TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 53/2022/DS-PT
Ngày: 18-4-2022
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 TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Vũ;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vĩnh Khương;

Ông Nguyễn Thành Hữu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết-Thư ký 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 13-4-2022 và 18-4-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 141/2020/TLPT-DS ngày 29-10-2020, về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2020/DS-ST ngày 17-9-2020 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 201/2020/QĐ-PT ngày 19-11-2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Hà Văn Đ; Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

2. Ông Hà Mộng X; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Hà Văn Đ và Hà Mộng X*: Ông Lưu D; Địa chỉ cư trú: Khóm X, Phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; theo Giấy ủy quyền lập ngày 25-9-2019. (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Trịnh Hoàng G. (đã chết)

2. Bà Huỳnh Thị K; Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Hoàng G:*

1. Bà Huỳnh Thị K; Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

2. Ông Trịnh Ngọc H; Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3. Bà Trịnh Thị Y; Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

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

1. Chi cục T huyện K, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ trụ sở: Ấp A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị A; Chức vụ: CHV của Chi cục T huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Bà Bùi Thị N; Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3. Bà Hà Thị N; Địa chỉ cư trú: Ấp X, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

4. Bà Trần Thị Q; Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

5. Bà Dương Thị L; Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- *Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Q và Dương Thị L:* Ông Trần B; Địa chỉ cư trú: Khóm S, Phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; theo các Giấy ủy quyền lập ngày 07-10-2019. (có mặt)

- *Người kháng cáo*: Ông Hà Văn Đ và Hà Mộng X là nguyên đơn (do ông Lưu D là người đại diện theo ủy quyền thực hiện).

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Hà Văn Đ, Hà Mộng X và ông Lưu D (là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn) trình bày như sau:

Vào ngày 23-8-2012, ông Trịnh Hoàng G và bà Huỳnh Thị K có lập hợp đồng cố đất cho bà Hà Thị N và ông Tăng S, phần đất cố thuộc thửa đất số XX, tờ bản đồ số Y, diện tích Zm^2, tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, thời hạn cố đất là 03 năm với giá 80 chỉ vàng 24k. Đến thời hạn chuộc đất, vợ chồng ông G, bà K không có vàng để chuột lại đất mà xin nhận thêm 20 chỉ vàng 24k vào ngày 24-11-2014, nhưng sau 03 năm, vợ chồng ông G, bà K vẫn

không có khả năng chuộc lại đất và tiếp tục yêu cầu bà N nhận cố thêm 60 chỉ vàng 24k vào ngày 16-7-2015 (03 lần cố đất các bên đều có lập hợp đồng viết tay, không chứng thực nhưng có xác nhận của Ban nhân dân ấp và các hộ lân cận chứng kiến).

Đến ngày 31-11-2018, vợ chồng ông G, bà K yêu cầu bà N sang đứt phần đất trên nhưng vợ chồng bà N không có đủ tiền nên để phần đất này cho vợ chồng Hà Mộng X nhận chuyển nhượng 05 công tầm 03m tương đương Z1m^2 (giáp thửa số XX, tờ bản đồ Y) với số vàng 90 chỉ vàng 24k và ông Hà Văn Đ nhận chuyển nhượng 05 công tầm 03m tương đương Z1m^2 (giáp thửa số XX1, tờ bản đồ Y) với số vàng 90 chỉ vàng 24k. Tổng diện tích là Zm^2 với giá 180 chỉ vàng 24k. Ngay sau đó, vợ chồng ông G, bà H đã trả đủ số vàng cho bà N. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều lập hợp đồng viết tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định nhưng có hộ kế cận chứng kiến xác nhận. Do tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông G, bà K đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ngân hàng nên các bên không lập thủ tục đúng theo quy định của pháp luật. Như vậy, ông S, bà N canh tác phần đất này liên tục từ năm 2012 đến năm 2018 thì giao lại cho ông Hà Văn Đ và ông Hà Mộng X canh tác cho đến nay.

Nhưng đến ngày 19-9-2019, Chi cục T huyện K có thông báo cưỡng chế kê biên các phần diện tích đất của ông G, bà K đứng tên để thực hiện theo bản án của Tòa án mà vợ chồng ông G, bà K đang thiếu nợ những người khác.

Vì vậy, ông Hà Văn Đ và ông Hà Mộng X yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số XX, tờ bản đồ số Y, diện tích Zm^2 tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng được xác lập giữa ông Hà Văn Đ, ông Hà Mộng X với vợ chồng ông Trịnh Hoàng G, bà Huỳnh Thị K là hợp đồng hợp pháp theo quy định của pháp luật.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Trịnh Hoàng G, bà Huỳnh Thị K trình bày như sau: Nội dung đơn khởi kiện của ông Hà Văn Đ và ông Hà Mộng X là đúng sự thật. Tại thời điểm hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nên các bên không ra chính quyền chứng thực được mà chỉ làm giấy tay. Đồng thời, vợ chồng ông G, bà K đã nhận đủ vàng từ ông Đ và ông X. Bên cạnh đó, ông G, bà H đã trả đủ 160 chỉ vàng 24k cho bà Hà Thị N xong. Sau đó, ông G, bà K trả nợ ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao lại cho ông Đ và ông X cất giữ. Nay ông G, bà H đồng ý sang tên toàn bộ phần đất hơn Z công đất ruộng cho ông Đ và ông X. Trong trường hợp không sang tên được thì vợ chồng ông G, bà H đồng ý trả lại cho ông Đ, ông X tiền, vàng đã nhận theo quyết định của Tòa án.

Việc hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất Zm^2 là hoàn toàn tự nguyện, không trốn tránh nghĩa vụ đối với bất kỳ ai (do đã xảy ra trước khi ông G, bà K phải thi hành 02 bản án dân sự của Tòa án). Do đó, việc bà Trần Thị Q và bà Dương Thị L yêu cầu Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích Zm^2 cho ông Đ và ông X là không có căn cứ.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Huỳnh Thị K và bà Trịnh Thị Y là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Hoàng G trình bày như sau:

Bà K và ông Trịnh Hoàng G là vợ chồng, có 02 người con chung là Trịnh Thị Y và Trịnh Ngọc H, ông G không có con riêng nào khác. Bà K thống nhất với những ý kiến của ông G trước đây có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của ông G trước đây cũng là ý kiến của bà K. Bà K cùng 02 người con là Trịnh Thị Y và Trịnh Ngọc H cùng có ý kiến đồng ý tiếp tục việc sang nhượng đất ruộng cho ông Đ và ông X, không đồng ý hủy bỏ hợp đồng, còn các vấn đề khác thì tùy Tòa án quyết định. Ông Trịnh Ngọc H biết rõ nội dung sang nhượng đất ruộng và cũng có ý kiến đồng ý.

* Theo Đơn yêu cầu độc lập và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Q và ông Trần B (là người đại diện theo ủy quyền của bà Q) trình bày:

Bà Q là người được thi hành theo các Quyết định thi hành án số 498/QĐ-CCTHADS ngày 21-02-2019, số 718/QĐ-CCTHADS ngày 06-5-2019, số 1112/QĐ-CCTHADS ngày 07-8-2019 và Quyết định cưỡng chế thi hành án số 47/QĐ-CCTHADS ngày 19-9-2019 của Chi cục T huyện K. Ngày 30-9-2019, CHV Chi cục T huyện K ban hành các Thông báo số 554/TB-CCTHADS và số 555/TB-CCTHADS về việc thi hành án và dời ngày cưỡng chế thi hành án đối với thửa đất số XX, diện tích Zm^2, tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng do ông Trịnh Hoàng G đứng tên do có tranh chấp với ông Hà Văn Đ và ông Hà Mộng X.

Nay bà Trần Thị Q yêu cầu Tòa án giải quyết: Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn Đ, ông Hà Mộng X với ông Trịnh Hoàng G, bà Huỳnh Thị K.

