

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 79/2022/DSPT

Ngày: 25 - 4 - 2022

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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan.

Các Thẩm phán:

Bà Võ Bích Hải;

Ông Nguyễn Văn Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 25 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 174/2021/TLPT- DS ngày 07 tháng 7 năm 2021 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2021/DS – ST ngày 21 tháng 05 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 270/2021/QĐPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn

1.1 Ông Lê Văn U1, sinh năm 1962; (có mặt)

1.2 Bà Trần Thị U2, sinh năm 1964; (có mặt)

Cùng trú tại: Ấp A, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn.

2.1 Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1960; (vắng mặt)

2.2 Ông Lê Hồng Th, sinh năm 1985; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp của bị đơn:

Bà Lê Ngọc A, sinh năm 1984; (vắng mặt);

Bà Đoàn Thị Diễm Tr, sinh năm 1996; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 88, tổ 48A, khu vực 7, phường B, quận D, thành phố Cần Thơ.

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

3.1 Ông Trần Văn Th2, sinh năm 1960; (vắng mặt)

3.2 Bà Lê Thị Ph, sinh năm 1965; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3.3 Ông Lê Văn Q, sinh năm 1993; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3.4 Ông Cao Hoàng B; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3.5 Ông Trương Hoàng G; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Xuân và ông Lê Hồng Thanh là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Nguyễn Văn U1 và bà Trần Thị U2 trình bày:

Năm 2009, vợ chồng ông Lê Văn U1, bà Trần Thị U2 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị X, ông Lê Hồng Th diện tích 8.338 m² (tương đương 6,5 công tầm 3m), thuộc thửa 289, 183, tờ bản đồ 27. Đất tọa lạc tại ấp A, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng là 25 chỉ vàng 24k/công tầm 3m. Tổng giá trị đất chuyển nhượng là 156 chỉ vàng 24k, vợ chồng ông U1 đã thanh toán cho bà X, ông Th là 146 chỉ vàng 24k, số vàng 10 chỉ vàng 24k còn lại khi nào làm thủ tục chuyển nhượng xong thì thanh toán đủ.

Đến năm 2012, vợ chồng ông Út phát hiện phần diện tích đất chuyển nhượng trên do người khác đứng tên bao gồm:

Thửa đất 289, diện tích 4.222 m², tờ bản đồ 06, giấy chứng nhận QSD đất do bà Lê Thị Ph đứng tên, giá trị 85 chỉ vàng 24k. Sau đó, bà Lê Thị P thống nhất ký

hợp đồng chuyển QSD đất cho vợ chồng ông U1 xong và đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất do ông Lê Văn U1 đứng tên.

Đôi thửa đất 183, diện tích 4.116 m², tờ bản đồ 27 do ông Trần Văn Th2 đứng tên, giá chuyển nhượng 61 chỉ vàng 24k. Tuy nhiên, thửa đất này ông Th2 đã thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Kiên Long và không có khả năng thanh toán. Ngân hàng khởi kiện ông Th2 được Tòa án giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Ngày 22/02/2019, Chi cục thi hành án huyện C thông báo cho gia đình ông biết việc thửa đất 183, tờ bản đồ 27 hiện Chi cục Thi hành án đang tiến hành thủ tục kê biên phát mãi, bán đấu giá để Ngân hàng thu hồi nợ thì ông Lê Văn Q (con ruột) đã đứng ra thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại với ông Th2 với giá 136.000.000 đồng và đã được làm thủ tục sang tên xong do ông Lê Văn Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay vợ chồng ông U1 yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 09/7/2009 (liên quan đến thửa đất 183) và buộc bà Nguyễn Thị X, ông Lê Hồng Th cùng có trách nhiệm liên đới trả số vàng 61 chỉ vàng 24k. Tại phiên tòa, vợ chồng ông U1 chỉ yêu cầu bà X, ông Th cùng có trách nhiệm liên đới trả 136.000.000 đồng.

Tại biên bản ghi lời khai và quá trình giải quyết vụ án cũng như phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị X trình bày:

Vào ngày 09/7/2009, bà và con là ông Lê Hồng Th có chuyển nhượng QSD đất diện tích 6,5 công tầm 03 mét thuộc thửa đất 183 (thửa cũ 290) và thửa đất 289 cùng tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp Thới Bình, thị trấn Cờ Đỏ, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ cho vợ chồng ông U1 giá 156 chỉ vàng 24kara. Khi chuyển nhượng, các bên có lập giấy mua đất (giấy tay) ngày 09/7/2009. Tuy nhiên, giấy mua bán đất các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng diện tích 6,5 công, giá 162.5 chỉ vàng 24kara nhưng sau đó đo lại diện tích thực tế thì các bên thống nhất giá chuyển nhượng hai thửa đất trên là 156 chỉ vàng 24k. Vợ chồng ông U1 đã giao 146 chỉ vàng 24kara, còn nợ 10 chỉ vàng 24k và thỏa thuận khi nào làm thủ tục sang tên xong thì vợ chồng ông U1 thanh toán 10 chỉ vàng 24k còn lại.

Nguồn gốc thửa đất 183 (thửa cũ 290), 289 là do ông Lê Minh S (chồng bà X) nhận chuyển nhượng QSD đất từ ông Trương Hoàng G. Sau khi ông S chết, bà và ông Th chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông U1. Phần đất này trước đó ông Trương Hoàng G nhận chuyển nhượng từ ông Cao Hoàng B, còn ông Cao Hoàng B nhận chuyển nhượng lại từ ông Trần Văn Th2. Tất cả các lần chuyển nhượng đều làm giấy tay và cho đến nay các bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng, các bên chỉ lập giấy tay chuyển nhượng, còn thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất thì do vợ chồng ông U1 tự thực hiện.

Khi nhận chuyển nhượng, phần đất thửa đất 183 (thửa cũ 290) bà và vợ chồng ông U1 biết rõ là giấy chứng nhận QSD đất do ông Trần Văn Th2 đứng tên và ông Th2 đang thế chấp vay tiền số tiền 8.000.000 đồng, nên các bên thống nhất bà đưa 5.000.000 đồng (do Lê Hồng Th đưa có làm giấy thỏa thuận ngày 04/5/2009), vợ chồng ông U1 chịu 3.000.000 đồng để trả nợ cho ông Th2 chuộc lại giấy chứng nhận QSD đất. Sau khi đưa 5.000.000 đồng cho ông U1 không rõ ông U1 làm như thế nào mà đất của ông Th2 bị Cơ quan Thi hành án phát mãi để thu hồi nợ cho Ngân hàng và vợ chồng ông U1 tranh chấp đòi lại vàng chuyển nhượng tương đương với phần đất bị phát mãi tại thửa đất 183 (thửa cũ 290). Đối với thửa 291, giấy chứng nhận QSD đất do bà Ph đứng tên, bà Ph đã ký thủ tục sang tên xong và đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất do ông Nguyễn Văn U1 đứng tên.

Nay vợ chồng ông U1 khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (liên quan thửa đất 183) và buộc bà, ông Lê Hồng Th cùng có trách nhiệm liên đới trả số vàng 61 chỉ vàng 24k thì bà không thống nhất hủy hợp đồng và trả lại 61 chỉ vàng 24k và yêu cầu hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Về 10 chỉ vàng 24kara vợ chồng ông U1 chưa giao và 5.000.000 đồng chi phí làm thủ tục chuyển nhượng thì bà đồng ý hỗ trợ và không yêu cầu vợ chồng ông U1 trả lại.

Ông Lê Hồng Th thống nhất với lời trình bày và ý kiến của bà Nguyễn Thị X.

Theo Biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Th2 trình bày:

Nguồn gốc đất tại thửa đất 290 (nay là thửa đất 183), thửa đất 289, cùng tờ bản đồ số 06 là của vợ chồng ông và bà Lê Thị Ph Vào năm 2014, vợ chồng ông cầm cố đất cho ông Hoàng B giá cầm cố 10 chỉ 24k, hai bên có làm giấy tay cầm cố, thời hạn cầm cố không có thỏa thuận, khi nào vợ ông có vàng thì chuộc lại đất. Sau khi cầm cố đất do không có vàng chuộc lại đất nên ông để cho ông B tiếp tục sử dụng. Việc ông Hoàng B có cầm cố hay chuyển nhượng thửa đất 290 (nay là thửa 183), 291 lại cho ai thì ông không biết.

Trước đây, ông có thế chấp QSD đất tại thửa đất 290, thửa 291 vay vốn Ngân hàng TMCP Kiên Long. Sau đó, do không có khả năng thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện được Tòa án giải quyết bằng một bản án có hiệu lực pháp luật và Chi cục thi hành án huyện C đã kê biên phát mãi tài sản thế chấp trong đó có thửa 290 để thanh toán nợ cho Ngân hàng, thì ông Lê Văn Q thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại thửa đất 290 với giá 136.000.000 đồng, hai bên lập thủ tục chuyển nhượng xong và được nhà nước cấp giấy do ông Lê Văn Q đứng tên thửa đất mới là 183.

Nay vợ chồng ông U1 tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà X và ông Th tại thửa đất 290 (nay là thửa đất 183) thì không liên quan đến ông và ông xác định không tranh chấp yêu cầu gì trong vụ án. Đối với thửa 289, bà Ph đã

ký thủ tục sang tên cho ông U1 xong, nay không tranh chấp gì với thửa đất này.

Theo Tờ tự khai và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Q trình bày:

Năm 2009, vợ chồng ông Lê Văn U1, bà Trần Thị U2 (cha mẹ ruột) có nhận chuyển nhượng QSD đất của bà Nguyễn Thị X, ông Lê Hồng Th diện tích 8.338m² (tương đương 6,5 công tầm 3m), thuộc thửa 289, 183, cùng tờ bản đồ 27. Đất tọa lạc tại ấp A, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng là 25 chỉ vàng 24k/công tầm 3m. Tổng giá trị đất chuyển nhượng đất là 156 chỉ vàng 24k, vợ chồng ông U1 đã thanh toán cho bà X, ông Th là 146 chỉ vàng 24k, số vàng 10 chỉ vàng 24k còn lại khi nào làm thủ tục chuyển nhượng xong thì thanh toán đủ.

Đến năm 2012, vợ chồng ông U1 phát hiện phần diện tích đất chuyển nhượng trên do người khác đứng tên bao gồm:

Thửa đất 289, diện tích 4.222 m², tờ bản đồ 27, giấy chứng nhận QSD đất do bà Lê Thị Ph đứng tên. Sau đó, bà Lê Thị Ph thống nhất ký hợp đồng chuyển QSD đất cho vợ chồng ông U2 xong và đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất do ông Lê Văn U2 đứng tên.

Đôi thửa đất 183, diện tích 4.116m², tờ bản đồ 27 do ông Trần Văn Th2 đứng tên. Tuy nhiên, thửa đất này ông Th2 đã thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Kiên Long và không có khả năng thanh toán. Ngân hàng khởi kiện ông Th2 được Tòa án giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Ngày 22/02/2019, Chi cục thi hành án huyện C thông báo cho gia đình ông biết việc thửa đất 183 hiện Chi cục Thi hành án huyện C đang kê biên, phát mãi bán đấu giá để Ngân hàng thu hồi nợ thì ông đã đứng ra thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại với ông Th2 với giá 136.000.000 đồng và đã được làm thủ tục sang tên xong do ông đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn, ông xác định là không có ý kiến và yêu cầu gì.

Tại bản án sơ thẩm số 20/2021/DS - ST ngày 21/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lê Văn U1, bà Trần Thị U2 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị X, ông Lê Hồng Th.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 07/9/2009 là vô hiệu một phần (liên quan đến thửa đất 183).

- Buộc bà Nguyễn Thị X, ông Lê Hồng Th cùng có trách nhiệm liên đới trả cho vợ chồng ông Lê Văn U1, bà Trần Thị U2 số tiền 136.000.000 đồng

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ nộp chi phí thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Bản án trên đã bị bị đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án đồng thời không cung cấp thêm chứng cứ mới.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn vì phía bị đơn đã không thực hiện đúng việc giao đất cho nguyên đơn theo thỏa thuận mua bán đất, tại thời điểm mua bán bị đơn chưa được quyền sử dụng đất nên việc mua bán là không hợp lệ do đó, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn trình bày: Khi mua đất nguyên đơn biết đất chưa thuộc quyền sử dụng của bị đơn nhưng vẫn nhận chuyển nhượng do đó, bị đơn không có trách nhiệm hoàn trả lại tiền cho nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của các Thẩm phán và Thư ký Tòa án từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm trong việc Thụ lý xét xử phúc thẩm (Điều 285); Chuẩn bị xét xử phúc thẩm (Điều 286); Cung cấp tài liệu, chứng cứ (Điều 287); Triệu tập những người tham gia xét xử phúc thẩm (Điều 294) của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy, phần đất tại thửa 183 (trước đây là thửa 290), tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp A, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ, nguồn gốc là của ông Trần Văn Th2 đứng tên quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm ông Th2 cho rằng: “Phần đất trên ông thế chấp vay Ngân hàng, xác định không chuyển nhượng đất cho ai”. Tuy nhiên, tại Giấy chuyển nhượng thành quả lao động (BL26- 27) thể hiện: ngày 02/5/1992 ông Th2 đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông Cao Hoàng B, cùng ngày trên ông B chuyển nhượng lại cho ông Trương Hoàng G, đến ngày 20/3/1994 ông Giang chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông Trần Minh S (chồng của bị đơn bà Nguyễn Thị X), chứng cứ trên phù hợp với trình bày của bị đơn về việc chuyển nhượng phần đất tranh chấp

(giấy tay), chưa làm thủ tục sang tên, sau đó bị đơn chuyển nhượng phần đất trên cho nguyên đơn (giấy tay, bl 09,10).

Đối với việc chuyển nhượng giữa nguyên đơn, bị đơn, các bên đương sự thống nhất đã lập “giấy mua đất” ngày 07/9/2009 (BL 09,10) để thỏa thuận chuyển nhượng đối với thửa 289 và thửa 183, giá thể hiện trên “giấy mua đất” là 162,5 chỉ vàng 24k, do có thay đổi về diện tích đất nên giá chuyển nhượng thực tế là 156 chỉ vàng 24k, nguyên đơn đã thanh toán số tiền 146 chỉ vàng 24k, còn nợ lại 10 chỉ vàng 24k. Đối với thửa 183 do ông Lê Văn Q đã chuyển nhượng lại từ ông Th2 và hiện tại ông Q đứng tên Quyền sử dụng đất, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán giá tương đương đã chuyển nhượng cho ông Q là 136.000.000 đồng. Do thời điểm các bên thực hiện việc chuyển nhượng phần đất trên vẫn do ông Thuận đứng tên quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng trên đã vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Đồng thời, giao dịch chuyển nhượng không tuân thủ về mặt hình thức là vi phạm quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 nên giao dịch chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn được xác định vô hiệu là phù hợp. Vì vậy, bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận như “giấy mua đất” thể hiện đối với thửa 183 (phù hợp với thửa nhận của bị đơn) và nguyên đơn chỉ yêu cầu số tiền 136.000.000 đồng là có lợi cho bị đơn và việc Tòa cấp sơ thẩm buộc các bị đơn liên đới thanh toán số tiền trên cho nguyên đơn là có cơ sở.

Bị đơn kháng cáo không cung cấp chứng cứ mới nên không có cơ sở xem xét.

Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 20/2021/DSST ngày 21/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn kháng cáo bị đơn bà Nguyễn Thị X, ông Lê Hồng Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì bị đơn cho rằng không có trách nhiệm, nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn ông Lê Văn U1 và bà Trần Thị U2. Do đó bị đơn yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 09/7/2009 (liên quan đến thửa đất 183) và buộc bà Nguyễn Thị X, ông Lê Hồng Th cùng có trách nhiệm liên đới trả số vàng 61 chỉ vàng 24k. Tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ yêu cầu bà X, ông Th cùng có trách nhiệm liên đới trả 136.000.000 đồng.

[3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) lập ngày 09/7/2009 được xác lập giữa nguyên đơn và bị đơn cho thấy, nguyên đơn có nhận

chuyển nhượng từ bị đơn 8.338 m² (tương đương 6,5 công tầm 3m), thuộc thửa 289, 183, tờ bản đồ 27. Đất tọa lạc tại ấp A, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng hai bên cũng thống nhất là 156 chỉ vàng 24k, nguyên đơn đã thanh toán cho bà X, ông Th là 146 chỉ vàng 24k, số vàng 10 chỉ vàng 24k còn lại khi nào làm thủ tục chuyển nhượng xong thì thanh toán đủ.

[4] Xét thấy hợp đồng trên được xác lập bằng giấy tay và tại thời điểm hai bên thực hiện việc chuyển nhượng thì đất còn thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Ph (thửa 289) và ông Trần Văn Th2 (thửa 183) chưa thuộc quyền sử dụng của bị đơn nên bị đơn chưa có quyền chuyển nhượng. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã vi phạm về hình thức và chủ thể chuyển nhượng theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 106 Luật đất đai năm 2003 nên theo quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 hợp đồng này là vô hiệu.

Tuy nhiên, Thửa đất 289, diện tích 4.222 m², tờ bản đồ 06, giấy chứng nhận QSD đất do bà Lê Thị Ph đứng tên, giá trị 85 chỉ vàng 24k. Sau đó, bà Lê Thị Ph thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông U1 xong và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lê Văn U1 đứng tên. Thửa đất này hiện nay nguyên đơn đang quản lý, sử dụng và các đương sự cũng không có tranh chấp với thửa đất này.

Đối với thửa đất 183, diện tích 4.116 m², tờ bản đồ 27 do ông Trần Văn Th2 đứng tên. Hai bên đều biết rõ tại thời điểm chuyển nhượng đất này chưa thuộc quyền sử dụng của bị đơn nên bị đơn không có quyền chuyển nhượng nhưng các bên vẫn tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu là do lỗi của cả hai. Do thửa đất này ông Th2 đã thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long và không có khả năng thanh toán. Ngân hàng khởi kiện ông Th2 được Tòa án giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Ngày 22/02/2019, Chi cục thi hành án huyện C thông báo cho gia đình nguyên đơn biết việc thửa đất 183, tờ bản đồ 27 hiện Chi cục Thi hành án đang tiến hành thủ tục kê biên phát mãi, bán đấu giá để Ngân hàng thu hồi nợ thì ông Lê Văn Q (con ruột) nguyên đơn đã đứng ra thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại với ông Thuận với giá 136.000.000 đồng và đã được làm thủ tục sang tên xong do ông Lê Văn Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại thửa đất thửa đất 183 do ông Lê Văn Q đứng tên nên hai bên không thể tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng và giao đất cho nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất thửa đất 183, diện tích 4.116 m² và là có cơ sở chấp nhận.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu trao trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn đã giao cho bị

đơn 61 chỉ vàng 24k nhưng chỉ yêu cầu nhận lại 136.000.000 đồng (tương đương giá trị thửa đất) tính theo thời giá hiện tại là đã có lợi cho phía bị đơn.

Từ những cơ sở trên cho thấy bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở và đúng quy định pháp luật.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có cơ sở, phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của các bị đơn không được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 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 Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn bà Nguyễn Thị X, ông Lê Hồng Th.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 20/2021/DSST ngày 21/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, thành phố Cần Thơ.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn U1, bà Trần Thị U2 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị X, ông Lê Hồng Th.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/9/2009 là vô hiệu một phần (liên quan đến thửa đất 183).

Buộc bà Nguyễn Thị X, ông Lê Hồng Th cùng có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn ông Lê Văn U1, bà Trần Thị U2 số tiền 136.000.000 đồng (Một trăm ba mươi sáu triệu đồng).

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Lê Văn U1 và bà Trần Thị U2 đã nộp số tiền 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) đã chi xong. Ông Lê Văn U1 và bà Trần Thị U2 phải chịu số tiền 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị X và ông Lê Hồng Th phải chịu số tiền 3.500.000 đồng. Buộc Bà Nguyễn Thị X và ông Lê Hồng Th có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Văn U1 và bà Trần Thị U2 số tiền 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn U1 và bà Trần Thị U2 phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.337.000 đồng (Năm triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 001539 ngày 07/05/2019 ông Lê Văn U1 và bà Trần Thị U2 được nhận lại số tiền 5.037.000 đồng (năm triệu không trăm ba mươi bảy nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, thành phố Cần Thơ. Bà Nguyễn Thị X và ông Lê Hồng Th phải nộp 6.800.000 đồng (Sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

4.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị X và ông Lê Hồng Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Bà X, ông Th được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 013704 ngày 27/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, thành phố Cần Thơ thành án phí.

Trong 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, 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.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện C;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Chi Cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Tuyết Loan