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

Bản án số: **79**/2022/DS-PT
Ngày: 10-6-2022
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 Hồ Văn Phụng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hoàng Thành.

Bà Trương Tố Hương.

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

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

Trong các ngày 01, ngày 07 và ngày 10/6/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 43/2022/TLPT-DS ngày 20/4/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 53/2021/DS-ST ngày 30/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2022/QĐ-PT ngày 26/4/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Thái Thanh Q, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: số B ấp C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn*: Ông Phạm Hoàng K, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: số T ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

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

1/. Bà Phạm Thị Như Y (vắng mặt).

Địa chỉ: B ấp C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y: Ông Thái Thanh Q, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: B ấp C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

2/. Ông Nguyễn Đức T (D) (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3/. Ông Phan Văn T (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

4/. Bà Trần Thị Tuyết S (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

5/. Ông Phạm Hoàng M, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M: Ông Phạm Hoàng K, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: 48 ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

6/. Văn Phòng Công chứng D (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: số S, đường S, khóm M, phường T, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng.

7/. Ngân hàng Đ, chi nhánh huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Địa chỉ: số C, đường T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người làm chứng:* Bà Trần Thị Hồng T, sinh năm 1969 (có mặt ngày 01, vắng mặt ngày 7 và ngày 10/6/2022).

Địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện S, tỉnh Sóc Trăng.

- Người kháng cáo: Ông Thái Thanh Q là nguyên đơn.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện đề ngày 28/11/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Thái Thanh Q trình bày:* Vào ngày 21/12/2016, ông và ông Phạm Hoàng K có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông K phần đất tại thửa 743, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá là 650.000.000 đồng cho vợ chồng ông. Sau đó, vợ chồng ông làm thủ tục sang tên bằng khoán cho vợ chồng ông cùng vợ là Phạm Thị Như Y. Nhưng sáu đó, ông K không giao phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông.

Nay, ông Thái Thanh Q khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng xem xét, giải quyết buộc ông Phạm Hoàng K phải giao trả lại cho ông phần đất tại thửa 743, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

** Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, theo đơn phản tố, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Phạm Hoàng K trình bày*: Con ruột ông là Phạm Hoàng M có thiếu tiền của ông Q là 580.000.000 đồng. Khoảng tháng 11,12 âm lịch năm 2016, ông Q có điện thoại cho ông hẹn ra một quán cà phê ở thị trấn N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, khi ông đến thì thấy 02 người thanh niên, thì ông Q thông báo cho ông biết là con trai của ông thiếu tiền ông Q là 580.000.000 đồng, ông có nói để ông về nhà sắp xếp. Sau 02 ngày, thì ông Q điện thoại hẹn ông ra chợ Q, thị trấn T, ông Q đưa cho ông xem giấy nợ do con ông ký tên có thiếu ông Q số tiền 580.000.000 đồng và thẻ Đảng viên của con ông ông Q đang giữ. Ông Q yêu cầu ông phải sắp xếp tiền trả cho ông Q 580.000.000 đồng, thì ông Q sẽ không thông báo cho cơ quan con trai ông làm việc biết, ông có nói: "số tiền này quá lớn ông chỉ có thể bán đất để trả cho ông Q", ông Q nói: "vậy thì chú đưa bằng khoán của chú cho con giữ để làm tin". Do bằng khoán của ông đang vay Ngân hàng V, Chi nhánh H, thị trấn T, tỉnh Hậu Giang. Sau đó, ông Q và 03 người bạn của Q yêu cầu ông cùng người bạn của ông là bà Trần Thị Hồng T, (trú tại ấp L, xã H, huyện S) đi cùng ông lên Ngân hàng, khi tới Ngân hàng ông Q đưa ông số tiền 50.000.000 đồng để thanh toán Ngân hàng. Khi lấy bằng khoán ra, thì ông cùng ông Q về phòng Công chứng D ở thành phố T để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông tại tại thửa 743, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá 650.000.000 đồng cho vợ chồng ông Q, nhưng do lúc đó ông bị ông Q ép buộc ký hợp đồng để ông Q không báo cho cơ quan con trai ông biết nên ông mới ký, bao gồm vốn 580.000.000 đồng, tiền chuộc bằng khoán 50.000.000 đồng và 20.000.000 đồng tiền lãi, sau đó, ông có đưa cho ông Q 5.000.000 đồng xem như chi phí Quang đi tìm con của ông.

