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

Bản án số: 26/2023/DS-PT
Ngày: 08 - 02 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận 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 Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng.

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đặng Thị Ngọt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 225/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 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 291/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Hữu P, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Hoài T, tư vấn viên pháp luật thuộc Trung tâm tư vấn pháp luật thành phố N; địa chỉ: Số S, đường H, phường B, thành phố N, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Văn U, sinh năm 1977 (vắng mặt).

2. Bà Phạm Thị Y, sinh năm 1978 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/8/2022 và ngày 16/8/2022). (có mặt).

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

1. Chi cục THA huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục THADS: Ông Nguyễn Thanh S, địa chỉ: Ấp Ah, thị trấn S, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/01/2023). (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bà Trần Thị Mỹ Â, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3. Ông Lê Thanh Đ, sinh năm 1988 (vắng mặt).

4. Bà Lê Thị Kim A, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

5. Bà Lê Thị G, sinh năm 1972 (vắng mặt).

6. Bà Trần Nguyên O, sinh năm 1997 (vắng mặt).

7. Bà Trần Thị Diễm I, sinh năm 2003 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

8. Bà Tô Thị X, sinh năm 1925; địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

9. Bà Lê Thanh C, sinh năm 2003 (vắng mặt).

10. Em Lê Thanh Ơ, sinh năm 2008 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Hữu P là nguyên đơn và bà Phạm Thị Y là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 20/12/2021, các lời khai có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Lê Hữu P và tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích của Ông P là ông Phạm Hoài T trình bày:*

Nguyên trước đây vợ chồng ông Lê Văn U và bà Phạm Thị Y có nợ Ngân hàng TMCP VN số tiền vốn vay và tiền lãi lên đến 974.656.250 đồng, đồng thời ông U có thế chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 123, 124 và 910, cùng tờ bản đồ số 04, do ông U đứng tên, tọa lạc tại Ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Tuy nhiên, do ông U và Thùy không có khả năng trả nợ nên Ngân hàng TMCP VN khởi kiện yêu cầu trả số tiền trên và thanh toán tài sản thế chấp.

Ngày 26/02/2021, Tòa án nhân dân huyện Kế Sách xét xử buộc vợ chồng ông U và bà Y trả số tiền 974.656.250 đồng cho Ngân hàng TMCP VN, theo Bản án số

36/2021/DS-ST. Ông P là anh ruột của ông U nên nghĩ tình nghĩa anh em và đây là đất của cha mẹ để lại nên Ông P bàn bạc với vợ chồng ông U, bà Y chuyển nhượng phần đất này lại cho Ông P để lấy tiền trả Ngân hàng.

Sau đó Ông P có đến Ngân hàng TMCP VN thỏa thuận xin bỏ tiền lãi thì còn lại số tiền 850.000.000 đồng, Ông P đã thanh toán xong nợ cho Ngân hàng thay cho ông U và lấy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp về cất giữ. Ngày 19/03/2021, Ông P và ông U ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 123, 124 và 910, cùng tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại Ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo nội dung "Biên bản sang đất" ngày 19/3/2021.

Sau đó, Ông P yêu cầu địa chính xuống đo đạc để thực hiện thủ tục sang tên nhưng vợ chồng ông U và bà Y không đồng ý dẫn đến hai bên tranh chấp.

Theo đơn khởi kiện Ông P yêu cầu ông U và bà Y thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 123, 124 và 910, cùng tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại Ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo nội dung "Biên bản sang đất" được ký kết giữa các bên.

Tại phiên tòa, Ông P xin thay đổi yêu cầu khởi kiện là ông không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung "Biên bản sang đất" được ký kết giữa các bên nữa mà đề nghị Tòa án xem xét tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung "Biên bản sang đất" được ký kết giữa các bên là vô hiệu. Đồng thời, yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo 02 hướng:

+ Buộc ông U và bà Y phải trả lại số tiền 850.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật từ ngày 19/3/2021 đến ngày xét xử.

+ Hoặc ông U và bà Y phải hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá Sao Việt thực hiện có trong hồ sơ vụ án.

Ngoài ra, Ông P thống nhất theo lời trình bày của ông Phạm Hoài T, không bổ sung gì thêm. Ông không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản đang tranh chấp và cũng không yêu cầu thu thập chứng cứ gì thêm.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn U và bà Phạm Thị Y là ông Nguyễn Minh H trình bày:

Theo đơn phản tố, ông U có yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2021 giữa ông U và Ông P là vô hiệu. Buộc Ông P trả lại cho ông 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00549 do UBND huyện Kế Sách cấp ngày 23/10/2013.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00550 do UBND huyện Kế Sách cấp ngày 23/10/2013.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00551 do UBND huyện Kế Sách cấp ngày 23/10/2013.

Ông U thừa nhận chữ ký mang tên Lê Văn U trong "Biên bản sang đất" ngày 19/3/2021 là do ông U ký tên.

Ông U và bà Y thừa nhận là Ông P có thanh toán nợ cho ông U, bà Y tại Ngân hàng TMCP VN với số tiền là 850.000.000 đồng. Gồm 02 lần: Lần thứ nhất là 200.000.000 đồng; Lần thứ hai là 650.000.000 đồng.

Đối với số tiền này, ông U và bà Y cũng đồng ý trả lại cho Ông P, không đồng ý trả lãi hay bất cứ khoản tiền chênh lệch nào.

Hiện các phần đất đang tranh chấp, Ông P không có canh tác hay sử dụng mà hiên nay ông U và bà Y đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Ông U không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản đang tranh chấp và cũng không yêu cầu thu thập chứng cứ gì thêm.

- Bị đơn là bà Phạm Thị Y trình bày:

Bà Y thống nhất theo lời trình bày của ông Nguyễn Minh H, không bổ sung gì thêm. Thống nhất theo yêu cầu phản tố của ông U. Đồng thời, bà Y không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản đang tranh chấp và cũng không yêu cầu thu thập chứng cứ gì thêm.

- Tại Công văn số 136/CV-CCTHADS ngày 25/3/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục THA huyện K trình bày như sau:

Chi cục THA huyện K có nhận được Công văn số 237/2022/CV.TAH ngày 15 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách về việc cung cấp thông tin liên quan đến việc thi hành Bản án số 36/2021/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng đã có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ vào hồ sơ thi hành án hiện có, Chi cục THA huyện K trả lời vụ việc theo yêu cầu của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách như sau:

Chi cục THA huyện K hiện đang thụ lý và tổ chức thi hành án đối với nghĩa vụ: Ông U và bà Y phải có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng ông Lê Thanh Đ và bà Lê Thị Kim A 40 chỉ vàng 24k, tương đương với số tiền 215.600.000 đồng; trả lại giá trị cây trồng trên đất tổng số tiền 260.277.000 đồng và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.582.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm vợ chồng ông U và bà Y phải chịu 52.906.540 đồng.

Ông P, bà Â phải có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng ông Đ và bà A 50 chỉ vàng 24k, tương đương với số tiền 269.500.000 đồng; trả lại giá trị cây trồng trên đất tổng số tiền 225.900.875 đồng và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.582.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm vợ chồng Ông P và bà Â phải chịu 24.116.000 đồng.

Đối với nghĩa vụ của ông U, bà Y phải trả cho Ngân hàng TMCP VN thì Chi cục THA huyện K không có thụ lý do đến thời điểm hiện tại Ngân hàng không có yêu cầu thi hành án.

Qua quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục THA huyện K đã thực hiện việc thông báo hợp lệ các quyết định thi hành án cho ông U, bà Y, Ông P và bà Â. Tuy

nhiên, ông U, bà Y, Ông P và bà Â không đồng ý hoàn trả số tiền trên cho ông Đ và bà A theo bản án tuyên.

Hiện tại đối với các thửa đất số 123, tờ bản đồ số 04, diện tích 6.283,9m^2 và thửa đất số 124, tờ bản đồ số 04, diện tích 9.384,1m^2, cùng địa chỉ Ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng do ông U đứng tên, Chi cục THA huyện K chưa kê biên, bán đấu giá.

Về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 123, tờ bản đồ số 04, diện tích 6.283,9m^2 và thửa đất số 124, tờ bản đồ số 04, diện tích 9.384,1m^2, cùng địa chỉ Ấp H, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng giữa Ông P với vợ chồng ông U và bà Y:

Chi cục THA huyện K đề nghị Tòa án nhân dân huyện Kế Sách xét xử đảm bảo quyền lợi cho người được thi hành án là ông Đ và bà A, vì việc chuyển nhượng đất giữa Ông P với ông U và bà Y phát sinh sau khi Bản án số 36/2021/DS-ST ngày 26/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng đã có hiệu lực pháp luật. Trong khi đó Ông P, bà Â, ông U và bà Y chưa thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án. Theo quy định pháp luật, Chi cục THA huyện K sẽ kê biên phần tài sản của Ông P, bà Â, ông U và bà Y để đảm bảo thi hành án.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim A trình bày:

Bà A đề nghị thực hiện đúng theo Bản án số 36/2011/DS-ST ngày 26/02/2021 để đảm bảo quyền lợi của bà và chồng bà là ông Đ. Đồng thời, bà A đề nghị Tòa án không công nhận việc sang nhượng đất giữa Ông P với ông U, đề nghị xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông P để đảm bảo quyền lợi của vợ chồng bà theo Bản án số 36/2021/DS-ST nêu trên.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ Thuật trình bày:

Bà Â thống nhất theo ý kiến của chồng bà là Ông P, bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì về số tiền 850.000.000 đồng mà Ông P trả cho ông U khi sang nhượng đất. Bà không có tranh chấp gì đối với số tiền này và các vấn đề khác liên quan đến vụ án mà Tòa án đang giải quyết.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 101, Điều 104, Điều 106, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 169, khoản 2, Điều 227, khoản 2, Điều 228, khoản 1, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 357, Điều 385, Điều 407, Điều 408, Điều 468, Điều 500, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 16 Điều 3, khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; căn cứ Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của

pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu P và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn U. Tuyên bố "Biên bản sang đất ngày 19/3/2021" là vô hiệu.

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

Buộc ông Lê Văn U và bà Phạm Thị Y cùng chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Lê Hữu P số tiền 850.000.000 đồng và 88.876.500 đồng bồi thường giá trị đất chênh lệch, cộng chung là 938.846.500 đồng.

Đối với hiện trạng thửa đất số 123 và thửa đất số 124 do thực tế ông Lê Hữu P không có quản lý, sử dụng, ông Lê Hữu P không có bất cứ tài sản nào trên 02 thửa đất, đồng thời do ông Lê Văn U và bà Phạm Thị Y đang trực tiếp quản lý, sử dụng, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn U. Buộc ông Lê Hữu P phải giao trả lại cho ông Lê Văn U bản chính các giấy chứng nhận sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 858275, số vào sổ cấp GCN: CH00549 ngày 23/10/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Lê Văn U đứng tên quyền sử dụng tại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 04, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 9.384,1m^2.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 858277, số vào sổ cấp GCN: CH00551 ngày 23/10/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Lê Văn U đứng tên quyền sử dụng tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 04, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 6.283,9m^2.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 858276, số vào sổ cấp GCN: CH00550 ngày 23/10/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Lê Văn U đứng tên quyền sử dụng tại thửa đất số 910, tờ bản đồ số 04, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 3.554,8m^2.

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

Ngày 11/10/2022, nguyên đơn ông Lê Hữu P kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng và được Tòa án nhân dân huyện Kế Sách nhận cùng ngày. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả cho ông toàn bộ số tiền 177.753.000 đồng và buộc bị đơn chịu toàn bộ chi phí tố tụng số tiền 27.950.000 đồng, vì toàn bộ lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu là do bên bị đơn.

Ngày 06/10/2022, bị đơn bà Phạm Thị Y kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng và được Tòa án nhân dân huyện Kế Sách nhận cùng ngày. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không buộc bà phải trả giá trị đất chênh lệch số tiền 177.753.000 đồng và chi phí tố tụng số tiền hơn 13.000.000 đồng, vì toàn bộ lỗi làm cho hợp đồng

chuyển nhượng bị vô hiệu là do bên nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng toàn bộ lỗi là thuộc về bên bị đơn, vì bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất dẫn đến tranh chấp, nên đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông. Bị đơn bà Y và người đại diện theo ủy quyền không rút đơn phản tố của ông U; không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo của bà Y và cho rằng việc chuyển nhượng đất là sau khi trả hết nợ cho Ngân hàng, bị đơn không có lỗi, Ông P gây thiệt hại cho bị đơn khi đốn cây trồng trên đất ; Ông P lừa dối khi ông U ký vào Biên bản sang đất và trong hợp đồng chuyển nhượng ghi số tiền chuyển nhượng nhiều hơn thực tế, mặc dù chưa gây thiệt hại cho ông U, nhưng lỗi thuộc toàn bộ thuộc về nguyên đơn, nên đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Y. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng xuất phát từ mối quan hệ thân tộc, nguyên đơn muốn giữ đất lại nên đã thỏa thuận với bị đơn để nhận chuyển nhượng các thửa đất nêu trên và nguyên đơn đứng ra vay tiền trả cho Ngân hàng thay bị đơn; mặc dù hợp đồng chuyển nhượng đất là có thật nhưng không thể thực hiện được, vì do phía bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nên toàn bộ lỗi thuộc về bị đơn, bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn toàn bộ tiền chênh lệch giá trị đất và bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Chính vì vậy, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng 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. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Ông P và bà Y và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

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, HĐXX nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần thứ hai, bị đơn ông Lê Văn U vắng mặt và bà Phạm Thị Y có mặt, nhưng tiếp tục ủy quyền cho người đại diện tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh S vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Lê Thanh Đ, bà Lê Thị Kim A, bà Lê Thị G, bà Trần Nguyên O, bà Trần Thị Diễm I, bà Tô Thị X, bà Lê Thanh C, em Lê Thanh Ơ đều vắng mặt không rõ lý do; nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của nguyên đơn Ông P và của bị đơn bà Y là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp

lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn Ông P về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách theo hướng buộc bị đơn trả cho ông toàn bộ số tiền 177.753.000 đồng và buộc bị đơn chịu toàn bộ chi phí tố tụng số tiền 27.950.000 đồng, vì toàn bộ lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu là do bên bị đơn. Xét thấy, theo Bản án số 36/2021/DS-ST ngày 26/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng có hiệu lực pháp luật. Theo bản án, ông U và bà Y là người có nghĩa vụ thi hành án đối với Ngân hàng TMCP VN và đối với ông Lê Thanh Đ và bà Lê Thị Kim A. Đồng thời, Ông P cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Theo Đơn khởi kiện ngày 20/12/2021 và Bản tự khai ngày 20/12/2021 (BL số 02-03), Ông P cho rằng: Nghĩ tình nghĩa anh em và đây là đất của cha mẹ để lại, nếu vợ chồng ông U không có khả năng trả nợ thì sẽ bị thi hành án cưỡng chế lấy hết phần đất của cha mẹ, nên mới thỏa thuận với vợ chồng ông U chuyển nhượng đất lại cho ông đối với các thửa đất số 123, 124, cùng tờ bản đồ số 04. Tại Biên bản hòa giải ngày 17/8/2022 (BL số 263-266), ông U cũng thừa nhận chữ ký mang tên Lê Văn U trong "Biên bản sang đất ngày 19/3/2021" là do ông U ký. Mặc dù, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông U cho rằng Ông P lừa dối khi ông U ký vào Biên bản sang đất, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc lừa dối, còn việc ghi số tiền chuyển nhượng nhiều hơn chưa gây thiệt hại gì cho các bên. Do đó, thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là các bên đều biết rõ ông U và bà Y là người có nghĩa vụ thi hành án đối với Ngân hàng TMCP VN và đối với ông Đ và bà A; việc chuyển nhượng này sẽ không thể thực hiện được, vì ông U và bà Y chưa thực hiện xong phần nghĩa vụ đối với người phải thi hành án khác (ngoài Ngân hàng), làm ảnh hưởng đến quyền lợi của họ. Mặt khác, hai bên đều yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Biên bản sang đất ngày 19/3/2021" là vô hiệu, nên cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng không thể thực hiện được. Chính vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hai bên đều có lỗi, nên mỗi bên phải chịu ½ giá trị đất chênh lệch so với giá chuyển nhượng và mỗi bên phải chịu ½ chi phí tố tụng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 157, Điều 158, Điều 164 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông P không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông là có căn cứ và hợp pháp.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn bà Y về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách theo hướng không buộc bà phải trả giá trị đất chênh lệch số tiền 177.753.000 đồng và chi phí tố tụng số tiền hơn 13.000.000 đồng, vì toàn bộ lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu là do bên nguyên đơn. Xét thấy, như nhận định tại mục [3] nêu trên thì HĐXX xác định mỗi bên đều có lỗi, nên mỗi bên phải chịu ½ giá trị đất chênh lệch so với giá chuyển nhượng và mỗi bên phải chịu ½ chi phí tố tụng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Y và người đại diện theo ủy quyền không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà Y là có căn cứ và hợp pháp.

[5] Từ những nhận định tại mục [3] và mục [4] nêu trên, xét thấy toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ông P và bị đơn bà Y là không có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận. HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án dân sự sơ thẩm được giữ nguyên, nên Ông P và bà Y mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Ông P và bà Y và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Hữu P và của bị đơn bà Phạm Thị Y.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Án tuyên như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu P và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn U. Tuyên bố "Biên bản sang đất ngày 19/3/2021" là vô hiệu.

- Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

+ Buộc ông Lê Văn U và bà Phạm Thị Y cùng chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Lê Hữu P số tiền 850.000.000 đồng và 88.876.500 đồng bồi thường giá trị đất chênh lệch, cộng chung là 938.846.500 đồng (Chín trăm ba mươi tám triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm đồng).

+ Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bị đơn còn phải cùng liên đới trả lãi cho nguyên đơn theo

mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

+ Đối với hiện trạng thửa đất số 123 và thửa đất số 124 do thực tế ông Lê Hữu P không có quản lý, sử dụng, ông Lê Hữu P không có bất cứ tài sản nào trên 02 thửa đất, đồng thời do ông Lê Văn U và bà Phạm Thị Y đang trực tiếp quản lý, sử dụng, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn U. Buộc ông Lê Hữu P phải giao trả lại cho ông Lê Văn U bản chính các giấy chứng nhận sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 858275, số vào sổ cấp GCN: CH00549 ngày 23/10/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Lê Văn U đứng tên quyền sử dụng tại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 04, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 9.384,1m^2.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 858277, số vào sổ cấp GCN: CH00551 ngày 23/10/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Lê Văn U đứng tên quyền sử dụng tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 04, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 6.283,9m^2.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 858276, số vào sổ cấp GCN: CH00550 ngày 23/10/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Lê Văn U đứng tên quyền sử dụng tại thửa đất số 910, tờ bản đồ số 04, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 3.554,8m^2.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lê Hữu P phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0004788 ngày 18/10/2022 của Chi cục THA huyện K; như vậy, ông Lê Hữu P đã thực hiện xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Bị đơn bà Phạm Thị Y phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0004765 ngày 13/10/2022 của Chi cục THA huyện K; như vậy, bà Phạm Thị Y đã thực hiện xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm *(Tại mục 4 và 5 trong phần tuyên xử)* không có kháng cáo, kháng nghị, không ghi trong phần quyết định này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn