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

Bản án số: 178/2023/DS-PT
Ngày: 21 - 9 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng.

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- ***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 20 và 21 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 114/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 186/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 1, Quốc lộ 1, Khóm M, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Việt H, sinh năm 1966; địa chỉ: LK, đường C3, khu dân cư M, Khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Văn bản ủy quyền ngày 09/10/2020). (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Trương Kim Ê, sinh năm 1963; địa chỉ: Số B, đường L, Khóm M, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Ông Thạch U (đã chết). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông U gồm:

2.1. Bà Trương Kim Ê, sinh năm 1963 (vắng mặt).

2.2. Bà Thạch Thị Kim Y, sinh năm 1996 (vắng mặt).

2.3. Bà Thạch Thị Kim N, sinh năm 1991 (vắng mặt).

2.4. Bà Thạch Thị Kim C, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số B, đường L, Khóm M, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Ê và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông U: Bà Nguyễn Thị Thu G, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 673/8, đường L, Khóm N, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/7/2022 và ngày 09/8/2023). (có mặt).

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

1. Bà Lê Kim A, sinh năm 1060; địa chỉ: Số 1, Quốc lộ 1, Khóm M, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà A: Ông Trần Việt H, sinh năm 1966; địa chỉ: LK, đường C3, khu dân cư M, Khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Văn bản ủy quyền ngày 07/01/2022). (có mặt).

2. Ông Trương Hoài P, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 6, đường L, Khóm M, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt, có đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn T là nguyên đơn và bà Lê Kim A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

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

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 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Việt H trình bày*:

Vào năm 2001, ông Thạch U và bà Trương Kim Ê có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T và bà A phần đất chiều ngang 05m, chiều dài hết đất, diện tích 270,8m^2, thuộc thửa đất số 1300, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm M, Phường B, thị xã S (nay là thành phố S), tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú (nay là thành phố Sóc Trăng) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số 781056 với giá 60 chỉ vàng 24k tương đương là 28.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 7, thị xã Sóc Trăng (nay là thành phố Sóc Trăng) ngày 07/6/2001. Sau khi tiến hành ký kết hợp đồng thì vợ chồng ông T đã giao 60 chỉ vàng 24k cho vợ chồng ông U và bà Ê. Ngay sau khi nhận được vàng thì vợ chồng ông U và bà Ê cũng tiến hành giao đất cho vợ chồng ông T trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay. Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì bên vợ chồng ông U và bà Ê có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng ông T đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Nhưng kể từ khi chuyển nhượng cho đến nay thì vợ chồng ông U và bà Ê cố tình không giao giấy chứng nhận cho vợ chồng ông T để đăng ký quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/6/2001, giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông U đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 270,6m^2, thuộc thửa đất số 1300, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm M, Phường B, thị xã S (nay là thành phố S), tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú (nay là thành phố Sóc Trăng) cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số 781056, có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất của bà Trương Kim Ê, có số đo là 53,98m. Hương Tây giáp đất của bà Trương Thị S, có số đo là 54,38m. Hương Nam giáp đường Lê Hoàng X, có số đo là 05m. Hướng Bắc giáp Kênh Thủy Lợi, có số đo là 05m.

+ Buộc bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông U tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản gắn liền trên đất để trả đất lại cho nguyên đơn.

- *Tại Đơn phản tố của bị đơn cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trình bày*:

Trước đây, vào năm 2001 giữa vợ chồng bà Ê với ông T có thỏa thuận chuyển nhượng đất một mét ngang là 30 chỉ vàng 24k. Bà Ê có nhận số tiền cọc là 29.500.000 đồng, do thời gian đã lâu nên bà Ê không nhớ rõ có ký giấy tờ gì với ông T không. Sau đó, vợ chồng bà Ê có giao giấy chứng nhận QSDĐ để cho vợ chồng ông T đi làm thủ tục tách thửa cấp giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng vợ chồng ông T không làm thủ tục chuyển nhượng, chồng bà Ê là ông U có đến gặp để đòi lại giấy chứng nhận thì khoảng 01 năm sau là năm 2002 ông T mới đến trả giấy chứng nhận QSDĐ nhưng chưa tách thửa sang tên là do không thống nhất về giá đất, vì vợ chồng ông T đòi khai phần tiền chuyển nhượng thấp lại để cho việc thu thuế thấp, sau đó việc chuyển nhượng không thành và do việc chuyển nhượng không thành nên vợ chồng bà Ê cũng chưa giao phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, phần đất này vợ chồng bà Ê đang quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay. Do vậy, bà Ê khẳng định vợ chồng bà không có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T đối với phần đất diện tích 270,6m^2, thuộc thửa đất số 1300, tờ bản đồ số 07. Bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 7, thành phố Sóc Trăng ngày 07/6/2001. Do nguyên đơn không đi làm thủ tục chuyển nhượng sang tên tách thửa và không trả phần tiền còn lại là lỗi của nguyên đơn dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, nên không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc là 29.500.000 đồng.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2023 đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Văn T với ông Thạch U và bà Trương Kim Ê theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 07/6/2001, phần đất thực tế diện tích 270,6m^2, thuộc thửa đất số 1300, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm M, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân

dân huyện Mỹ Tú (nay là thành phố Sóc Trăng) cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số 781056 và không chấp nhận yêu cầu về việc buộc bị đơn cùng với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản gắn liền trên đất để trả đất lại cho nguyên đơn. Phần đất có số đo và tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất của bà Trương Kim Ê, có số đo là 53,98m. Hương Tây giáp đất của bà Trương Thị S, có số đo là 54,38m. Hương Nam giáp đường Lê Hoàng X, có số đo là 05m. Hướng Bắc giáp Kênh Thủy Lợi, có số đo là 05m.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trương Kim Ê. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Văn T với ông Thạch U và bà Trương Kim Ê theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 07/6/2001, phần đất thực tế diện tích 270,6m^2, thuộc thửa đất số 1300, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm M, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú (nay là thành phố Sóc Trăng) cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số 781056 là vô hiệu. Bà Trương Kim Ê không phải trả số tiền 29.500.000 đồng cho ông Nguyễn Văn T.

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

Ngày 06/6/2023, nguyên đơn ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà A có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng và được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng nhận ngày 07/6/2023. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm theo hướng xem xét, giải quyết lại toàn bộ Bản án số 41/2023/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 22/6/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định kháng nghị số 15/QĐ-VKS-DS về việc kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên thay đổi một phần nội dung kháng nghị là đề nghị xem xét áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, do Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục được toàn bộ những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà A cho rằng chuyển nhượng 06 cây vàng 24k, nhưng quy ra tiền là 28.000.000 đồng để thực hiện hợp đồng và ông T đã trả đủ tiền cho bà Ê ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng không có làm biên nhận, chỉ có những người làm chứng xác nhận. Chuyển nhượng là loại đất ĐM, khi ký hợp đồng xong bà Ê có đưa bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T và ông T có đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng 04 tháng sau cơ quan chuyên môn trả hồ sơ lại, do không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận, đến ngày 08/8/2002 thì trả giấy chứng nhận lại cho ông U để ông U tách thửa cho bà Ngân và ông U không đưa giấy chứng nhận lại cho ông T để tách thửa sang tên. Do