Nay ông Q khởi kiện yêu cầu ông trả phần đất tại thửa 743, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, thì ông có ý kiến như sau: Khi ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Q, vì ông Q có hứa sẽ không báo cho cơ quan con trai ông biết, nhưng ông Q đã báo cho con trai tôi nghỉ việc ra khỏi ngành, ông đã lớn tuổi chủ yếu nhờ lương của con trai ông, nên ông không đồng ý trả. Ngoài ra, ông có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Q ngày 21/12/2016 là vô hiệu, do ông Q ép buộc ông ký và có bà T chứng kiến.

Ngoài ra, tại đơn phản tố ngày 31/3/2021, của ông Phạm Hoàng K yêu cầu như sau: Con ông tên Phạm Hoàng M có thiếu ông Thái Thanh Q số tiền 580.000.000 đồng, lãi suất thì ông không biết. Để không bị làm khó và trình báo nơi con ông công tác, ông Q buộc ông phải giao đất cho ông Q. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đã thế chấp ở Ngân hàng V tỉnh Hậu Giang nên ông Q

đã đưa ông số tiền 50.000.000 đồng và chở ông đến Ngân hàng trả tiền rồi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông Q đưa ông đến Văn phòng Công chứng D ở Sóc Trăng để làm thủ tục chuyển nhượng, do trong tình trạng bị bắt buộc nên ông phải lăn tay tại Văn phòng Công chứng.

Sau đó ông Q đưa cho ông giấy biên nhận một bên giao tiền, một bên nhận tiền và đưa cho ông giấy thế chấp tài sản tại phòng công chứng D. Con ông nợ ông Q số tiền 580.000.000 đồng cộng với số tiền 50.000.000 đồng ông Q đưa ông trả Ngân hàng là 630.000.000 đồng, nhưng anh Quang kê thêm lãi tiền con ông chưa đóng là 20.000.000 đồng nên số nợ lên tới 650.000.000 đồng. Trước đó con ông đã đưa cho ông Q là 130.000.000 đồng, ông Q có hứa là khi nào ông trả đủ ông sẽ trừ lại.

Nay ông Phạm Hoàng K yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Q ngày 21/12/2016 là vô hiệu vì khi ông ký vào hợp đồng do bị ép buộc.

** Tại Biên bản hòa giải ngày 07/3/2018, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Ông Phan Văn T trình bày: Ngày 10/3/2012, ông có nhận cố của ông K 04 công tầm 3 mét đất ruộng tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá cố là 120.000.000 đồng, ông có đưa trước cho ông K 70.000.000 đồng hai bên có làm biên nhận (bản cầm cố đất ngày 10/3/2012), đến ngày 07/8/2012, thì ông giao tiếp cho ông K 50.000.000 đồng còn lại. Đến năm 2015, thì ông K không chuộc lại phần đất đã cố cho ông mà vợ chồng ông Nguyễn Đức T (D) và vợ là bà Trần Thị Tuyết S đứng ra chuộc lại. Vợ chồng ông D đã nhận cố 04 công tầm 3 mét đất ruộng của ông K cũng với giá 120.000.000 đồng và đã đưa đủ cho ông K số tiền trên, còn ông đã nhận lại đủ số tiền 120.000.000 đồng tiền cố đất của ông K trước đây.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q, thì việc mua bán đất giữa ông Q và ông K ông không biết và cũng không có ý kiến và việc ông đã cố đất của ông K trước đây ông đã nhận đủ tiền chuộc đất lại là 120.000.000 đồng, nay ông D tiếp tục cố đất của ông K, thì ông cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

- Ông Nguyễn Đức T trình bày: Năm 2015, vợ của ông là bà Trần Thị Tuyết S có đứng ra chuộc 04 công tầm 3 mét đất ruộng của ông K mà trước đây ông K đã cố đất cho ông T với giá 120.000.000 đồng, nhưng ông K không có tiền để chuộc đất lại, vợ chồng ông đã đưa đủ cho ông T số tiền nêu trên và hai bên có làm biên nhận. Từ năm 2015 cho đến nay, vợ chồng ông đã làm lúa trên 04 công đất ruộng của ông K.

Đối với yêu cầu của ông Q, việc mua bán đất giữa ông Q và ông K, thì ông không biết và không có ý kiến gì. Riêng, phần đất 04 công vợ chồng ông đã cố của ông K và đang canh tác từ năm 2015 cho đến nay, nếu như ông K trả lại

120.000.000 đồng tiền cầm cố đất, thì vợ chồng ông sẽ trả lại cho ông K 04 công đất ruộng, nhưng thời gian phải hợp lý khi nào lúa cắt xong.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 53/2021/DS-ST ngày 30/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng Quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, điểm b, khoản 2, Điều 227, khoản 3, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Khoản 4 Điều 26, Khoản 3, Điều 27 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.

Căn cứ các Điều 20, 116, 117, 119, 122, 127 và Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Thái Thanh Q về việc yêu cầu buộc bị đơn ông Phạm Hoàng K giao lại phần đất diện tích 8.780m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế là 8.731,9m^2. Trong đó, 300m^2 đất ONT + 8.431,9m^2 đất LUA), tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Phạm Hoàng K: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 21/12/2016 giữa ông Phạm Hoàng K và ông Thái Thanh Q, bà Phạm Thị Như Y được Văn phòng công chứng D do công chứng viên D xác nhận cùng ngày với nội dung: chuyển nhượng quyền sử dụng đất BT 488074 số vào sổ CH 02147 do UBND huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 19/02/2014 tại thửa 743 tờ bản đồ số 05 diện tích 8.780m^2, tọa lạc ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, giá chuyển nhượng 650.000.000đ là vô hiệu.

3. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Phạm Hoàng K có trách nhiệm liên hệ với Văn phòng đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường sẽ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hoàng K theo đúng quy định của pháp luật.

4. Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoàng M phải trả cho nguyên đơn ông Thái Thanh Q số tiền nợ 580.000.000đ (năm trăm tám mươi triệu đồng).

5. Buộc ông Phạm Hoàng K phải trả cho ông Thái Thanh Q số tiền nợ gốc 50.000.000đ và tính lãi suất kể từ ngày 21/12/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 30/12/2021 là 60 tháng 09 ngày, cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 50.000.000 đồng x 1.809 ngày : 365 ngày = 24.781.000 đồng (đã tính tròn số).

Tổng cộng nợ gốc và lãi là: 74.781.000 đồng (đã tính tròn số).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 13/01/2022, nguyên đơn ông Thái Thanh Q kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 53/2021/DS-ST, ngày 30/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện T đến ngày 17/01/2022 Tòa án nhân dân huyện T Thông báo cho đương sự làm lại, sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện và đến ngày 19/01/2022 ông Q kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông và buộc bị đơn ông Phạm Hoàng K giao lại phần đất diện tích 8.780m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế là 8.731,9m^2. Trong đó, 300m^2 đất ONT + 8.431,9m^2 đất LUA), tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho ông.

* Ngày 28/01/2022, Viện Trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm với lý do:

- Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2016 giữa vợ chồng ông Q, bà Y với ông K vô hiệu là không có căn cứ. Theo chứng cứ có trong hồ sơ thì Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Q là có căn cứ chấp nhận hơn yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Trong vụ án này, nguyên đơn khởi kiện không yêu cầu ông K trả tiền 50.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh; không yêu cầu ông M trả 580.000.000 đồng, nhưng cấp sơ thẩm xử buộc ông K và ông M trả tiền là vượt quá phạm vi khởi kiện theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong khi đó, chủ thể của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2016 giữa vợ chồng ông Q, bà Y với ông K, còn ông M không phải là chủ thể của Hợp đồng chuyển nhượng nói trên.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Thái Thanh Q không rút đơn khởi kiện và không rút kháng cáo, bị đơn ông Phạm Hoàng K không rút lại đơn phản tố, đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng giữ nguyên Quyết định kháng nghị; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện VKSND tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng 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 và tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung vụ án, Đại diện VKSND tỉnh Sóc Trăng phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, Kiểm sát viên thay đổi nội dung kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 28/01/2022 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy 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 tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo và Viện kiểm sát kháng nghị, nội dung và hình thức đơn kháng cáo và kháng nghị, thời hạn kháng cáo và kháng nghị là đúng theo quy định tại các điều 271, 272, 273, 278, 279 và 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của nguyên đơn ông Thái Thanh Q; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Như Y, ông Nguyễn Đức T, bà Trần Thị Tuyết S, ông Phan Văn T và ông Phạm Hoàng M vắng mặt lần thứ hai không có lý do, việc vắng mặt của những người này cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

[3] Theo đơn khởi kiện ngày 28/11/2017, nguyên đơn ông Thái Thanh Q yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Phạm Hoàng K giao lại phần đất có diện tích 8.780 m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế là 8.731,9m^2. Trong đó, 300m^2 đất ONT và 8.431,9m^2 đất LUA) tại thửa 743, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Q yêu cầu nếu ông K không giao đất thì phải trả tiền đất theo giá thị trường.

[4] Phía bị ông Phạm Quang Khải không đồng ý theo yêu cầu của ông Q, vì khi ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Q thì ông Q có hứa sẽ không báo cho cơ quan con trai ông biết, nhưng ông Q đã báo cho con trai ông nghỉ việc ra khỏi ngành, ông đã lớn tuổi chủ yếu nhờ lương của con trai ông, nên ông không đồng ý trả. Ngoài ra, ông có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Q ngày 21/12/2016 là vô hiệu, do ông Q ép buộc ông ký và có bà T chứng kiến.

[5] người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

[5.1] Ông Phan Văn T cho rằng, ngày 10/3/2012 ông có nhận cố của ông K 04 công tầm 3 mét đất ruộng, giá cố là 120.000.000 đồng. Đến năm 2015, thì ông K không chuộc lại phần đất đã cố cho ông mà vợ chồng ông Nguyễn Đức T (D) và vợ là bà Trần Thị Tuyết S đứng ra chuộc lại. Vợ chồng ông D đã nhận cố 04 công tầm 3 mét đất ruộng của ông K cũng với giá 120.000.000 đồng và đã đưa đủ cho ông K số tiền trên, còn ông đã nhận lại đủ số tiền 120.000.000 đồng tiền cố đất của ông K trước đây. Vì vậy, việc mua bán đất giữa ông Q và ông K ông không biết và cũng không có ý kiến và việc ông đã cố đất của ông K trước đây ông đã nhận đủ tiền chuộc đất lại là 120.000.000 đồng, nay ông D tiếp tục cố đất của ông K thì ông cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

[5.2] Ông Nguyễn Đức T và vợ của ông là bà Trần Thị Tuyết S cho rằng, năm 2015 có đứng ra chuộc 04 công tầm 3 mét đất ruộng của ông K mà trước đây ông K đã cố đất cho ông T với giá 120.000.000 đồng, nhưng ông K không có tiền để chuộc đất lại, vợ chồng ông đã đưa đủ cho ông T số tiền nêu trên và hai bên có làm biên nhận. Từ năm 2015 cho đến nay, vợ chồng ông đã làm lúa trên 04 công đất ruộng của ông K. Đối với yêu cầu của ông Q, việc mua bán đất giữa ông Q và ông K, thì ông không biết và không có ý kiến gì. Riêng, phần đất 04 công vợ chồng ông đã cố của ông K và đang canh tác từ năm 2015 cho đến nay, nếu như ông K trả lại 120.000.000 đồng tiền cầm cố đất thì vợ chồng ông sẽ trả lại đất cho ông K 04 công đất ruộng, nhưng thời gian phải hợp lý khi nào lúa cắt xong.

[6] Xét kháng cáo của ông Thái Thanh Q về việc yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông và buộc bị đơn ông Phạm Hoàng K giao lại phần đất diện tích 8.780m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế là 8.731,9m^2). Trong đó, 300m^2 đất ONT + 8.431,9m^2 đất LUA, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho ông. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Q yêu cầu nếu ông K không giao đất cho ông thì phải trả đất theo giá thị trường. **Xét thấy**, tại phiên tòa phúc thẩm và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ông Thái Thanh Q và ông Phạm Hoàng K đều thừa nhận:

[6.1] Ngày 21/12/2016 giữa ông Phạm Hoàng K với ông Thái Thanh Q và bà Phạm Thị Như Y có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng D đối với phần đất có diện tích 8.780m^2; mục đích sử dụng: 300m^2 đất ở tại nông thôn + 8.431,9m^2 đất chuyên trồng lúa nước (theo kết quả đo đạc thực tế là 8.731,9m^2), tại thửa đất số 743, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng, mục đích của việc chuyển nhượng là để cấn trừ số nợ mà ông Phạm Hoàng M là con ông K thiếu nợ ông Thái Thanh Q và bà Phạm Thị Như Y.

[6.2] Theo biên nhận thế chấp giữa ông Q và ông K có nội dung " ông K có thiếu nợ tôi là 650.000.000 đồng và có để lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông K. Địa chỉ ấp T, xã Hồ Đắc Kiệc, huyện T, Sóc Trăng. Trong Thời gian 6 tháng nếu chú Khải không hoàn trả số tiền 650.000.000 đồng cho anh Quang thì anh Quang có quyền bán lại để thu hồi vốn đề ngày 19/11/2016". Tại tòa, ông Q và ông K xác định biên nhận này đề ngày 19/11/2016 là không đúng và hai bên khẳng định biên nhận này làm sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất ngày 21/12/2016 thì giữa ông Q và ông K có ký biên nhận thế chấp đề ngày 19/11/2016 là ghi lùi lại ngày ông M mượn tiền của ông Q. Như vậy, biên nhận thế chấp ghi ngày 19/11/2016 nhưng thực tế ký ngày 21/12/2016 và hai bên cũng thống nhất trong vòng sáu tháng mà ông K có tiền trả cho ông Q thì ông K được ông Q chuyển tên quyền sử dụng đất lại cho ông K. Như vậy, thỏa thuận này nhằm mục đích tạo điều kiện cho ông K chuộc lại đất.

[6.3] Ngày 28/12/2016, cán bộ đo đạc tiến hành xác minh ranh giới, mốc giới thửa đất tại thực địa của ông Q cùng vợ là bà Y, tại thửa đất số 743, tờ bản đồ số 5, diện tích 8731,9m^2. Tại tòa, ông K và ông Q đều thừa nhận là sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì sau đó ông K có đi chỉ ranh giới, mốc giới cho cán bộ đo đạc. Đến ngày 29/6/2016 thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xuất kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất cho ông Q ghi ngày 20/6/2016 và tại công văn số 99/CNCT ngày 03/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đính chính phiếu xuất kết quả đo đạc hiện trạng cho ông Q thửa đất số 743, tờ bản đồ số 5, diện tích 8731,9m^2 đúng là ngày 29/12/2016.

[6.4] Như vậy, tại các tiểu mục [6.1] đến [6.3] đây là tình tiết mà ông Q không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[7] Theo đơn phản tố và tại tòa, ông K cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Q và bà Y ngày 21/12/2016 là do ông Q ép buộc, đe dọa ông ký và có bà T chứng kiến. Xét thấy:

[7.1] Trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2016 thì ông K, ông Q và ông M có gặp nhau và uống càfe ở quán gần cơ quan Công an huyện M (cơ quan ông M công tác) thì ông Q thông báo cho ông K biết là ông M con ông K nợ ông Q 580.000.000 đồng (có cho ông K xem biên nhận nợ và thẻ Đảng viên của ông M con ông K), sau đó đến ngày 21/12/2016 thì ông Q, tài xế xe, hai người thanh niên chạy xe đến quán càfe ở Q thì có mặt ông K, bà T bạn ông K và sau đó hai bên bàn bạc thì tất cả những người này lên xe chạy đến Ngân hàng V, Chi nhánh H tại T thì ông Q đưa cho ông K 50.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng, sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì mọi người lên xe chạy về Sóc Trăng thì ông Q và ông K vào phòng Công chứng D để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2016, tại thửa đất số 743, tờ bản đồ số 05, giá 650.000.000 đồng.

[7.2] Ông Q và ông K xác định biên nhận thế chấp đề ngày 19/11/2016 nhưng thực tế ký ngày ngày 21/12/2016 và hai bên cũng thống nhất trong vòng sáu tháng mà ông K có tiền 650.000.000 đồng trả cho ông Q thì ông K được ông Q chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông K. Như vậy, Biên nhận thế chấp đề ngày 19/12/2016 nhưng thực tế biên nhận này làm sau khi ký hợp đồng sang nhượng đất là ngày 21/12/2016 và thỏa thuận này nhằm mục đích tạo điều kiện cho ông K chuộc lại đất.

[7.3] Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong thì ông Q chở ông K, bà T về nhà ông Q ở huyện Đ, sau đó ông M chạy xe xuống nhà ông Q lấy xe bốn chỗ do ông M để ở nhà ông Q chạy về Sóc Trăng và sau đó về nhà.

[7.4] Ngày 28/12/2016, chính ông K là người chỉ ranh cho cán bộ đo đạc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T tiến hành xác minh ranh giới, mốc giới thửa đất tại thực địa của ông Q, bà Y. Đến ngày 29/6/2016 thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T phiếu xuất kết quả đo đạc hiện trạng cho ông Q thửa đất số 743, tờ bản đồ số 5, diện tích 8731,9m^2.

[7.5] Tại phiên tòa phúc thẩm bà T khai, khi bà cùng ông Q, ông K và hai người thanh niên đến Ngân hàng tại T, tỉnh Hậu Giang để ông K rút bằng khoán ra, trên đường đi hai người thanh niên có hâm dọa nếu bửa nay không xong công việc thì đầu một nơi, người một nơi. Xét thấy, bà T là người quen với ông K và phía ông Q không thừa nhận lời nói trên, ông K không có chứng cứ để chứng minh lời trình bày của bà T là đúng.

[8] Theo nhận định tại các tiểu mục [7.1] đến [7.5] mục [7] thì Hội đồng xét xử khẳng định ông K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2016 tại phòng công chứng D là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, đe dọa, hoặc giả tạo, vì ngày 21/12/2016 thì hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đến ngày 28/6/2016 thì chính ông K là người chỉ ranh cho cán bộ đo đạc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T tiến hành xác minh ranh giới, mốc giới thửa đất tại thực địa của ông Q, bà Y và kể từ ngày hai bên ký hợp đồng sang nhượng đất đến khi ông Q khởi kiện ngày 28/11/2017 là 11 tháng 7 ngày nhưng ông K không có ý kiến gì về việc ông Q ép buộc, đe dọa, hoặc giả tạo khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, tại tòa ông K cũng không xuất trình chứng cứ mới để chứng minh cho việc ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2016 là bị ép buộc, đe dọa hoặc giả tạo.

[9] Theo quy định tại Điều 122 Bộ luận dân sự năm 2005 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự:

“1. Giao dịch dân sự có hiệu lực có đủ các điều kiện sau đây:

a) Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự;

b) Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

b) Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.

2. Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định.

[9.1] Xét thấy, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2016 giữa ông Phạm Hoàng K với ông Thái Thanh Q và bà Phạm Thị Như Y đã đảm bảo đầy đủ các điều kiện của hợp đồng có hiệu lực. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên đã làm thủ tục chỉnh lý sang tên thửa 743, tờ bản đồ số 05

cho ông Thái Thanh Q, bà Phạm Thị Như Y vào ngày 12/01/2017. Mặc khác, về nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng thì ông Q, bà Y đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005, cụ thể là ông Q và bà Y đã trả đủ tiền theo hợp đồng là 650.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận giữa các bên bằng phương thức cấn trừ nợ do ông Phạm Hoàng M con ông K thiếu nợ ông Q. Do ông K vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng về chuyển giao đất cho ông Q theo quy định tại Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005, nên nguyên đơn ông Thái Thanh Q khởi kiện yêu cầu ông Phạm Hoàng K giao trả phần đất có diện tích 8.780 m^2 (diện tích thực tế 8.731,9 m^2) tại thửa số 743, tờ bản đồ số 05, tọa ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2016 là có căn cứ.

[9.2] Tuy nhiên, trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Thái Thanh Q thì ông Phạm Hoàng K đã cố đất cho ông Nguyễn Đức T và bà Trần Thị Tuyết S 04 cồng công đất ruộng mà ông T, bà S quản lý và sử dụng từ năm 2015 đến nay với giá 120.000.000 đồng, việc cố đất cho ông T, bà S thì ông K cũng không báo cho ông Q biết.

[9.3] Mặc khác, trên phần đất sang nhượng, ông K có một căn nhà diện tích 7,6m x 10m =76 m^2; kết cấu nhà tạm, nền gạch tàu, vách ván, mái tôn, không trần, cửa gỗ, giá trị còn lại là 50.647.000đồng và các loại cây trồng trên đất như vú sửa, xoài, dừa, bưởi, cóc, chanh, mít, cam,... giá trị 86.334.000 đồng, nhưng các bên không đề cập trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2016.

[9.4] Theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 411 Bộ luật dân sự 2005 quy định. Hợp đồng dân sự vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Cụ thể, 1. ..., 2. Trong trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được, nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được, 3. Quy định tại khoản 2 Điều này cũng được áp dụng đối với trường hợp hợp đồng có một bên hoặc nhiều phần đối tượng không thể thực hiện được, những phần còn lại của hợp đồng vẫn có giá trị pháp lý.

[9.5] Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2016 có chứng thực là vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được như đất cố cho người khác đang sử dụng, có nhiều tài sản trên đất nhưng không có xác lập trong hợp đồng theo quy định tại các khoản 2, 3 Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005.

[10] Về xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Xét thấy, theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng vô hiệu thì các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, trong vụ việc này thì ông Q chưa nhận đất nên không đặt ra xem xét. Phía ông K đã nhận tiền của ông Q theo hợp

đồng là 650.000.000 đồng thì ông K có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Q. Tuy nhiên, phải xác định lỗi của các bên để bồi thường.