* Theo Đơn yêu cầu độc lập và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Thị L và ông Trần B (là người đại diện theo ủy quyền của bà L) trình bày:

Bà Dương Thị L là người được thi hành theo các Quyết định thi hành án số 498/QĐ-CCTHADS ngày 21-02-2019, số 718/QĐ-CCTHADS ngày 06-5-2019, số 1112/QĐ-CCTHADS ngày 07-8-2019 và Quyết định cưỡng chế thi hành án số 47/QĐ-CCTHADS ngày 19-9-2019 của Chi cục T huyện K. Ngày 30-9-2019, CHV Chi cục T huyện K ban hành các Thông báo số 554/TB-CCTHADS, số 555/TB-CCTHADS về việc thi hành án và dời ngày cưỡng chế thi hành án đối với thửa đất số XX, diện tích Zm^2, tọa lạc tại ấp Z, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng do ông Trịnh Hoàng G đứng tên do có tranh chấp với ông Hà Văn Đ và ông Hà Mộng X.

Nay Dương Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết: Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn Đ, ông Hà Mộng X với ông Trịnh Hoàng G, bà Huỳnh Thị K.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục T huyện K, tỉnh Sóc

Trăng do bà Trần Thị A là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Chi cục T huyện K đang tổ chức thi hành các Bản án, Quyết định gồm: Quyết định số 05/2019/QĐST-DS ngày 12-02-2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng với nội dung ông Trịnh Hoàng G phải trả cho bà Dương Thị L số tiền là 180.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án. Hai bên thống nhất mỗi 03 tháng ông G trả cho bà Nhi 20.000.000 đồng, bắt đầu thực hiện từ ngày 01-5-2019. Đến nay, bà L đã làm đơn yêu cầu thi hành án 02 kỳ số tiền 40.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án, Chi cục T đã thụ lý và đang tổ chức thi hành án. Ngoài ra, ông G còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 4.500.000 đồng; Bản án số 33/2019/DSST ngày 26-6-2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng với nội dung ông Trịnh Hoàng G và bà Huỳnh Thị K phải trả cho bà Trần Thị Q số tiền 386.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án. Bà Q đã làm đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục T đã thụ lý và đang tổ chức thi hành án. Ngoài ra, ông G và bà H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 19.300.000 đồng.

Qua các thủ tục thi hành án, người phải thi hành án là ông Trịnh Hoàng G và bà Huỳnh Thị K có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành án nên CHV Chi cục T huyện K đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 47/QĐ-CCTHADS ngày 19-9-2019 để cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của ông Trịnh Hoàng G và bà Huỳnh Thị K nhằm đảm bảo thi hành án, các tài sản kê biên, xử lý gồm: Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số XX, diện tích Zm^2, tờ bản đồ số Y, loại đất LUA, toạ lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số BL713228/CH 00228, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 02-01-2013 cho ông Trịnh Hoàng G; Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 986303 gồm các thửa đất số XX, tờ bản đồ số Y, diện tích Zm^2; thửa đất số XX, tờ bản đồ Y, diện tích Zm^2 và thửa đất số XX, tờ bản đồ Y diện tích Zm^2, loại đất CLN, tọa lạc tại ấp C, xã K (theo thực tế tọa lạc tại ấp L, xã K), huyện K, tỉnh Sóc Trăng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trịnh Hoàng G đứng tên.

Vào ngày 04-10-2019, Chi cục T huyện K kết hợp với các ngành chức năng và chính quyền địa phương tiến hành kê biên: Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 986303 gồm các thửa đất số XX, tờ bản đồ số Y; thửa đất số XX, tờ bản đồ số Y và thửa đất số XX, tờ bản đồ số Y, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trịnh Hoàng G đứng tên. Sau khi kê biên các bên thỏa thuận việc thi hành án như sau: Thửa đất số XX, tờ bản đồ số Y các bên thỏa thuận thống nhất bán cho ông Trịnh Văn M với số tiền 70.000.000 đồng. Tuy nhiên, yêu cầu cho thời hạn 30 ngày kể từ ngày 04-10-2019 để nộp tiền; Thửa đất số XX và một phần thửa XX, tờ bản đồ Y các bên thỏa thuận thống nhất là ông Trịnh Hoàng G sẽ nộp số tiền 14.085.000, đồng thời cam kết trong thời gian 30 ngày kể từ ngày 04-10-2019 để nộp tiền. Đối với phần diện tích Zm^2 còn lại giao cho bà Q và bà N để đảm bảo thi hành án với giá tiền là 43.967.438 đồng; Thửa đất số XX, tờ bản đồ số Y sau khi trừ diện tích các phần mộ, diện tích thực tế Zm^2, loại đất CLN, thì bà Q và

