

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **83/2021/DS-PT**
Ngày 30-9-2021
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 SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Thành

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng

Ông Nguyễn Văn Toàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Tấn Thành - 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.

Trong các ngày 29 và 30 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 8 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 98/2021/DS-ST ngày 29/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 151/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 9 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 199/2021/QĐ-PT ngày 21 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1950 (có mặt).

2. Bà Dương Thị Huỳnh A, sinh năm 1952 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp L, xã T, huyện S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q và bà A: Ông Lý Bình Đ, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số M, đường Q, khóm M, phường M, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng. (theo giấy ủy quyền ngày 08/6/2021) (Có mặt, vắng mặt khi tuyên án)

Người đại diện theo ủy quyền của bà A: Chị Phạm Thị Bích H, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp L, xã T, huyện S, tỉnh Sóc Trăng. (theo giấy ủy quyền ngày 08/6/2021)

3. Chị Phạm Thị Bích H, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ theo đơn khởi kiện: ấp L, xã T, huyện S, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ hiện nay: ấp An Đ, thị trấn S, huyện S, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:*

1. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1978.

Địa chỉ HKTT: Số M, đường P, Khóm N, Phường B, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ hiện nay: Số B, ấp T, xã H, huyện S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Dương Phần K. Địa chỉ: Ông Dương Phần K, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số B, Hẻm B, đường M, Khóm H, Phường B, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng. (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/9/2021)

2. Anh Lâm Hải K, sinh năm 2003. Địa chỉ: Số M, đường P, Khóm N, Phường B, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

** Người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Hải K:*

+ Bà Phạm Thị T, sinh năm 1978. HKTT: số M, đường P, Khóm N, Phường B, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ hiện nay: số B, ấp T, xã H, huyện S, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền ngày 05/4/2021). (có mặt)

+ Ông Trần Văn C. Địa chỉ: ấp Đại An, xã H, huyện S, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền ngày 19/5/2021) (vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn bà Phạm Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/3/2021, các lời khai có trong hồ sơ vụ án, các nguyên đơn ông Phạm Văn Q, bà Dương Thị Huỳnh A và tại phiên Tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà A là ông Lý Bình Đ trình bày:

Ngày 20/6/2018, giữa ông Phạm Văn Q, bà Dương Thị Huỳnh A, chị Phạm Thị Bích H và bà Phạm Thị T, anh Lâm Hải K có lập 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất ngang 10 mét, dài 27 mét, diện tích khoảng 270m² với giá 300.000.000 đồng, phần đất sang nhượng nằm trong thửa đất số 109, tờ bản đồ số 59, diện tích 1682,4m², tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện S, tỉnh Sóc Trăng. Tại thời điểm sang nhượng thì thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hai bên thỏa thuận thống nhất giao ông Phạm Văn Q làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 109, bản đồ số 59 và đến ngày 26/3/2020 thì được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Q, đồng thời thỏa thuận giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho bà Phạm Thị T tách thửa phần diện tích đất mà bà T đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

Sau khi ký hợp đồng, bà Phạm Thị T đã thanh toán cho ông Phạm Văn Q, bà Dương Thị Huỳnh A và chị Phạm Thị Bích H số tiền 250.000.000 đồng, hiện còn lại 50.000.000 đồng thì chưa nhận.

Tuy nhiên, khi ông Phạm Văn Q giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị T để thực hiện việc sang tên, tách thửa phần diện tích đất nhận chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký kết thì bà T không làm thủ tục tách thửa, sang tên mà cất giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q cho đến nay, riêng số tiền 50.000.000 đồng còn lại thì bà T cũng không thanh toán cho ông Q, bà A và chị Hạnh.

Nay ông Q, bà Huỳnh A và chị Hạnh yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2018 giữa ông Q, bà Huỳnh A, chị Bích H với bà Phạm Thị T, anh Lâm Hải K đối với thửa số 109, tờ bản đồ số 59, diện tích ngang 10 mét, dài khoảng 27 mét, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện S, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

Yêu cầu bà Phạm Thị T, anh Lâm Hải K phải giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 109, bản đồ số 59 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Q, bà Huỳnh A và chị Hạnh vào ngày 26/3/2020.

Đối với yêu cầu buộc bà Phạm Thị T và anh Lâm Hải K phải bồi thường giá trị 03 lần hợp đồng với số tiền là 900.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng thì ông Q, bà Huỳnh A và chị Hạnh xin rút yêu cầu này, không khởi kiện nữa.

Sau khi sang nhượng đất thì bà Phạm Thị T có cuốn nền đất và bơm cát như hiện nay chi phí cụ thể bao nhiêu thì không rõ.

Trong trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu thì phía ông Q, bà Huỳnh A và chị Hạnh không đồng ý hoàn trả lại bất kỳ chi phí cuốn nền, bơm cát hay chi phí nào khác cho bà Phạm Thị T.

Đối với số tiền 250.000.000 đồng đã nhận, ông Q, bà Huỳnh A và chị Hạnh đồng ý hoàn trả lại cho bà Phạm Thị T và anh Lâm Hải K do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Tại phiên Tòa, ông Q, bà Huỳnh A và chị Hạnh không yêu cầu Tòa án phải đo đạc, định giá lại, xem xét thẩm định lại và thu thập chứng cứ gì thêm.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị Huỳnh A là chị Phạm Thị Bích H trình bày:

Thông nhất theo lời trình bày và các yêu cầu mà ông Lý Bình Đ – đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn Q và bà Dương Thị Huỳnh A trình bày, không bổ sung gì.

Theo đơn khởi kiện ngày 24/3/2021, các lời khai có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn là chị Phạm Thị Bích H trình bày:

Thông nhất theo lời trình bày và các yêu cầu mà ông Lý Bình Đ – đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn Q và bà Dương Thị Huỳnh A trình bày, không bổ sung gì. Chị Hạnh cũng đồng ý rút yêu cầu buộc bà Phạm Thị T và anh Lâm Hải K phải bồi thường giá trị 03 lần hợp đồng với số tiền là 900.000.000 đồng với lý do không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nữa.

Tại phiên Tòa, chị Hạnh không yêu cầu Tòa án phải đo đạc, định giá lại, xem xét thẩm định lại và thu thập chứng cứ gì thêm.

Bị đơn là bà Phạm Thị T, cũng là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lâm Hải K trình bày:

Giữa tôi, anh Lâm Hải K và ông Q, bà Huỳnh A, chị Bích H có làm giấy tay để sang nhượng phần đất ngang 10 mét, dài hết đất, tại thửa đất do ông Q đứng tên với số tiền 300.000.000 đồng, bà T và anh K đã trả trước 250.000.000 đồng.

Hiện nay, bà T đã tiến hành cuốn nền bằng đất xung quanh, bơm cát, đặt cây nước và xây dựng hàng rào.

Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Q đứng tên thì bà T đang cất giữ. Với lý do, khi ông Q làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có tiền làm nên bà T đã ứng tiền cho ông Q số tiền khoảng 13.000.000 đồng, số tiền này cũng nằm trong số tiền 250.000.000 đồng mà bà T đã thanh toán trước.

Đến nay bà Phạm Thị T chưa làm thủ tục sang tên tách thửa là do ông Q không có tiền lên đất thổ cư, do đất bà T sang nhượng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Đất lúa, tuy nhiên, khi sang nhượng, ông Q nói là đất vườn.

Theo ý kiến cá nhân của bà T thì lỗi của việc không sang tên chuyển quyền sử dụng đất được là do phía ông Q vì rất nhiều lần các bên tiến hành các thủ tục sang tên đất nhưng không được do ông Q không có tiền để chuyển mục đích đất từ đất Lúa sang đất thổ cư.

Bà T và anh Lâm Hải K không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà Huỳnh A và chị Bích H. Tôi và anh Lâm Hải K yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng đất đã ký.

Trong trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T, anh K với phía ông Q, bà Huỳnh A, chị Bích H là vô hiệu, không có giá trị pháp lý thì bà T và anh K không có ý kiến hay yêu cầu gì.

* Sự việc được Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Sóc Trăng thụ lý và giải quyết. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2021/DS-ST, ngày 29 tháng 6 năm 2021 đã quyết định: 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 2 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, 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 khoản 16, Điều 3, Điều 166, Điều 167, Điều 168 và Điều 179 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 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Phạm Văn Q, bà Dương Thị Huỳnh A và chị Phạm Thị Bích H đã rút về việc đòi bà Phạm Thị T và anh Lâm Hải K phải bồi thường thiệt hại gấp 03 lần giá trị hợp đồng với số tiền 900.000.000 đồng, khấu trừ vào số tiền 250.000.000 đồng đã nhận trước, còn lại 650.000.000 đồng thì bà Phạm Thị T và anh Lâm Hải K phải tiếp tục bồi thường theo nội dung như đơn khởi kiện ngày 24/3/2021.

Ông Phạm Văn Q, bà Dương Thị Huỳnh A và chị Phạm Thị Bích H có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ việc đã rút yêu cầu nêu trên theo quy định tại khoản 1 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn Q, bà Dương Thị Huỳnh A và chị Phạm Thị Bích H. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2018 được xác lập giữa ông Phạm Văn Q, bà Dương Thị Huỳnh A, chị Phạm Thị Bích H với bà Phạm Thị T, anh Lâm Hải K là vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị T và anh Lâm Hải K phải giao trả lại cho ông Phạm Văn Q, bà Dương Thị Huỳnh A, chị Phạm Thị Bích H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 026126, sổ vào sổ cấp GCN: CS03479 ngày 26/3/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Phạm Văn Q đứng tên quyền sử dụng tại thửa đất số 109, tờ bản đồ số 59, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.682,4m².

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

Buộc ông Phạm Văn Q, bà Dương Thị Huỳnh A và chị Phạm Thị Bích H cùng chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Phạm Thị T và anh Lâm Hải K số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) đã nhận theo “Biên nhận ngày 01/8/2020”.

Buộc bà Phạm Thị T và anh Lâm Hải K phải giao trả lại cho ông Phạm Văn Q, bà Dương Thị Huỳnh A và chị Phạm Thị Bích H phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 496,6m² nằm trong thửa đất số 109, tờ bản đồ số 59, diện tích theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.682,4m², tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 026126, sổ vào sổ cấp GCN: CS03479 ngày 26/3/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Phạm Văn Q (có sơ đồ kèm theo).

Buộc bà Phạm Thị T và anh Lâm Hải K phải tự tháo dỡ, di dời các công trình kiến trúc, vật liệu xây dựng do bà Phạm Thị T tự xây dựng và mua có trên phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 496,6m², nằm trong thửa đất số 109, tờ bản đồ số 59, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.682,4m², tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện S, tỉnh Sóc Trăng do ông Phạm Văn Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự.

* Ngày 10/7/2021 bị đơn Phạm Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 98/2021 ngày 29 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Sóc Trăng như sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2018 giữa bà Phạm Thị T và anh Lâm Hải K với ông Phạm Văn Q và bà Dương Thị Huỳnh A.

- Trường hợp nếu hợp đồng vô hiệu, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cho tôi, bao gồm giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất, các giá trị về tu bổ, xây dựng trên phần đất tranh chấp vì khi xây dựng, bơm cát đều được ông Q đồng ý (tiền bơm cát 80.000.000 đồng, tiền xây dựng 65.222.700 đồng, tiền công xây dựng 66.000.000 đồng, tiền đóng cây nước 6.000.000 đồng).

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn giữ nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* 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 của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, Kiểm sát viên vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về thủ tục tố tụng:

[1] Người có quyền kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn Phạm Thị T là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên kháng cáo là hợp lệ và đúng luật định.

[2] Các nguyên đơn có ý kiến xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu các bị đơn phải bồi thường hợp đồng với số tiền là 900.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là tự nguyện. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút của các nguyên đơn theo quy định tại khoản 2, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Phạm Thị T, Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 20/6/2018, nguyên đơn đã nhận của bị đơn số tiền 250.000.000 đồng, bị đơn đã nhận phần đất chuyển nhượng diện tích theo Hợp đồng chuyển nhượng là ngang 10 mét, chạy dài hết thửa đất, diện tích đo đạc thực tế theo sự chỉ ranh của nguyên đơn và bị đơn là 496,6m² (bút lục 69). Bị đơn thừa nhận đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 109, tờ bản đồ số 59 do ông Phạm Văn Q đứng tên, đồng thời, hiện nay bị đơn đã xây hàng rào và một số công trình khác. Đây là những 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] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 109, tờ bản đồ 59 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Phạm Văn Q vào ngày 26/3/2020 thể hiện thời gian ông Q làm các thủ tục liên quan để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vào tháng 3/2020, từ tháng 3/2020 trở về trước thì thửa đất số 109 này là thửa đất số 410, tờ bản đồ số 05 được Ủy ban nhân dân huyện S cấp cho hộ bà Phùng Thị H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/01/1994 (bút lục 126-127). Như vậy, tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn xác lập giao dịch dân sự chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số 109 (là thửa đất số 410 cũ) thì nguyên đơn chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận quyền sử dụng tại thửa đất số 109 (thửa đất số 410 cũ) theo đúng quy định tại khoản 16, Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, nguyên đơn không có quyền của người sử dụng đất, không được thực hiện các quyền chuyển nhượng theo quy định tại các Điều 166, Điều 167, Điều 168 và Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn không được công chứng hoặc chứng thực là không đúng theo quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 và quy định tại Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Đến ngày 26/3/2020, nguyên đơn Phạm Văn Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng tại thửa đất số 109 cấp cho ông Phạm Văn Q là đất chuyên trồng lúa nước. Nhưng Theo công văn số 357 ngày

12/5/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện S thì phần đất bị đơn nhận chuyển nhượng của nguyên đơn, theo kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của Ủy ban nhân dân huyện S được Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng phê duyệt tại Quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 17/3/2020 thì vị trí phần đất nằm trong thửa đất số 109 mà bị đơn nhận sang nhượng của nguyên đơn là đất ở nông thôn, do đó việc tách thửa sẽ phát sinh hai thửa đất mới không đủ điều kiện hình thành đất mới (theo quy định tại quyết định số 34/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 thì hạn mức tách thửa đối với đất chuyên trồng lúa nước là 1000m²). Do đó, xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn đã vi phạm điều cấm theo quy định tại Điều 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên vô hiệu. Theo quy định của pháp luật thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[6] Đối với yêu cầu về việc buộc bị đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 026126, ngày 26/3/2020 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Phạm Văn Q. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 026126, ngày 26/3/2020 cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn xác lập vào ngày 20/6/2018 bị vô hiệu là thuộc về cả nguyên đơn và bị đơn với mức lỗi ngang nhau. Bởi lẽ, tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn và bị đơn đều biết thửa đất số 109 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Q. Đồng thời, cả nguyên đơn và bị đơn đã biết việc sang tên, chuyển quyền sử dụng một phần diện tích tại thửa đất số 109, tờ bản đồ số 59 theo hợp đồng đã ký kết là không thể thực hiện được do nguyên đơn và bị đơn đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải thích, trả lời theo các yêu cầu vào ngày 08/7/2020 của bị đơn và ngày 08/9/2020 của nguyên đơn tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện S (bút lục 96). Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu nên các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

[8] Đối với kháng cáo của bị đơn về trường hợp nếu hợp đồng vô hiệu, thì yêu cầu ông Q trả lại cho bị đơn giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất, các giá trị về tu bổ, xây dựng trên phần đất tranh chấp vì khi xây dựng, bơm cát đều được ông Q đồng ý (tiền bơm cát 80.000.000 đồng, tiền xây dựng 65.222.700 đồng, tiền công xây dựng 66.000.000 đồng, tiền đóng cây nước 6.000.000 đồng). Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau, bị đơn đồng ý giao trả lại đất cho các nguyên đơn kể cả công trình xây dựng trên đất như đổ cát sang lấp nền, xây tường rào, đóng cây nước cho các nguyên đơn quản lý, sử dụng. Các nguyên đơn đồng ý trả giá trị các công trình do bị đơn xây dựng cho bị đơn là 125.000.000 đồng. Xét thấy, sự thỏa thuận giữa các đương sự là tự nguyện, phù

hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này của các đương sự.