[10.1] Xét về lỗi trong vụ án này. Xét thấy:

10.1.1] Khi ông K đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q thì ông K đã cố cho ông Nguyễn Đức T và bà Trần Thị Tuyết S 04 công đất ruộng mà ông T, bà S quản lý và sử dụng từ năm 2015 đến nay với giá 120.000.000 đồng, việc cố đất cho ông T, bà S thì ông K cũng không báo cho ông Q biết là ông K có lỗi hoàn toàn theo quy định tại khoản 2 Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005.

[10.1.2] Khi ông K và ông Q sang nhượng phần đất còn lại thì trên đất có một căn nhà diện tích 7,6m x 10m =76 m^2; kết cấu nhà tạm, nên gạch tàu, vách ván, mái tôn, không trần, cửa gỗ, giá trị còn lại là 50.647.000đồng và các loại cây trồng trên đất như vú sửa, xoài, dừa, bưởi, cóc, chanh, mít, cam,... giá trị 86.334.000 đồng, nhưng các bên không đề cập trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2016 là có lỗi của ông Q, vì khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Q không trực tiếp đến xem xét trên đất có tài sản gì hay không theo quy định tại khoản 2 Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005.

[10.2] Như vậy, lỗi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/16/2016 là do lỗi của mỗi bên là 50%.

[10.3] Tại tòa, các đương sự không yêu cầu định giá đất theo giá thị trường, hai bên thống nhất phần đất tranh chấp tại thời điểm xét xử theo giá thị trường là 250.000.000đồng/1.000m^2. Như vậy, diện tích đất thực tế là 8.731,9 m^2 x 250.000đồng/m^2 = 2.182.975.000đồng.

[10.4] Sau khi khấu trừ số tiền ông Q bỏ ra sang nhượng đất thì phần tiền chênh lệch giá đất thì mỗi người được chia đôi (50%) giá trị đất. Cụ thể: [(2.182.975.000 đồng – 650.000.000đồng): 2]= 766.487.500đồng. Như vậy:

- Ông Q được nhận: Tiền sang nhượng đất là 650.000.000đ và tiền chênh lệch giá trị đất là 766.487.500đ. Tổng cộng hai khoản là 1.416.487.500 đồng;

- Ông K được nhận tiền chênh lệch giá đất là 766.487.500đồng.

[11] Tại tòa, kiểm sát viên thay đổi nội dung kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, vì các lý do sau. Xét thấy:

[11.1] Việc cấp sơ thẩm không Thông báo bổ sung bà Trần Thị Tuyết S tham gia tố tụng là vi phạm. Xét thấy, Việc Tòa án cấp sơ thẩm đưa bà S tham gia tố tụng nhưng không Thông báo thụ lý bổ sung người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì có vi phạm Điều 196 và Điều 199 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, quyền lợi

của bà S không bị vi phạm trong vụ án này, nên cấp phúc thẩm nêu lên để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[11.2] Bị đơn cho rằng nguyên đơn giữ thẻ Đảng của ông M, nguyên đơn cho rằng bị đơn có hứa trả nguyên đơn 300.000.000 đồng trong vòng 03 ngày. Xét thấy:

[11.2.1] Thẻ Đảng do ông M giao cho ông Q giữ, không có giấy tờ gì chứng minh nguyên đơn buộc ông M giao, nên ông M giao thẻ Đảng cho ông Q giữ là để làm tin, việc giao và giữ thẻ Đảng của ông Q và ông M là cả hai đều có lỗi. Tuy nhiên, ông M là người có lỗi nhiều hơn ông Q, vì ông Q là dân nên cũng không hiểu biết.

[11.2.2] Nguyên đơn cho rằng bị đơn có hứa trả nguyên đơn 300.000.000 đồng trong vòng 03 ngày. Xét thấy, đây là thỏa thuận bên ngoài và không có chứng cứ để chứng minh.

[11.2.3] Tại các mục [11.2.1], [11.2.2] trên không liên quan đến việc hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2016.

[11.3] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên cho rằng Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 28/01/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng khẳng định án sơ thẩm nhận định nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông K giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2016 là có căn cứ là chưa phù hợp và hợp đồng này có thể che giấu hợp đồng khác thì giao dịch đó là giả tạo. Xét thấy, theo nhận định tại các mục [6] đến mục [9] thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2016, giữa ông K với ông Q và bà Y là hợp đồng hợp pháp, không phải là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, do bị đe dọa, bị ép buộc theo quy định tại các Điều 129, Điều 132 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[11.4] Từ những phân tích tại mục [11.1] đến mục [11.3], tại tòa đại diện viện kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị và đề nghị hủy án sơ thẩm là không có căn cứ như nhận định trên.