đó, yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/6/2001, giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông U đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 270,6m^2, thuộc thửa đất số 1300, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm M, Phường B, thị xã S (nay là thành phố S), tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu buộc bị đơn cùng với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông U tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản gắn liền trên đất để trả đất lại cho nguyên đơn. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu thì yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả của hợp của hợp đồng vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ê, bà Y, bà N, bà C cho rằng thỏa thuận chuyển nhượng đất là 15 cây vàng 24k, nhưng quy ra thành tiền để thực hiện là 75.000.000 đồng, mới đặt cọc số tiền 29.500.000 đồng, khi nhận cọc thì bà Ê đưa bản chính giấy chứng nhận cho ông T để làm thủ tục chuyển nhượng, khi nào thủ tục chuyển nhượng hoàn thành thì ông T sẽ trả đủ số tiền còn lại, nhưng ông T không thực hiện mà giữ giấy chứng nhận của bị đơn hơn 01 năm rồi trả giấy chứng nhận lại. Đối với số tiền 1.500.000 đồng theo Biên nhận phía nguyên đơn cung cấp là tiền vay mượn, không liên quan đến tiền đặt cọc. Do đó, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu bị đơn đồng ý trả lại cho ông T số tiền đã nhận cọc là 29.500.000 đồng; còn việc xử lý hậu quả khi hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì không có ý kiến, vì việc chuyển nhượng chưa hoàn thành. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

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 Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng (sau khi thay đổi) và chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông T, bà A và áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng theo hướng xác định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là có thật và xác định số tiền chuyển nhượng đất các bên đã thực hiện là 28.000.000 đồng, nhưng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu vì không đủ điều kiện về diện tích tối thiểu để được cấp giấy chứng nhận; còn về xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì giành quyền khởi kiện thành vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

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, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bị đơn bà Trương Kim Ê, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Thạch U là bà Thạch Thị Kim Y, bà Thạch Thị Kim N, bà Thạch Thị Kim C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim A vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham

gia phiên tòa; ông Trương Hoài P vắng mặt, có đề nghị xét xử vắng mặt; 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, kháng nghị; nội dung, hình thức đơn kháng cáo, kháng nghị và thời hạn kháng cáo của nguyên đơn ông T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà A và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273, 278 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo, kháng nghị hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/3/2021 (BL số 59 - 60) thể hiện: Trên đất có 01 chuồng gà tiền chế có chiều ngang 05m, chiều dài 9,3m, diện tích 46,5m^2; kết cấu vách tường gạch 0,7m + khung thép tiền chế + tol, đỡ mái thép hợp, lợp tol xi măng + tol thiết. Chuồng gà do bà Ê cho cháu là ông Trương Hoài P mượn để nuôi gà trên đất của bà Ê. Vì vậy, việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông P, nên Tòa án đưa ông P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và ông P đồng ý tham gia tố tụng trong vụ án này từ giai đoạn phúc thẩm, ông không có yêu cầu gì, trường hợp Tòa án giải quyết giao đất cho ai khi có yêu cầu tháo dỡ thì ông đồng ý tháo dỡ tài sản của ông trên đất (BL số 372).

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà A về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm theo hướng xem xét, giải quyết lại toàn bộ Bản án số 41/2023/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng là công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07/6/2001, giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông U đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 270,6m^2, thuộc thửa đất số 1300, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm M, Phường B, thị xã S (nay là thành phố S), tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu buộc bị đơn cùng với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông U tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản gắn liền trên đất để trả đất lại cho nguyên đơn. Xét thấy:

[4.1] Theo lời khai của người làm chứng ông Lý Minh I (BL số 366) xác định: Vào năm 2001, ông làm phó Ban nhân dân khóm, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/6/2001 thì ông Nguyễn Văn Ô, cán bộ địa chính Phường 7 có liên hệ với ông và ông T xuống đo đạc xác định vị trí đất chuyển nhượng và bà Ê có đưa giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T; về giá chuyển nhượng thì ông có nghe nói là 06 cây vàng 24k (chuyển nhượng vàng nhưng quy ra tiền để thực hiện) là 28.000.000 đồng, trả tiền tại quán cà phê bà Đ; còn việc nguyên đơn nói chuyển nhượng 28.000.000 đồng và bị đơn nói 29.500.000 đồng thì ông không rõ, vì ông không có chứng kiến việc giao trả tiền chuyển nhượng. Trước đó, bà Ê chuyển nhượng phần đất trên cho bà O, bà O đặt cọc 02 cây vàng, nhưng không tiếp tục chuyển nhượng nữa nên mới giới thiệu cho ông T chuyển nhượng, lúc ông T trả đủ tiền thì bà Ê mua vàng trả lại cho bà O. Còn theo ông Nguyễn Văn B (BL số 366) thống nhất với lời trình bày của ông I.

[4.2] Theo ông Nguyễn Văn Ô (BL số 359) xác định: Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 07/6/2001 là do các bên tự làm, thỏa thuận giá bao nhiêu thì không ghi rõ trong hợp đồng, các bên ký sẵn sau đó 02 bên đem lên cho ông rồi ông trình ông Nguyễn Văn Ơ ký và đóng dấu; còn số tiền chuyển nhượng bao nhiêu, các bên có thực hiện hay chưa thì ông không rõ, khi làm hợp đồng xong ông có xuống chứng kiến những người chuyển nhượng chỉ vị trí đất, nhưng không có đo đạc cụ thể.

[4.3] Theo bà Trịnh Thị Z (BL số 362) xác định: Vào khoảng năm 2000, bà Ê có chuyển nhượng cho ông T phần đất chiều ngang 05m, chiều dài hết đất, phần đất chuyển nhượng gần nhà bà Ê, lúc đó 01 mét ngang là 02 cây vàng 24k (05m là 10 cây vàng), quy ra tiền là 28.000.000 đồng, ông T đã trả đủ tiền cho bà Ê tại quán cà phê bà Đ và giao giấy chứng nhận luôn cho ông T.

[4.4] Theo bà Lê Thị Ngọc O (BL số 364) xác định: Vào năm 2001, bà J ở cổ cò có chuyển nhượng của vợ chồng bà Ê phần đất tranh chấp hiện nay với giá 06 cây vàng 24k, đặt cọc 02 cây vàng. Sau đó, chồng bà J không đồng ý chuyển nhượng nữa nên kêu bà sang lại, bà giới thiệu cho vợ chồng ông T chuyển nhượng, không rõ số vàng bao nhiêu, nhưng quy ra là 28.000.000 đồng, giao tiền tại quán cà phê bà Đ, sau đó bà Ê lấy tiền mua 02 cây vàng trả lại cho bà J.

[4.5] Theo bà Trần Ngọc J (BL số 373) xác định: Vào năm 2001, bà Ê chuyển nhượng cho bà phần đất ngang, dài bao nhiêu bà không nhớ, phần đất đó thuộc Phường 7, thị xã Sóc Trăng (nay là thành phố Sóc Trăng), với giá 06 cây vàng 24k, đặt cọc trước 02 cây, nhưng chồng bà từ Quảng Ngãi vào và không đồng ý sang nữa, nên kêu bà O sang lại, bà O giới thiệu cho bà A (vợ ông T), khi đó bà Ê không đồng ý sang 06 cây vàng mà kêu lên 6,5 cây vàng 24k và bà A đồng ý chuyển nhượng, nhưng quy ra bằng tiền là 28.000.000 đồng; sau khi thỏa thuận xong thì bà A trả đủ tiền cho bà Ê và bà Ê cũng giao luôn giấy chứng nhận cho bà A.

[4.6] Qua lời khai của những người làm chứng như vừa nêu trên, có đủ cơ sở xác định vào năm 2001 vợ chồng bà Ê có chuyển nhượng cho ông T phần đất chiều ngang 05m, chiều dài hết đất, thuộc thửa đất số 1300, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm M, Phường B, thị xã S (nay là thành phố S), tỉnh Sóc Trăng, về số vàng chuyển nhượng thì không đủ cở sở xác định bao nhiêu chỉ vàng 24k, do những người làm chứng trình bày không khớp với số vàng ông T đã trình bày, nhưng quy ra tiền để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là 28.000.000 đồng, điều này được ông T khẳng định tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/7/2023 (BL số 360), ông T đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà Ê tại quán cà phê bà Đ và bà Ê đưa bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T để đi làm thủ tục tách thửa sang tên.

