích tại mục [5] và [6] vừa nêu, có đủ cơ sở xác định toàn bộ nội dung kháng cáo của ông P và bà G là không có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận. Tuy nhiên, trong phần Quyết định của Bản án sơ thẩm có tuyên nghĩa vụ trả tiền giữa các đương sự, nhưng chưa tuyên về lãi suất chậm thi hành án là chưa phù hợp quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặt khác, việc yêu cầu công nhận nhà, đất theo “*Hợp đồng mua bán chuyển nhượng QSDĐ và sở hữu nhà*” ngày 12/9/2015 của các nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận, nên việc các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc ông Thiết và ông N trả lại nhà, đất đang tranh chấp cũng không có căn cứ chấp nhận, nhưng phần Quyết định của Bản án sơ thẩm chưa tuyên không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện này của các nguyên đơn và số đo tứ cạnh kèm theo là chưa đầy đủ. Do đó, HĐXX phúc thẩm bổ sung cho đầy đủ.

[8] Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh huyện K không có yêu cầu độc lập đối với ông N và bà E về khoảng tiền vay và tiền lãi phát sinh, nên HĐXX không đặt ra xem xét.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông P và bà G không được chấp nhận, nên ông P và bà G phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[10] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông P và bà G và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 1 Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn ông Trương Hữu P và bà Trịnh Ngọc G.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2021/DS - ST ngày 01/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất và tranh chấp đòi lại tài sản. Án tuyên như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Trương Hữu P và bà Trịnh Ngọc G về việc “Yêu cầu công nhận nhà, đất theo Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà” ngày 12/9/2015 và yêu cầu ông Trương Hữu N, ông Trương Quang T giao trả lại toàn bộ căn nhà số 684/2 (Số mới 982/2) và toàn bộ phần diện tích đất tích 6.800m² (Theo đo đạc thực tế có diện tích 6.243,5m²), thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, phần đất có số đo tứ cạnh như sau: Hướng đông giáp ông Lê Văn V, có số đo 54,88m. Hướng tây giáp lộ đtal, có số đo 13,23m + 16,69m + 17,84m + 8,69m + 3,42m + 18,5m + 3,08m. Hướng nam giáp với Kênh thủy lợi, có số đo 90,95m. Hướng bắc giáp với ông Lê Văn V, có số đo 90,93m (Đính kèm Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 25/9/2019 - BL số 112).

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Hữu N về việc “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 12/9/2015 là vô hiệu và đòi lại tài sản”.

- Tuyên bố “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà” ngày 12/9/2015 giữa bên nhận chuyển nhượng là các nguyên đơn ông Trương Hữu P và bà Trịnh Ngọc G với bên chuyển nhượng là các bị đơn ông Trương Hữu N và bà Lê Thị Hồng Ê là vô hiệu.

- Do bị đơn ông Trương Hữu N đang quản lý, sử dụng nhà và đất tranh chấp nêu trên nên được tiếp tục sử dụng.

- Buộc bị đơn ông Trương Hữu N có nghĩa vụ trả cho các nguyên đơn ông Trương Hữu P và bà Trịnh Ngọc G số tiền là 789.771.000 đồng (Bảy trăm tám mươi chín triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn đồng).

- Buộc các nguyên đơn ông Trương Hữu P và bà Trịnh Ngọc G có nghĩa vụ trả cho bị đơn ông Trương Hữu N số tiền là 630.000.000 đồng (Sáu trăm ba mươi triệu đồng).

- Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày 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 được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Hữu N và bà Trịnh Ngọc G mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người đã nộp 300.000 đồng, theo các Biên lai thu số 0008815 và 0008816 cùng ngày 09/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách. Như vậy, ông Trương Hữu N và bà Trịnh Ngọc G đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

4. Các phần khác của bản án sơ thẩm (*Tại mục 7 và 8 trong phần tuyên xử*) không có kháng cáo, kháng nghị, không ghi trong phần quyết định này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (*Được sửa đổi, bổ sung năm 2014*), thì những 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn