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

Bản án số: **03/**2018/DS-PT
Ngày: 03-01-2018
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 Mai Thiện Kế;

Các Thẩm phán: 1- Ông Huỳnh Đức Khải;

2- Ông Nguyễn Văn Ngọt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Nhẫn, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Ông Nguyễn Văn Sạch, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 01 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 159/2017/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2017/DS-ST ngày 7-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 276/2017/QĐPT-DS ngày 27-11-2017, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn**:*

1.1- Ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1955.

Địa chỉ: ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

1.2- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965.

Địa chỉ: ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

1.3- Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1969.

Địa chỉ: ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

1.4- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

1.5- Bà Nguyễn Thị Sa L, sinh năm 1973.

Địa chỉ: ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

1.6- Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1971.

Địa chỉ: ấp Xa Mau 2, thị trấn Phú Lộc, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Trần Việt H2, sinh năm 1966, theo văn bản ủy quyền ngày 19-10-2016. (có mặt)

Địa chỉ: KDC M, khóm M, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1940. (có mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

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

3.1- Bà NLQ1, sinh năm 1964. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3.2- Ông NLQ2, sinh năm 1968. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3.3- Bà NLQ3, sinh năm 1971. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

3.4- Bà NLQ4, sinh năm 1973. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3.5- Bà NLQ5, sinh năm 1980. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Mỹ Hiệp, xã Long Bình, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

3.6- Bà NLQ6, sinh năm 1976. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3.7- Ông NLQ7, sinh năm 1983. (có mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3.8- Bà NLQ8, sinh năm 1954. (có mặt)

3.9- Ông NLQ9. (vắng mặt)

3.10- Ông NLQ10. (vắng mặt)

3.11- Bà NLQ11. (vắng mặt)

3.12- Bà NLQ12. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp H, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3.13- Bà NLQ13. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.

3.14- Bà NLQ14 (chết năm 2013)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đào:

3.14.1- Ông NLQ15 (Phát). (vắng mặt)

3.14.2- Anh NLQ16. (vắng mặt)

3.14.3- Anh NLQ17. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

4. Người kháng cáo: Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn là ông Trần Việt H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

** Các nguyên đơn khởi kiện có người đại diện hợp pháp trình bày:* Cha mẹ của các nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Q (chết năm 2010) và mẹ là bà Võ Thị H3 (chết năm 2013). Lúc sinh thời cha mẹ các nguyên đơn có phần đất trồng lúa diện tích 11.661m^2 thuộc thửa 255, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/10/1992 do ông Nguyễn Văn Q đứng tên.

Vào khoảng tháng 6/1993 cha, mẹ các nguyên đơn cầm cố toàn bộ thửa đất số 255 cho ông Nguyễn Văn Q2 và bà Nguyễn Thị X giá 03 chỉ vàng 24 ka, hợp đồng cầm cố chỉ thỏa thuận bằng miệng không có làm giấy tờ, khi nào cần sử dụng đất thì trả đủ 03 chỉ vàng cho ông Q2, bà X. Hiện ông Q2 đã chết, phần đất thửa 255 do bà X và con là NLQ7 đang quản lý sử dụng. Khi các nguyên đơn có yêu cầu chuộc lại đất thì bà X và NLQ7 chỉ đồng ý cho chuộc với giá 70.000.000 đồng trên một công (1.300m^2). Không chấp nhận với yêu cầu của bà X và NLQ7 các nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu, nhưng không được Tòa án hai cấp tỉnh Sóc Trăng chấp nhận, với lý do là đất đã chuyển nhượng chứ không phải là cầm cố. Hiện hai bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

Nay các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/1993 đối với thửa 255 là vô hiệu theo quy định tại tiểu tiết A tiết 2.2 khoản 2 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Đồng thời, đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn Nguyễn Thị X và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ15 (phát), NLQ16 và NLQ17 trả lại cho các nguyên đơn phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 11.661 m^2 (đo đạc thực tế 10.804m^2) thuộc thửa 255, tờ bản đồ số 01, tọa lạc Ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị X có đơn phản tố trình bày:* Ngày 20/7/1993 ông Nguyễn Văn Q và bà Võ Thị H3 có chuyển nhượng cho vợ chồng bà toàn bộ diện tích đất thuộc thửa số 255, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá 08 chỉ vàng 24 ka, khi chuyển nhượng có làm giấy tay có ông Trần Thanh L2 (là Trưởng ban nhân dân ấp) xác nhận nhưng không có đo đạc thực tế, sau khi chuyển nhượng ông Q giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà giữ. Vợ chồng bị đơn đã sử dụng ổn định phần đất này đến nay là hơn 20 năm, nên không đồng ý theo yêu cầu của các nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Đồng thời, phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/1993 giữa ông Nguyễn Văn Q, bà Võ Thị H3 với vợ chồng bị đơn, theo diện tích đo đạc thực tế vào ngày 17/10/2014 là 8.645m^2 thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan các ông bà NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ15 (Phát), NLQ16 và NLQ17 thống nhất theo trình bày và yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị X.*

** Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông NLQ7 trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị X, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