[12] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Thái Thanh Q và không chấp thay đổi nội dung kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng theo hướng hủy án sơ thẩm.

[13] Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[14] Chi phí thẩm định và định giá tài sản: Trong vụ án này nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi ngang nhau là 50%, nên các bên phải chịu 50% theo quy định khoản 2 Điều 157, khoản 2 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận và án sơ thẩm bị sửa, nên các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 và khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29, khoản 1 Điều 24 và khoản 1, khoản 2, khoản 5, Điều 26 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Thái Thanh Q và không chấp nhận thay đổi nội dung kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/01/2022 của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Sửa án sơ thẩm dân sự số 53/2021/DS-ST ngày 30/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng như sau:

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 122, Điều 129, Điều 132, khoản 2 Điều 137, khoản 2,3 Điều 411, Điều 699 và Điều 701 Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 24; khoản 1, khoản 2, khoản 5 Điều 26 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm,thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

TUYÊN XỬ:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Thanh Q về việc yêu cầu buộc bị đơn ông Phạm Hoàng K giao lại phần đất diện tích 8.780m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế là 8.731,9m^2. Trong đó, 300m^2 đất ONT + 8.431,9m^2 đất LUA), tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 21/12/2016 giữa ông Phạm Hoàng K và ông Thái Thanh Q, bà Phạm Thị Như Y được Văn phòng công chứng D do công chứng viên D xác nhận cùng ngày với nội dung: chuyển nhượng quyền sử dụng đất số BT 488074 vào sổ cấp GCN số CH

02147 do UBND huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 19/02/2014 tại thửa 743 tờ bản đồ số 05 diện tích 8.780m^2, tọa lạc ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, giá chuyển nhượng 650.000.000đ là vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

3. Buộc ông Phạm Hoàng K có trách nhiệm hoàn trả cho ông Thái Thanh Q và bà Phạm Thị Như Y tiền chuyển nhượng đất là 650.000.000 đồng và tiền giá trị đất chênh lệch là 766.487.500 đồng. Tổng hai khoản là 1.416.487.500 đồng (Một tỷ bốn trăm mười sáu triệu bốn trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng).

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, ông Q và bà Y có đơn yêu cầu cơ quan Thi hành án mà ông K chưa thanh toán thì ông K phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Phạm Hoàng K có trách nhiệm liên hệ với Văn phòng đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường sẽ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hoàng K theo đúng quy định của pháp luật.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Hoàng K về việc Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 21/12/2016 giữa ông Phạm Hoàng K và ông Thái Thanh Q, bà Phạm Thị Như Y được Văn phòng công chứng D do công chứng viên D xác nhận cùng ngày với nội dung: chuyển nhượng quyền sử dụng đất BT 488074 số vào sổ CH 02147 do UBND huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 19/02/2014 tại thửa 743 tờ bản đồ số 05 diện tích 8.780m^2, tọa lạc ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, giá chuyển nhượng 650.000.000đồng là vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được, chứ không phải vô hiệu do bị ép buộc, đe dọa hoặc giả tạo.

6. Về chi phí tố tụng: chi phí cho việc đo đạc thẩm định, định giá tài sản và vẽ sơ đồ phần đất tranh chấp với số tiền 4.650.000 đồng, các đương sự phải chịu cụ thể như:

6.1. Ông Thái Thanh Q phải chịu 2.325.000đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền ông Q đã nộp là 4.650.000 đồng theo phiếu thu số 177 ngày 23/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện T. Như vậy, nguyên đơn được nhận lại số tiền thừa là 2.325.000đồng do ông K giao trả.

6.2. Ông Phạm Hoàng K phải chịu 2.325.000đồng và hoàn trả cho nguyên đơn, vì nguyên đơn đã tạm ứng trước.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Bị đơn ông Phạm Hoàng K phải chịu 44.659.500 đồng số tiền trả cho ông Q, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng bị đơn đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008611 ngày 06/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Như vậy, ông K còn phải nộp thêm 44.359.500 đồng.

7.2. Nguyên đơn ông Thái Thanh Q phải chịu 300.000 đồng do yêu không được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.639.000 đồng theo Biên lai thu số 0009870 ngày 04/12/2017, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Như vậy, ông Q được nhận lại số tiền thừa lại là 7.339.000 đồng.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Thái Thanh Q không phải chịu, hoàn trả cho ông Thái Thanh Q số tiền tạm ứng đã nộp 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0003006 ngày 28/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được 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 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: THCTP, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hồ Văn Phụng