

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 124/2022/DS-PT

Ngày 18-8-2022

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 TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành;

Ông Phạm Hùng Nuôi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Châu Trần Nhật Nguyên, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 18 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 77/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2022, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 23 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 94/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn N (chết ngày 09-8-2016);

Địa chỉ cư trú: Số 172, ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Ông Lê Văn S;

2. Ông Lê Văn H;

3. Bà Lê Thị L;

4. Ông Lê Văn C;

5. Bà Lê Thị H1;

6. Ông Lê Thanh V;

7. Bà Lê Phụng L1;

8. Ông Lê Minh D;

Cùng địa chỉ cư trú: Số 172, ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Ông Phạm Văn H2; địa chỉ cư trú: Số 298/22, Quốc lộ 1, khóm X, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 24-8-2016). (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Bà Kim L2 (Kim Thị L2);

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của bà Kim L2: Bà Danh Thị C1 (có mặt) và ông Danh C2 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt); cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của bà Kim L2 (Văn bản ủy quyền ngày 17-10-2016).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Kim L2: Ông Triệu Du L3, Luật sư Cộng tác viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Ông Danh N1 (chết ngày 18-3-2018);

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Danh N1:

2.1. Bà Danh Thị C1;

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2.2. Bà Kim L2 (Kim Thị L2);

2.3. Ông Danh C2;

2.4. Bà Danh Thị D1;

2.5. Bà Danh Thị N2;

2.6. Ông Danh H3;

2.7. Ông Danh P;

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2.8. Ông Danh Chanh Nà R;

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2.9. Ông Danh Ma R1;

Địa chỉ cư trú: Ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2.10. Bà Danh Thị T;

Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

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

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng;

Địa chỉ trụ sở: Ấp X, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện C: Bà Lâm Khánh P1; chức vụ: Phó Trưởng phòng, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C; địa chỉ làm việc: Ấp X, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện C (Văn bản ủy quyền số 20/UQ-UBND ngày 08-7-2022). (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Bà Huỳnh Thị L3 (chết ngày 03-6-2017)

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị L3:

2.1. Ông Lê Văn S;

2.2. Ông Lê Văn H;

2.3. Bà Lê Thị L;

2.4. Ông Lê Văn C;

2.5. Bà Lê Thị H1;

2.6. Ông Lê Thanh V;

2.7. Bà Lê Phượng L1;

2.8. Ông Lê Minh D;

Cùng địa chỉ cư trú: Số 172, ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị L3: Ông Phạm Văn H2; địa chỉ cư trú: Số 298/22, Quốc lộ 1, khóm X, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị L3 (Văn bản ủy quyền ngày 18-7-2017). (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Danh Thị C1 và ông Danh C2 - Người đại diện hợp pháp của bà Kim L2 và là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Danh N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Lê Văn N là ông Phạm Văn H2 trình bày:

Vào ngày 09-5-1992, vợ chồng ông Danh N1 và bà Kim Thị L2 có thỏa thuận cõ đứt cho ông Lê Văn N 05 công đất (tầm 03m), tương đương diện tích 6.500m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng với giá 7,5 chỉ vàng 24K; hai bên có lập giấy tay “Tờ cõ đất ngày 09-5-1992”, ông N1 - bà L2 cam kết cõ đứt phần đất này không chuộc lại nên ông N mới đồng ý cõ; thời điểm cõ đất ông N1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên mới lập giấy tay; kể từ khi cõ đất đến nay ông N canh tác không có ai tranh chấp.

Đến năm 1999, ông N1 đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04-8-1999. Phần đất cõ thuộc 01 phần thửa 817, tờ bản đồ số 01. Khi biết ông N1 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N yêu cầu ông N1 làm thủ tục tách phần đất cõ đứt cho ông N nhưng vợ chồng ông N1 không thực hiện. Từ đó hai bên xảy ra tranh chấp nên ông N mới khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận diện tích đất 6.500m², thuộc thửa 817, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C là của ông N để ông thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì xác định được diện tích đất tranh chấp thực tế là 6.886,4m² và ông N1 - bà L2 đã tách ra thành thửa số 10, tờ bản đồ số 02, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15-10-2015.

Nay những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông N yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 6.886,4m², thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là của ông N.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 652726, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 02, diện tích 6.886,4m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Kim L2 (Kim Thị L2) và cũng là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Danh N1 là bà Danh Thị C1 và ông Danh C2 trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Danh N1 và bà Kim L2. Vào ngày 09-5-1992, ông N1 và bà L2 có thỏa thuận cõ đứt phần đất 05 công tầm 03m, tương đương 6.500m² cho ông Lê Văn N với giá 7,5 chỉ vàng 24K, hai bên có làm “Tờ cõ đất ngày 09-5-1992”, lúc cõ đất thì ông N1, bà L2 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1994, ông N1 mới đi đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04-8-1999 gồm thửa 167, tờ bản đồ số 01, diện tích 905m²; thửa số 817, tờ bản đồ số 01, diện tích 32.885m², trong thửa đất 817 có phần diện tích đất cõ đứt cho ông N. Sau đó, ông N1 và bà L2 làm thủ tục tách phần đất cõ đứt cho ông N thành thửa đất số 10, tờ bản đồ số 02, diện tích 6.886,4m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và ông N1, bà L2

được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15-10-2015.

Bà L2 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N và xin chuộc lại phân đất tranh chấp với giá 7,5 chỉ vàng 24K như đã cố ban đầu.

Tại Bản án số 09/2022/DS-ST ngày 23-02-2022, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 147, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 1 Điều 15 Pháp lệnh về hợp đồng dân sự năm 1991; Điều 5 Luật đất đai năm 1987; tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ cô đất ngày 09-5-1992” giữa ông Lê Văn N với ông Danh N1 và bà Kim L2 (Kim Thị L2) vô hiệu.

Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn N là các ông, bà Lê Văn S, Lê Văn H, Lê Thị L, Lê Văn C, Lê Thị H1, Lê Thanh V, Lê Phụng L1 và Lê Minh D có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Kim L2 (Kim Thị L2) và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Danh N1 là các ông, bà Kim L2 (Kim Thị L2), Danh Thị C1, Danh Thị T, Danh C2, Danh Thị D1, Danh Thị N2, Danh H3, Danh P, Danh Ma R1, Danh Chanh Nà R diện tích đất 6.886,4m² (đất lúa), thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, do ông Danh N1 và bà Kim L2 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 15-10-2015, có số đo tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa đất số 19 có số đo 62,25m;

Phía Tây giáp thửa đất số 16 có số đo 60,81m;

Phía Nam giáp thửa đất số 16 có số đo 111,6m;

Phía Bắc giáp thửa đất số 14 có số đo 112,13m.

Buộc bà Kim L2 (Kim Thị L2) và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Danh N1 là các ông, bà Kim L2 (Kim Thị L2), Danh Thị C1, Danh Thị T, Danh C2, Danh Thị D1, Danh Thị N2, Danh H3, Danh P, Danh Ma R1, Danh Chanh Nà R có nghĩa vụ trả lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn N là các ông, bà Lê Văn S, Lê Văn H, Lê Thị L, Lê Văn C, Lê Thị H1, Lê Thanh V, Lê Phụng L1 và Lê Minh D 07 (bảy) chỉ 05 (năm) phân vàng 24K, quy đổi thành tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 40.545.000 đồng (Bốn mươi triệu năm trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Buộc bà Kim L2 (Kim Thị L2) và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Danh N1 là các ông, bà Kim L2 (Kim Thị L2), Danh Thị C1, Danh Thị T, Danh C2, Danh Thị D1, Danh Thị N2, Danh H3, Danh P, Danh Ma R, Danh Chanh Nà R1 có nghĩa vụ trả lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn N là các ông, bà Lê Văn S, Lê Văn H, Lê Thị L, Lê Văn C, Lê Thị H1, Lê Thanh V, Lê Phụng L1 và Lê Minh D giá trị đất chênh lệch là 182.876.300 đồng (Một trăm tám mươi hai triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn ba trăm đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày các ông bà Lê Văn S, Lê Văn H, Lê Thị L, Lê Văn C, Lê Thị H1, Lê Thanh V, Lê Phụng L1 và Lê Minh D có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng, các ông bà Kim L2 (Kim Thị L2), Danh Thị C1, Danh Thị T, Danh C2, Danh Thị D1, Danh Thị N2, Danh H3, Danh P, Danh Ma R1, Danh Chanh Nà R còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Đến ngày 07-3-2022, bà Danh Thị C1 và ông Danh C2 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý trả thêm số tiền 182.876.300 đồng cho phía nguyên đơn, lý do ông N1 chỉ cầm cố chứ không phải bán đứt đất cho ông N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bà C không rút kháng cáo, đồng thời 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 việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo của bà C1 và ông C2 là không có căn cứ chấp nhận, tuy nhiên về phần án phí sơ thẩm, ông H2, bà C1 và ông C2 có đơn yêu cầu xem xét miễn án phí cho phía nguyên đơn và các bị đơn do họ là người cao tuổi nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Danh N1 là các ông, bà Kim L2, Danh C2, Danh Thị D1, Danh Thị N2, Danh H3, Danh P, Danh Ma R1, Danh Thị T và của người đại diện hợp

pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C là bà Lâm Khánh P1: Những người này đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, do đó căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Danh Thị C1 và ông Danh C2 đảm bảo về hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo và còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của C1 và ông C2 là người đại diện hợp pháp của bà L2 và là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông N1, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4] Phần đất tranh chấp giữa ông Lê Văn N với ông Danh N1 và bà Kim L2 có diện tích thực tế là 6.886,4m², loại đất chuyên trồng lúa nước, thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 19 có số đo 62,25m, hướng Tây giáp thửa đất số 16 có số đo 60,81m, hướng Nam giáp thửa đất số 16 có số đo 111,6m và hướng Bắc giáp thửa đất số 14 có số đo 112,13m. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 652726 Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 15-10-2015 thì phần đất này do ông N1 và bà L2 cùng đứng tên người sử dụng đất.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án, phía ông N cho rằng phần đất này ông N1 và bà L2 đã cố dứt không chuộc lại (chuyển nhượng) cho ông N vào ngày 09-5-1992 với giá 07 chỉ 05 phân vàng mười (tức vàng 24K), hai bên có làm “Tờ cố đất” nên yêu cầu Tòa án công nhận phần đất này cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông N, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N1, bà L2, còn phía ông N1, bà L2 thừa nhận cố đất cho ông N chứ không phải chuyển nhượng và xin được chuộc lại với giá 7 chỉ 05 phân vàng 24K như đã cố. Qua nghiên cứu nội dung “Tờ cố đất” lập ngày 09-5-1992, Hội đồng xét xử thấy mặc dù hình thức là để tờ cố đất nhưng nội dung lại ghi ông N1, bà L2 đồng ý cố dứt cho ông N 05 công tầm 03 thước với giá 07 chỉ rưỡi vàng mười, cố dứt luôn, không có ý chuộc lại, tức là ý chí của ông N1, bà L2 thời điểm này là chuyển nhượng đất cho ông N chứ không phải cầm cố. Do đó, cấp sơ thẩm xác định vợ chồng ông N1, bà L2 có chuyển nhượng cho ông N diện tích đất tại thửa số 10 nêu trên vào năm 1992 là có căn cứ, xảy ra trên thực tế.

[6] Tuy nhiên, thời điểm năm 1992, Luật đất đai năm 1987 nghiêm cấm việc mua, bán, lấn, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức (Điều 5). Theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.2 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (gọi là Nghị quyết số 02), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập thời kỳ

này là trái pháp luật, nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng chưa được thực hiện thì Tòa án hủy hợp đồng vì bị vô hiệu, việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 này. Nếu hợp đồng đã được thực hiện thì Tòa án công nhận trong các trường hợp: Một là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; hai là trường hợp đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân đã cho phép việc chuyển nhượng và bà là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó. Đối chiếu với trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông N1 và bà L2 xác lập ngày 09-5-1992 thì không thuộc trường hợp công nhận hợp đồng. Do đó, cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập theo “Tờ cổ đất” đề ngày 09-5-1992 vô hiệu là phù hợp với quy định và hướng dẫn nêu trên.

[7] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu: Cấp sơ thẩm buộc hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, xác định hai bên đều có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, xác định tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 365.752.600 đồng và buộc phía ông N1, bà L2 bồi thường cho phía ông N $\frac{1}{2}$ tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất (182.876.300 đồng) là đúng với quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02 nêu trên. Do đó, bà C1 và ông C2 kháng cáo không đồng ý trả thêm cho phía ông N số tiền 182.876.300 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông N, bị đơn ông N1 phải chịu án phí là chưa chính xác mà phải tuyên ông N, ông N1 đã chết, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng phải chịu án phí thì mới chính xác. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông N, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà L2 cũng là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông N1 cho rằng ông N, ông N1, bà L2 đều là người cao tuổi và yêu cầu xem xét miễn án phí cho những người này. Do đó, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử chấp nhận miễn án phí cho những người này.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà C1, ông C2 và căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí.

[10] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: 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 và lệ phí Tòa án quy định: *“Đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nếu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm”*. Bà C1 và ông C2 là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà L2 và là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông N1 kháng cáo không được Tòa án chấp nhận. Do ông N1 và bà L2 là người cao tuổi, thuộc đối tượng được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết này và có đơn yêu cầu miễn nộp tiền án phí phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận miễn án phí phúc thẩm, đồng thời hoàn trả cho ông C2 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 6 Điều 313; Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5 Luật đất đai năm 1987; tiểu mục 2.2 và 2.3 mục 2 Phần II 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; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 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.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Kim L2 (Kim Thị L2) và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Danh N1 là bà Danh Thị C1 và ông Danh C2.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 23 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, về phần án phí.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N, về việc yêu cầu:

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 6.886,4m², thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là của ông N.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 652726 Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 15 tháng 10 năm 2015, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 02, diện tích 6.886,4m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

2. Tuyên bố giao dịch dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ cổ đất” đề ngày 09 tháng 5 năm 1992 giữa ông Lê Văn N với ông Danh N1 và bà Kim L2 (Kim Thị L2) vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn N (đã chết, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là các ông, bà Lê Văn S, Lê Văn H, Lê Thị L, Lê Văn C, Lê Thị H1, Lê Thanh V, Lê Phụng L1 và Lê Minh D) có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Kim L2 (Kim Thị L2) và ông Danh N1 (đã chết, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là các ông, bà Kim L2 (Kim Thị L2), Danh Thị C1, Danh Thị T, Danh C2, Danh Thị D1, Danh Thị N2, Danh H3, Danh P, Danh Ma R1, Danh Chanh Nà R) diện tích đất 6.886,4m², loại đất chuyên trồng lúa nước, thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, do ông Danh N1 và bà Kim L2 cùng đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 652726 Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 15 tháng 10 năm 2015, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 19 có số đo 62,25m;
- Hướng Tây giáp thửa đất số 16 có số đo 60,81m;
- Hướng Nam giáp thửa đất số 16 có số đo 111,6m;
- Hướng Bắc giáp thửa đất số 14 có số đo 112,13m.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo)

Buộc bà Kim L2 (Kim Thị L2) và ông Danh N1 (đã chết, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là các ông, bà Kim L2 (Kim Thị L2), Danh Thị C1, Danh Thị T, Danh C2, Danh Thị D1, Danh Thị N2, Danh H3, Danh P, Danh Ma R1, Danh Chanh Nà R) có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn N (đã chết, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là các ông, bà Lê Văn S, Lê Văn H, Lê Thị L, Lê Văn C, Lê Thị H1, Lê Thanh V, Lê Phụng L1 và Lê Minh D) 07 (bảy) chỉ 05 (năm) phân vàng 24K, quy đổi thành tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 40.545.000 đồng (Bốn mươi triệu năm trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Buộc bà Kim L2 (Kim Thị L2) và ông Danh N1 (đã chết, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là các ông, bà Kim L2 (Kim Thị L2), Danh Thị C1, Danh Thị T, Danh C2, Danh Thị D1, Danh Thị N2, Danh H3, Danh P, Danh Ma R1, Danh Chanh Nà R) có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn N (đã chết, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là các ông, bà Lê Văn S, Lê Văn H, Lê Thị L, Lê Văn C, Lê Thị H1, Lê Thanh V, Lê Phụng L1 và Lê Minh D) giá trị đất chênh lệch là 182.876.300 đồng (Một trăm tám mươi hai triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn ba trăm đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn N có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng,

bà Kim L2 (Kim Thị L2) và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Danh N1 còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

Ông Lê Văn N (đã chết, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là các ông, bà Lê Văn S, Lê Văn H, Lê Thị L, Lê Văn C, Lê Thị H1, Lê Thanh V, Lê Phụng L1 và Lê Minh D) phải chịu là 3.200.000 đồng (Ba triệu hai trăm nghìn đồng) và đã nộp xong.

Bà Kim L2 (Kim Thị L2) và ông Danh N1 (đã chết, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là các ông, bà Kim L2 (Kim Thị L2), Danh Thị C1, Danh Thị T, Danh C2, Danh Thị D1, Danh Thị N2, Danh H3, Danh P, Danh Ma R1, Danh Chanh Nà R) phải chịu là 3.200.000 đồng (Ba triệu hai trăm nghìn đồng). Ông Lê Văn N (đã chết, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là các ông, bà Lê Văn S, Lê Văn H, Lê Thị L, Lê Văn C, Lê Thị H1, Lê Thanh V, Lê Phụng L1 và Lê Minh D) đã nộp tạm ứng trước nên bà Kim L2 (Kim Thị L2) và ông Danh N1 (đã chết, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là các ông, bà Kim L2 (Kim Thị L2), Danh Thị C1, Danh Thị T, Danh C2, Danh Thị D1, Danh Thị N2, Danh H3, Danh P, Danh Ma R1, Danh Chanh Nà R) có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Văn N (đã chết, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là các ông, bà Lê Văn S, Lê Văn H, Lê Thị L, Lê Văn C, Lê Thị H1, Lê Thanh V, Lê Phụng L1 và Lê Minh D) số tiền 3.200.000 đồng (Ba triệu hai trăm nghìn đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn N được miễn. Hoàn lại cho ông Lê Văn N (đã chết, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là các ông, bà Lê Văn S, Lê Văn H, Lê Thị L, Lê Văn C, Lê Thị H1, Lê Thanh V, Lê Phụng L1 và Lê Minh D) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 650.000 đồng (Sáu trăm năm mươi nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002089 ngày 25 tháng 7 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Kim L2 (Kim Thị L2) và ông Danh N1 (đã chết, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là các ông, bà Kim L2 (Kim Thị L2), Danh Thị C1, Danh Thị T, Danh C2, Danh Thị D1, Danh Thị N2, Danh H3, Danh P, Danh Ma R1, Danh Chanh Nà R) được miễn.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Kim L2 (Kim Thị L2) và ông Danh N1 (đã chết, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là các ông, bà Kim L2 (Kim Thị L2), Danh Thị C1, Danh Thị T, Danh C2, Danh Thị D1, Danh Thị N2, Danh H3, Danh P, Danh Ma R1, Danh Chanh Nà R) được miễn. Hoàn trả lại cho ông Danh C2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm

ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003074 ngày 07 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Châu Thành;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoàng Lâm