20/7/1993 theo diện tích đo đạc thực tế là 8.645m^2 thửa 255, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện T thụ lý, giải quyết. Tại bản án sơ thẩm số 33/2017/DS-ST ngày 7-9-2017 đã quyết định như sau:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Điểm a, c Khoản 1 Điều 39; Khoản 4 Điều 207; Khoản 1 Điểm a, d Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Điều 129 Bộ luật Dân sự, Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai, Khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án, Khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 362/2016/UBTVQH14, ngày 30//12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Nguyễn Hoàng H; Nguyễn Thị T; Nguyễn Thị S; Nguyễn Thị M; Nguyễn Thị Sa L và Nguyễn Thị V về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/1993 giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Võ Thị H3 với ông Nguyễn Văn Q2 và bà Nguyễn Thị X là vô hiệu và yêu cầu bị đơn Nguyễn Thị X cùng các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1; NLQ2; NLQ3; NLQ4; NLQ5; NLQ6; NLQ7; NLQ15; NLQ16 và NLQ17 trả 10.804m^2 đất thuộc thửa 255, tờ bản đồ số 01 tọa lạc Ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2/. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Võ Thị H3 với ông Nguyễn Văn Q2 và bà Nguyễn Thị X ngày 20/7/1993 với diện tích là 8.645m^2 thuộc thửa 255, tờ bản đồ số 01 tọa lạc Ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (Có tuyên tứ cận kèm theo).

Bị đơn Nguyễn Thị X có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh và đăng ký quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật. Sau khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 20-9-2017, người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn là ông Trần Việt H2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, hủy phần giải quyết chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, do Tòa án cấp sơ thẩm có sự sai lầm trong áp dụng pháp luật và có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện các nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu phản tố, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa nhận xét trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo pháp luật tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên có một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của đương sự chưa chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa toàn bộ 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ9, NLQ10, NLQ11, NLQ12, NLQ13 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà NLQ14 gồm có ông NLQ15, NLQ16, NLQ17 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Trần Việt H2 khẳng định yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết đối với thửa đất tranh chấp số 255 (qua đo đạc thực tế có diện tích 8.645m^2) tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất NLQ7 có số đo 65,5m;

- Hướng Tây giáp đất ông Châu Minh H có số đo 45m;

- Hướng Nam giáp đất ông Phạm Văn B và ông NLQ7 có số đo 154,5m;

- Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn X, ông Phạm Văn B và ông NLQ7 có số đo 159,5m.

Bị đơn bà X cũng thừa nhận và xác định hiện trạng thửa đất số 255 trên là hoàn toàn đúng nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm ghi nhận.

[3] Nhận thấy, theo Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2016/DS-ST ngày 22/01/2016 của Tòa án nhân dân huyện T và Bản án dân sự phúc thẩm số 128/2016/DS-PT ngày 22/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, việc bị đơn X cho rằng ngày 20-7-1993 vợ chồng bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng của cha các nguyên đơn thửa đất số 255, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá chuyển nhượng là 08 chỉ vàng 24k là có căn cứ. Tuy nhiên, tại thời điểm các bên xác lập việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-7-1993 trên thì theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 1987 có hiệu lực nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức. Do đó, về nguyên tắc chung theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 15 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 20-7-1993 là hợp đồng trái pháp luật. Theo hướng dẫn tại Điểm a, b Tiểu mục 2.2 Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện thì Tòa án hủy hợp đồng vì hợp đồng bị vô hiệu. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện như bên nhận chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân đã cho phép việc chuyển nhượng, hay bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm qui định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó thì Toà án công nhận hợp đồng. Xét thấy, trên thực tế khi xác lập chuyển nhượng ngày 20-7-1993 đối với thửa đất số 255 trên thì ông Q (cha các nguyên đơn) đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19-10-1992, từ khi

nhận chuyển nhượng đến nay bị đơn X sử dụng đất để trồng lúa, tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện, nhưng bên nhận chuyển nhượng (bị đơn X) không thực hiện thủ tục chuyển quyền và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng chưa hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền; bà X cũng không xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất. Do đó, đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên xác lập chuyển nhượng giữa vợ chồng bị đơn và ông Q (cha các nguyên đơn) ngày 20-7-1993 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 1987, Điểm a Khoản 1 Điều 15 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự và theo hướng dẫn tại Điểm a, b Tiểu mục 2.2 Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm đã vận dụng và áp dụng Khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức để không tuyên bố hợp đồng vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không chính xác và không đúng pháp luật. Do theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật này có hiệu lực (ngày 01-01-2017) mà có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật Dân năm 2005 để giải quyết*. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm phải vận dụng và áp dụng Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 về giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội và hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 20/7/1993 giữa ông Q và vợ chồng bà X là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật mới đúng quy định pháp luật. Đồng thời, căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng, nên người đại diện hợp pháp của nguyên đơn kháng cáo là có căn cứ để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[5] Về xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì *khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*. Nên buộc bị đơn Nguyễn Thị X cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ15, NLQ16 và NLQ17 trả lại thửa đất số 255 (qua đo đạc thực tế diện tích 8.645m^2) tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho các nguyên đơn Nguyễn Hoàng H, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị Sa L và Nguyễn Thị V. Buộc các nguyên đơn trả lại giá trị 08 chỉ vàng 24k tương đương với số tiền là 28.560.000đ (08 chỉ vàng 24k x 3.570.000đ/chỉ vàng 24k). Về xác định lỗi để bồi thường, nhận thấy, khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đều nhận thức được rằng tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng Nhà nước nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức, nhưng các bên vẫn tiến hành giao dịch chuyển nhượng là có lỗi, trong đó phía nguyên đơn là bên đề nghị chuyển nhượng chịu lỗi 60%, bị đơn là bên nhận chuyển nhượng chịu lỗi 40%. Nên buộc các nguyên đơn có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho phía bị đơn số tiền là 263.004.000đ (60% x 8.645m^2 x 70.000.000đ/công tầm cấy 1.286m^2 - 08 chỉ vàng 24k x 3.570.000đ/chỉ vàng 24k), bị đơn tự chịu thiệt hại số tiền 175.336.000đ.

[6] Bên cạnh đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn bà X ngày 14-7-2017 sau khi Tòa án đã mở phiên họp hòa giải và kiểm tra chứng cứ ngày 03-4-2017 là vi phạm Khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn và xử lý trả lại tiền tạm ứng án phí cho bị đơn theo quy định của pháp luật.

[7] Qua những phân tích như đã nêu trên, sau khi đã thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm như đã phân tích trên.

[8] Đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa là có cơ sở Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về án phí sơ thẩm: Các nguyên đơn không phải chịu án phí đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu được Tòa án chấp nhận, nhưng phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và được hoàn trả lại án phí đối với yêu cầu phản tố bị đình chỉ theo hướng dẫn tại Khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13-6-2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí lệ phí Tòa án.

[10] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị cải sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Khoản 2 Điều 148 và Khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1/. Chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn là ông Trần Việt H2.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 33/2017/DS-ST ngày 7-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ Điều 5 Luật Đất đai năm 1987; Điểm a Khoản 1 Điều 15 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 và theo hướng dẫn tại Điểm a, b Tiểu mục 2.2 Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự hôn nhân và gia đình; Điểm c Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 128, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 362/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13-6-2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Nguyễn Hoàng H, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị Sa L và Nguyễn Thị V về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/1993 giữa ông Nguyễn Văn Q, bà Võ Thị H3 với ông Nguyễn Văn Q2 và bà Nguyễn Thị X đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị X cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ15 (Phát), NLQ16 và NLQ17 trả cho các nguyên đơn thửa đất số 255 (qua đo đạc thực tế diện tích 8.645m^2) tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất NLQ7 có số đo 65,5m;

- Hướng Tây giáp đất ông Châu Minh H có số đo 45m;

- Hướng Nam giáp đất ông Phạm Văn B và ông NLQ7 có số đo 154,5m;

- Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn X, ông Phạm Văn B và ông NLQ7 có số đo 159,5m.

Buộc các nguyên đơn Nguyễn Hoàng H, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị Sa L và Nguyễn Thị V cùng có nghĩa vụ trả cho bị đơn bà Nguyễn Thị X và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ15, NLQ16 và NLQ17 số tiền là 28.560.000đ và số tiền bồi thường thiệt hại là 263.004.000đ, tổng cộng là 291.564.000đ (hai trăm chín mươi mốt triệu, năm trăm sáu mươi bốn ngàn đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bị đơn bà Nguyễn Thị X cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ15, NLQ16 và NLQ17 có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng các nguyên đơn Nguyễn Hoàng H, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị Sa L và Nguyễn Thị V còn phải trả lãi cho phía bị đơn theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2/. Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị X về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q, bà Võ Thị H3 với ông Nguyễn Văn Q2, bà Nguyễn Thị X ngày 20/7/1993 với diện tích là 8.645m^2 thuộc thửa 255, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3/. Án phí dân sự sơ thẩm: Các nguyên đơn Nguyễn Hoàng H, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị Sa L và Nguyễn Thị V cùng phải chịu số tiền 14.578.000đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.200.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0002181 (bà V), 0002182 (ông H), 0002183 (bà T), 0002184 (bà M), 0002185 (bà S), 0002186 (bà L) cùng ngày 09/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy các nguyên đơn trên phải cùng nộp tiếp số tiền án phí sơ thẩm là 13.378.000đ (mười ba triệu ba trăm bảy mươi tám ngàn đồng).

Bị đơn bà Nguyễn Thị X phải chịu 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) tiền án phí sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005945 ngày 10/7/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng, như vậy bị đơn được trả lại số tiền tạm ứng án phí thừa là 100.000đ (một trăm ngàn đồng).

2/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người đại diện nguyên đơn là ông Trần Việt H2 không phải chịu, hoàn trả cho ông H2 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006058 ngày 29-9-2017 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện T phát hành.

3/. 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, 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 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 T;
- Chi cục THA.DS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: HS-TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Mai Thiện Kế