[9] Từ những căn cứ như đã phân tích trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Phạm Thị T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[10] Do bản án sơ thẩm bị sửa nên chi phí tố tụng cũng được xem xét sửa lại cho phù hợp.

[11] Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các nguyên đơn Phạm Văn Q và Dương Thị Huỳnh A là người cao tuổi có yêu cầu miễn án phí nên được xem xét cho miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 ngày 31 tháng 12 năm 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.

[13] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[14] Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 148, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 31 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Phạm Thị T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2021/DS-ST, ngày 29/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Sóc Trăng 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 2 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, 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 khoản 16, Điều 3, Điều 166, Điều 167, Điều 168 và Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Phạm Văn Q, bà Dương Thị Huỳnh A và chị Phạm Thị Bích H đối với yêu cầu bà Phạm Thị T và anh Lâm Hải K phải bồi thường thiệt hại gấp 03 lần giá trị hợp đồng với số tiền 900.000.000 đồng, khấu trừ vào số tiền 250.000.000 đồng đã nhận trước, còn lại 650.000.000 đồng thì bà Phạm Thị T và anh Lâm Hải K phải tiếp tục bồi thường theo nội dung như đơn khởi kiện ngày 24/3/2021.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn Q, bà Dương Thị Huỳnh A và chị Phạm Thị Bích H.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2018 được xác lập giữa ông Phạm Văn Q, bà Dương Thị Huỳnh A, chị Phạm Thị Bích H với bà Phạm Thị T, anh Lâm Hải K là vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị T và anh Lâm Hải K phải giao trả lại cho ông Phạm Văn Q, bà Dương Thị Huỳnh A, chị Phạm Thị Bích H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 026126, sổ vào sổ cấp GCN: CS03479 ngày 26/3/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Phạm Văn Q đứng tên quyền sử dụng tại thửa đất số 109, tờ bản đồ số 59, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.682,4m².

3. Ghi nhận sự tự thỏa thuận giữa các nguyên đơn và bị đơn thể như sau:

3.1. Bà Phạm Thị T và anh Lâm Hải K có trách nhiệm giao trả lại cho ông Phạm Văn Q, bà Dương Thị Huỳnh A và chị Phạm Thị Bích H phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 496,6m² thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 026126, sổ vào sổ cấp GCN: CS03479 ngày 26/3/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Phạm Văn Q đứng tên. (Có sơ đồ kèm theo).

3.2. Ông Phạm Văn Q, bà Dương Thị Huỳnh A và chị Phạm Thị Bích H cùng chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Phạm Thị T và anh Lâm Hải K tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 250.000.000 đồng và trả giá trị các công trình do bị đơn xây dựng trên đất là 125.000.000 đồng. Tổng cộng là 375.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3.3. Các nguyên đơn Phạm Văn Q, bà Dương Thị Huỳnh A và chị Phạm Thị Bích H được quyền quản lý, sử dụng các công trình do bà Phạm Thị T xây dựng trên diện tích đất là 496,6m² thuộc thửa số 109, tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện S, tỉnh Sóc Trăng. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được

thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng 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 Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Bà Phạm Thị T và anh Lâm Hải K phải chịu chi phí thẩm định, định giá là 4.975.000 đồng.

4.2. Ông Phạm Văn Q, bà Dương Thị Huỳnh A và chị Phạm Thị Bích H phải chịu 4.975.000 đồng, các nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước là 9.950.000 đồng, nên các nguyên đơn được nhận lại 4.975.000 đồng do bà Phạm Thị T và Lâm Hải K giao nộp.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Phạm Văn Q, bà Dương Thị Huỳnh A được miễn không phải nộp

5.2. Chị Phạm Thị Bích H phải chịu 2.083.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng 600.000 đồng theo biên lai thu số 0009735 ngày 29/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, còn phải nộp tiếp số tiền 1.483.000 đồng.

5.3. Bà Phạm Thị T và anh Lâm Hải K phải cùng chịu 6.850.000 đồng

6. Án phí phúc thẩm: Bị đơn Phạm Thị T không phải chịu hoàn trả cho bị đơn số tiền đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008310 ngày 12/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Sóc Trăng.

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

8. 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện S;
- CCTHADS huyện S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Hoàng Thành