bà L nhận để trừ tiền thi hành án giá tiền là 63.303.240 đồng. Tổng giá trị tài sản ông G giao cho bà Q và bà L để thi hành án khoảng 107.270.678 đồng, sau khi trừ án phí và chi phí cưỡng chế, bà Q và bà L nộp thay ông G, bà L thì bà Q và bà L được thi hành án tổng số tiền là 79.980.678 đồng. Như vậy, tính đến ngày 08-9-2020, ông G, bà L còn phải thi hành án 07 quyết định với số tiền 695.650.000 đồng và lãi chậm thi hành án. Đối với quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số XX có phát sinh tranh chấp khiếu nại, nên việc cưỡng chế thi hành án đối với thửa đất số XX được dời lại.

Hiện nay, Chi cục T huyện K chưa tiến hành thực hiện việc cưỡng chế kê biên, xử lý quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số XX. Tuy nhiên, do việc thi hành án chưa được thi hành xong nên Chi cục T chưa ban hành quyết định giải tỏa kê biên đối với quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số XX, nhằm đảm bảo thi hành án.

Về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa XX, diện tích Zm^2, tờ bản đồ số 02, loại đất LUA, toạ lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, giữa ông Hà Văn Đ, ông Hà Mộng X với ông Trịnh Hoàng G và bà Huỳnh Thị K, Chi cục T huyện K yêu cầu Tòa án nhân dân huyện K xem xét tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số XX là vô hiệu.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hà Thị N trình bày:

Bà Hà Thị N là chị ruột của ông Hà Văn Đ, là cô ruột của ông Hà Mộng X. Trước đây vào năm 2012, bà N cùng chồng là ông Tăng S (đã chết vào ngày 27-6-2018) có nhận cố của ông Trịnh Hoàng G và bà Huỳnh Thị K phần đất diện tích khoảng Zm^2 do ông G đứng tên quyền sử dụng đất tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Vợ chồng ông bà canh tác đến năm 2018 thì ông S chết nên bà N đã giao lại cho ông Hà Văn Đ, ông Hà Mộng X tiếp tục canh tác. Tuy nhiên, do ông G, bà K muốn sang nhượng toàn bộ phần diện tích đất đã cố nên ông Đ, ông X đã nhận sang nhượng lại toàn bộ Zm^2 đất ruộng nêu trên với giá 18 cây vàng 24k. Giữa ông G, bà K cùng với ông Đ, ông X đã giao nhận vàng xong, đồng thời ông G, bà K cũng đã trả lại cho bà N toàn bộ số vàng cố đất là 16 cây vàng 24k. Như vậy, giữa vợ chồng bà N với vợ chồng ông G, bà K đã giải quyết xong, không có tranh chấp hay nợ gì cả.

Bà N xác định, bà đã nhận lại 16 cây vàng 24Kr đã cố đất của ông G, bà K theo thỏa thuận và đã giao lại toàn bộ phần diện tích đất nêu trên cho ông Đ, ông X canh tác, quản lý đúng theo thỏa thuận sang nhượng đất mà ông Đ, ông X đã ký kết với ông G, bà K. Nay bà N thống nhất theo nội dung đơn khởi kiện của ông Hà Văn Đ, ông Hà Mộng X và không có ý kiến tranh chấp gì.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thị N trình bày:

Theo nội dung đơn khởi kiện của ông Hà Văn Đ, ông Hà Mộng X trong vụ án với các bị đơn là ông Trịnh Hoàng G, bà Huỳnh Thị K thì bà N không có

ý kiến gì, nội dung theo đơn khởi kiện là đúng sự thật.

* Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13-5-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và các Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 07-7-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác định như sau:

- Thửa đất số 673 (số thửa cũ là XX, tờ bản đồ số Y, tọa lạc ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng có diện tích là Z1m^2 hiện do ông Hà Văn Đ quản lý, canh tác trồng lúa.

- Thửa đất số 674 (số thửa cũ là XX), tờ bản đồ số Y, tọa lạc ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng có diện tích là Z2m^2 hiện do ông Hà Mộng X quản lý, canh tác trồng lúa.

* Vụ án được Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2020/DS-ST ngày 17-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 74, Điều 101, Điều 104, Điều 106, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 169, khoản 2 Điều 227, khoản 3,Điều 228, Điều 271, Điều 273 và Điều 471 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 123, Điều 357, Điều 385, Điều 407, Điều 408, Điều 468, Điều 500 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); 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; 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hà Văn Đ và ông Hà Mộng X.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Q.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Dương Thị L.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung "Tờ giấy tay sang đất ruộng cùng ngày 31-8-2018, được Trưởng Ban nhân dân ấp K xác nhận ngày 14-7-2019" được xác lập giữa ông Hà Văn Đ, ông Trịnh Hoàng G và bà Huỳnh Thị K là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung "Tờ giấy tay sang đất ruộng cùng ngày 31-8-2018, được Trưởng Ban nhân dân ấp K xác nhận ngày 14-7-2019" được xác lập giữa ông Hà Mộng X, bà Bùi Thị N, ông Trịnh Hoàng G và bà Huỳnh Thị K là vô hiệu.

4. Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc bà Huỳnh Thị K, ông Trịnh Ngọc H và bà Trịnh Thị Y cùng chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Hà Văn Đ 90 chỉ vàng 24k được quy đổi bằng tiền tại thời điểm xét xử theo đơn giá 5.261.000 đồng/01 chỉ vàng 24k với số tiền là 473.490.000 đồng.

Buộc bà Huỳnh Thị K, ông Trịnh Ngọc H và bà Trịnh Thị Y cùng chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Hà Mộng X và bà Bùi Thị N 90 chỉ vàng 24k được quy đổi bằng tiền tại thời điểm xét xử theo đơn giá 5.261.000 đồng/01 chỉ vàng 24k với số tiền là 473.490.000 đồng.

Buộc ông Hà Văn Đ, ông Hà Mộng X và bà Bùi Thị N phải giao trả lại cho bà Huỳnh Thị K, ông Trịnh Ngọc H và bà Trịnh Thị Y toàn bộ thửa đất số XX, tờ bản đồ số Y, diện tích Zm^2 tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL713228, số vào sổ cấp GCN CH00228 ngày 02-01-2013 của Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Trịnh Hoàng G (đã chết) đứng tên để bà Huỳnh Thị K, ông Trịnh Ngọc H và bà Trịnh Thị Y quản lý, sử dụng, canh tác đúng theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 20-9-2020, ông Lưu D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Hà Văn Đ và Hà Mộng X kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Q và Dương Thị L.

* Ngày 01-10-2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2020/DS-ST ngày 17-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo hướng áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 để sửa bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng giữ nguyên nội dung kháng nghị. Tuy nhiên, phần kháng nghị đối với tứ cận thửa đất tranh chấp thì ở giai đoạn phúc thẩm đã xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung làm rõ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bổ sung cho phù hợp thực tế thửa đất.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13-5-2021 và các Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 07-7-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đối với thửa đất đang có tranh chấp.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan Trần Thị Q, Dương Thị L, Chi cục T huyện K đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xử lý hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu như cấp sơ thẩm đã xử lý.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng như sau:

+ Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Xét kháng cáo của nguyên đơn Hà Văn Đ, Hà Mộng X (do ông Lưu D đại diện theo ủy quyền) là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận. Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện K đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận và căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xem xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Huỳnh Thị K, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Trịnh Hoàng G vắng mặt tại phiên tòa lần thứ ba không có lý do khi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thị N, Hà Thị N vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét Đơn kháng cáo của nguyên đơn Hà Văn Đ, Hà Mộng X (do người đại diện theo ủy quyền là ông Lưu D thực hiện) lập ngày 29-9-2021 và nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm vào ngày 30-9-2021 là hợp lệ, đúng quy định về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định của các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Xét Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện K ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 546/QĐKNPT-VKS-DS vào ngày 01-10-2021 và giao cho Tòa án cấp sơ thẩm vào ngày 02-10-2021 là đúng quy định về thẩm quyền, thời hạn kháng nghị theo các điều 278 và 279 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn Hà Văn Đ, Hà Mộng X (do người đại diện theo ủy quyền là ông Lưu D thực hiện), về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Trịnh Hoàng G, bà Huỳnh Thị K:

[3] Theo trình bày của nguyên đơn và bị đơn, vào ngày 31-11-2018 giữa

ông Hà Văn Đ và vợ chồng ông Hà Mộng X, bà Bùi Thị N, mỗi bên có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trịnh Hoàng G, bà Huỳnh Thi K diện tích đất 05 công tầm lớn thuộc thửa đất số XX, tờ bản đồ số Y, tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng với giá là 90 chỉ vàng 24k. Khi giao dịch, ông Hà Văn Đ và vợ chồng ông X, bà N, vợ chồng ông G, bà K đều có lập hợp đồng thành văn bản riêng là hai Tờ giấy tay sang đất ruộng đề ngày 31-11-2018 có sự chứng kiến xác nhận của những người lân cận nhưng không có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng để vay vốn, đến ngày 14-7-2019 thì được ông Châu Văn H là Trưởng Ban nhân dân ấp K xác nhận. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông Đ và ông X đã thanh toán vàng sang đất đầy đủ và nhận đất canh tác đến nay. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thực hiện và các Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 07-7-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác định ông Đ hiện quản lý canh tác phần đất có diện tích là Z1m^2 thuộc thửa đất số 673 (số thửa cũ là XX), tờ bản đồ số Y và ông X đang quản lý canh tác phần đất có diện tích là Z2m^2 thuộc thửa đất số 674 (số thửa cũ là XX) tờ bản đồ số Y, đều tọa lạc ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

[4] Theo trình bày của đại diện Chi cục T huyện K thì vợ chồng ông G, bà K không tự nguyện nộp tiền thi hành án đối với các bản án, quyết định của Tòa án nhân dân huyện K. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, vợ chồng ông X, bà N với vợ chồng ông G, bà K tại thời điểm giao dịch ngày 31-11-2018 khi đang thế chấp tại ngân hàng và không thực hiện thủ tục đăng ký tại cơ quan quản lý đất đai là vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 và vi phạm về mặt nội dung là không được bán tài sản thế chấp nếu chưa được bên nhận thế chấp đồng ý theo quy định tại khoản 8 Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét đến nay mặc dù giữa ông Đ, ông X và vợ chồng ông G, bà K đã thực hiện nghĩa vụ trả vàng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất canh tác. Tuy nhiên, sau khi nhận vàng chuyển nhượng đất, trả nợ cho ngân hàng để giải chấp thì vợ chồng ông G, bà K không dùng số vàng chuyển nhượng đất để thực hiện nghĩa vụ thi hành án.

[5] Theo khoản 1 Điều 24 của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18-7-2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự quy định: ...Trường hợp có giao dịch về tài sản mà người phải thi hành án không sử dụng toàn bộ khoản tiền thu được từ giao dịch đó để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc có tài sản khác nhưng không đủ để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án thì xử lý như sau: a) Trường hợp có giao dịch về tài sản nhưng chưa hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản theo quy định. Khi kê biên tài sản, nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, trường hợp cần tuyên bố giao dịch vô hiệu

hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự."

[6] Như vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ vào các Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, vợ chồng ông X, bà N với vợ chồng ông G, bà H đối với thửa đất số XX, tờ bản đồ số Y, tọa lạc ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, cấp sơ thẩm xác định việc Chấp hành viên tiến hành kê biên thửa đất số XX để xử lý thi hành án theo quy định là đúng pháp luật là có căn cứ và chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Q, Dương Thị L và đề nghị của Chi cục T huyện K về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và vợ chồng ông X, bà N với vợ chồng ông G, bà K là giao dịch dân sự vô hiệu là phù hợp với quy định tại các điều 117, 123 và 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Xét việc cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 buộc nguyên đơn, bị đơn khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm buộc ông Đ, ông X, bà N giao trả thửa đất số Xx cho phía bị đơn nhưng không ghi cụ thể diện tích đất của mỗi người có trách nhiệm giao trả là không phù hợp thực tế quản lý, sử dụng đất tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm phần buộc ông Đ và vợ chồng ông X, bà N giao trả đất cho bị đơn theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm.

[7] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện K: Xét hai Tờ giấy tay sang đất ruộng giữa ông Hà Văn Đ, vợ chồng Hà Mộng X, bà Bùi Thị N với vợ chồng ông Trịnh Hoàng G, bà Huỳnh Thị K (bút lục 13-16) đều ghi là ngày 31-11-2018 nhưng cấp sơ thẩm tuyên ghi ngày 31-8-2018 là có sai sót nên cần phải điều chỉnh lại. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ở cấp sơ thẩm, do nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu chi phí này như cấp sơ thẩm tuyên là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về án phí dân sự sơ thẩm, cấp sơ thẩm buộc bị đơn Huỳnh Thị K, Trịnh Hoàng G (do bà Huỳnh Thị K, ông Trịnh Ngọc H và bà Trịnh Thị Y kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Q, Dương Thị L là phù hợp khoản 6 Điều 26 của 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[8] Bên cạnh đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm tách từng phần nghĩa vụ hoàn trả tiền của bị đơn cho nguyên đơn để tính án phí là không phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tính lại nghĩa vụ chịu án phí của bị đơn đối với nghĩa vụ hoàn trả tiền cho nguyên đơn.

[9] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của nguyên

đơn Hà Mộng Đ, Hà Văn X (do ông Lưu D đại diện theo ủy quyền) và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện K. Căn khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 của 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. Ông Đ và ông X (ông D là người đại diện ủy quyền) kháng cáo không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

[11] Về chi phí tố tụng khác ở cấp phúc thẩm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm là 11.554.600 đồng (bà Q và bà N đã nộp tạm ứng). Do yêu cầu không được chấp nhận nên ông Đ và ông X phải chịu chí phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với từng phần đất đang có tranh chấp, ông Đ chịu số tiền là 5.282.300 đồng và ông X chịu số tiền là 5.282.300 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ vào khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông Đ và ông X phải hoàn trả lại cho bà Q và bà N số tiền trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 của 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.

* Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Hà Văn Đ, Hà Mộng X. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 546/QĐKNPT-VKS-DS ngày 01-10-2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2021/DS-ST ngày 17-9-2021 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng và phần Quyết định được tuyên lại như sau:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 74, Điều 101, Điều 104, Điều 106, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 169, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 và Điều 471 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 117, 123, 129, 131, khoản 8 Điều 320, 502, 503, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; các điều 26 và 75 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); điểm a khoản 1 Điều 24 của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18-7-2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án

dân sự; khoản 3, khoản 6 Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hà Văn Đ và Hà Mộng X, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Trịnh Hoàng G, bà Huỳnh Thị K đối với thửa đất số XX, tờ bản đồ số Y, tọa lạc ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo nội dung hai Tờ giấy tay sang đất ruộng lập ngày 31/11/2018 được Trưởng Ban nhân dân ấp K xác nhận ngày 14/7/2019.

2. Chấp nhận yêu cầu của độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Q và Dương Thị L, về việc tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn Đ và vợ chồng ông Hà Mộng X, bà Bùi Thị N với vợ chồng ông Trịnh Hoàng G, bà Huỳnh Thị K đối với thửa đất số XX, tờ bản đồ số Y, tọa lạc ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn Đ với vợ chồng ông Trịnh Hoàng G, bà Huỳnh Thị K theo nội dung Tờ giấy tay sang đất ruộng lập ngày 31/11/2018 được Trưởng Ban nhân dân ấp K xác nhận ngày 14/7/2019 là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hà Mộng X, bà Bùi Thị N với vợ chồng ông Trịnh Hoàng G, bà Huỳnh Thị K theo nội dung Tờ giấy tay sang đất ruộng lập ngày 31/11/2018 được Trưởng Ban nhân dân ấp K xác nhận ngày 14/7/2019 là vô hiệu.

4. Xử lý hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

- Buộc nguyên đơn Hà Văn Đ có trách nhiệm giao trả lại cho bị đơn Huỳnh Thị K, Trịnh Hoàng G (do bà Huỳnh Thị K, ông Trịnh Ngọc H và bà Trịnh Thị Y là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) phần đất có diện tích là Z1m^2 thuộc thửa đất số XX (số thửa mới là 673), tờ bản đồ số Y, tọa lạc ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 07-7-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Sóc Trăng được đính kèm theo Bản án này).

- Buộc nguyên đơn Hà Mộng X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thị N có trách nhiệm giao trả lại cho bị đơn Huỳnh Thị K, Trịnh Hoàng G (do bà Huỳnh Thị K, ông Trịnh Ngọc H và bà Trịnh Thị Y là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) phần đất có diện tích là Z2m^2 thuộc thửa đất số XX (số thửa mới là 674), tờ bản đồ số Y, tọa lạc ấp K, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 07-7-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Sóc Trăng được đính kèm theo Bản án này).

(Toàn bộ thửa đất số XX, tờ bản đồ số Y, tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện K,

tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL713228, số vào sổ cấp GCN: CH00228 ngày 02-01-2013 của Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trịnh Hoàng G).

- Buộc bị đơn Huỳnh Thị K, Trịnh Hoàng G (do bà Huỳnh Thị K, ông Trịnh Ngọc H và bà Trịnh Thị Y là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn Hà Văn Đ 90 chỉ vàng 24k được quy đổi bằng tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo đơn giá 5.261.000 đồng/01 chỉ vàng 24k với số tiền là 473.490.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi ba triệu, bốn trăm chín mươi ngàn đồng).

- Buộc bị đơn Huỳnh Thị K, Trịnh Hoàng G (do bà Huỳnh Thị K, ông Trịnh Ngọc H và bà Trịnh Thị Y là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn Hà Mộng X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thị N 90 chỉ vàng 24k được quy đổi bằng tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo đơn giá 5.261.000 đồng/01 chỉ vàng 24k với số tiền là 473.490.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi ba triệu, bốn trăm chín mươi ngàn đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Hà Văn Đ, ông Hà Mộng X, bà Bùi Thị N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Huỳnh Thị K, ông Trịnh Hoàng G (do bà Huỳnh Thị K, ông Trịnh Ngọc H, bà Trịnh Thị Y là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) không trả số tiền trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn Hà Văn Đ chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000918 ngày 02-10-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

- Nguyên đơn Hà Mộng X chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000919 ngày 02-10-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Dương Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001008 ngày 29-11-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Q số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001009 ngày 29-11-2019 của Chi cục Thi hành án

dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

- Nguyên đơn Hà Mộng X, Hà Văn Đ, bị đơn Huỳnh Thị K, Trịnh Hoàng G (do bà Huỳnh Thị K, ông Trịnh Ngọc H và bà Trịnh Thị Y là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu.

- Bị đơn Huỳnh Thị K, Trịnh Hoàng G (do bà Huỳnh Thị K, ông Trịnh Ngọc H và bà Trịnh Thị Y là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 40.409.600 đồng (Bốn mươi triệu, bốn trăm lẻ chín ngàn, sáu trăm đồng) đối với nghĩa vụ hoàn trả tiền cho nguyên đơn Hà Văn Đ, Hà Mộng X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thị N.

6. Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn Hà Văn Đ và Hà Mộng X chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.576.613 đồng (Ba triệu, năm trăm bảy mươi sáu ngàn, sáu trăm mười ba đồng), đã thực hiện xong.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

* Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Hà Văn Đ và Hà Mộng X, mỗi người chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006621 và số 0006622 ngày 05-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

* Về chí phí tố tụng khác ở giai đoạn phúc thẩm:

- Nguyên đơn Hà Văn Đ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.282.300 đồng và có trách nhiệm hoàn trả số tiền 5.282.300 đồng (Năm triệu, hai trăm tám mươi hai ngàn, ba trăm đồng) cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Q và Dương Thị L.

- Nguyên đơn Hà Mộng X chịu phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.282.300 đồng và có trách nhiệm hoàn trả số tiền 5.282.300 đồng (Năm triệu, hai trăm tám mươi hai ngàn, ba trăm đồng) cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Q và Dương Thị L.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;

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

- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP;

(Đã ký và đóng dấu)

Lê Thanh Vũ