[4.7] Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 7, nhưng nội dung hợp đồng không đầy đủ, không thể hiện được chiều dài là bao nhiêu mét, diện tích là bao nhiêu mét vuông, loại đất gì và số tiền chuyển nhượng đất là bao nhiêu?. Vì vậy, không đủ thông tin để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đăng ký. Mặt khác, theo ông T và bà Ê (BL số 56 - 57) đều khẳng định các bên thỏa thuận chuyển nhượng là loại đất màu, theo đo đạc thực tế có diện tích 270,6m^2. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/7/2023 (BL số 360) ông T xác định các bên thỏa thuận chuyển nhượng là loại đất ĐM - là đất trồng cây hàng năm.

[4.8] Như vậy, diện tích đất chuyển nhượng vừa nêu là không đủ *"Diện tích tối thiểu được tách thửa đất"* theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 6 của Quy định ban hành theo Quyết định số 36/2020/QĐ-UBND, ngày 18/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng, theo đó diện tích tối thiểu được tách thửa đất là 500m^2; nên hợp đồng chuyển nhượng không đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, ông T và bà A kháng cáo yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn với bị đơn và yêu cầu buộc bị đơn cùng với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông U tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản gắn liền trên đất để trả đất lại cho nguyên đơn là không có căn cứ, không đảm bảo quy định tại các Điều 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên không được HĐXX chấp nhận.

[5] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, xét thấy:

[5.1] Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Phía ông T không chứng minh được là đã nhận đất và có quản lý, sử dụng đất, được thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng không có số đo chiều dài và diện tích đất chuyển nhượng, chỉ nói chuyển nhượng chiều ngang 05, chiều dài hết đất và có chỉ vị trí đất; nên đất vẫn do phía gia đình bị đơn quản lý, sử dụng từ trước đến nay, chưa có bàn giao đất cho ông T nên không đặt ra việc giao trả đất. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Ê đồng ý trả cho ông T số tiền 29.500.000 đồng đã nhận cọc, nên HĐXX ghi nhận và xem đây là số tiền chuyển nhượng đất do phía bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5.2] Về bồi thường khi hợp đồng vô hiệu: Tại Đơn khởi kiện (BL số 01) và Biên bản lấy lời khai ngày 26/7/2023 (BL số 360) ông T xác định: Hợp đồng chuyển nhượng khi được ký kết và xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 7 thì bà Ê giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho ông, thỏa thuận chuyển nhượng là bà Ê giao giấy chứng nhận cho ông để ông đi đăng ký và ông có gửi hồ sơ đăng ký 04 tháng chưa làm xong nên ông lấy lại, người trả hồ sơ cho rằng không có đất thổ cư nên không tách thửa được và hướng dẫn ông đến gặp ông U và bà Ê làm giấy xác nhận tách cho ông 200m^2 đất thổ cư thì mới làm được, lúc đó ông không gặp ông U và bà Ê vì đi làm ở Bình Dương, nên khi về mượn lại giấy chứng nhận chỉ có ông U nên cũng không làm giấy xác nhận được. Qua lời trình bày của ông T thấy rằng phía bà Ê là người chịu trách nhiệm giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T và ông T là người chịu trách nhiệm đi làm thủ tục tách thửa sang tên; bà Ê đã giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T ngay sau khi Ủy ban nhân dân Phường 7 xác nhận hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 07/6/2001 là thực hiện đúng nghĩa vụ của người chuyển nhượng đất. Lẽ ra, trong trường hợp này ông T sẽ làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất lên đất thổ cư để đủ điều kiện được tách thửa sang tên, nhưng ông T không làm như vậy mà trông chờ và yêu cầu vợ chồng bà Ê tách 200m^2 đất thổ cư là vượt quá phạm vi thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu, vì thỏa thuận chuyển nhượng không có đất thổ cư (việc chuyển nhượng có đất thổ cư thì giá sẽ khác hơn so với không có đất thổ cư). Mặc khác, theo ông Lý Minh I và ông

Nguyễn Văn B (BL số 366) xác định: Thông thường hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện thì trong vòng 03 tháng sẽ được cấp giấy chứng nhận. Ông U nhận lại bản chính giấy chứng nhận từ ông T, có làm Biên nhận vào ngày 08/8/2002 (BL số 18a) và làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà Hà Kim Ă xong vào tháng 10/2002 (BL số 375), tức là thời gian hoàn thành khoảng 02 tháng. Trong khi đó, bà Ê giao bản chính giấy chứng nhận cho ông T vào ngày 07/6/2001 và ông T giao lại bản chính giấy chứng nhận cho ông U vào ngày 08/8/2002 là đã hơn 14 tháng. Như vậy, phía ông U, bà Ê đã thực hiện đầy đủ, đúng quyền và nghĩa vụ của mình, nhưng ông T không thực hiện đầy đủ, đúng quyền và nghĩa vụ của ông, nên làm cho hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu và lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu hoàn toàn thuộc về phía ông T, phía ông U, bà Ê không có lỗi. Tuy nhiên, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm các bên đều không có yêu cầu Tòa án giải quyết về bồi thường khi hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Mặc dù, đến giai đoạn phúc thẩm khi tiến hành lấy lời khai thì ông T và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T mới yêu cầu, nên đã vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Vì vậy, HĐXX không đặt ra xem xét, ông T có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác về bồi thường khi hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu theo quy định tại khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khi có tài liệu, chứng cứ mới chứng minh phía bị đơn cũng có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

[6] Từ những nhận định tại mục [4] và [5] nêu trên, thấy rằng kháng cáo của ông T và bà A là có cơ sở chấp nhận một phần liên quan đến số tiền chuyển nhượng đất, còn việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và yêu cầu tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản gắn liền trên đất để trả đất lại cho nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận; HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng theo hướng như vừa nhận định. Đất chuyển nhượng vẫn do phía gia đình bị đơn đang quản lý, sử dụng nên không đặt ra việc giao trả đất và giành quyền khởi kiện cho ông T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết về bồi thường khi hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu theo quy định tại khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khi có tài liệu, chứng cứ mới chứng minh phía bị đơn cũng có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu (Việc sửa án cấp sơ thẩm không có lỗi).

[7] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng (sau khi thay đổi) về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, do Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục được toàn bộ những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm. Xét thấy, kháng nghị nêu trên là có căn cứ chấp nhận như nhận định ở phần trên.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Bản án dân sự sơ thẩm bị sửa trên cơ sở ghi nhận ý kiến tự nguyện của người đại diện theo ủy quyền của phía bị đơn và người kế thừa, nên không làm thay đổi nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng. Do đó, HĐXX không xác định lại nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và quy định tại các Điều 147, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án dân sự sơ thẩm bị sửa có liên quan đến một phần yêu cầu kháng cáo của ông T và bà A, nên ông T và bà A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do ông T và bà A là người cao tuổi, được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên không đặt ra xem xét.

[10] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng (sau khi thay đổi) và chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của đơn ông T, bà A và áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng theo hướng xác định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là có thật và xác định số tiền chuyển nhượng đất các bên đã thực hiện là 28.000.000 đồng, nhưng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu về diện tích tối thiểu để được cấp giấy chứng nhận; còn về xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì giành quyền khởi kiện thành vụ kiện khác theo quy định của pháp luật là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 4 Điều 68, khoản 2 Điều 148, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 2 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim A.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 15/QĐ-VKS-DS ngày 22/6/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng (sau khi thay đổi) về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2023, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Án tuyên như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng

ông Nguyễn Văn T với bị đơn ông Thạch U và bà Trương Kim Ê theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/6/2001, phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 270,6m^2, thuộc thửa đất số 1300, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm M, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Hậu Giang (nay là thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 781056 cho bà Trương Kim Ê và không chấp nhận yêu cầu về việc buộc bị đơn cùng với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản gắn liền trên đất để trả đất lại cho nguyên đơn. Phần đất có số đo và tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất của bà Trương Kim Ê, có số đo là 53,98m. Hương Tây giáp đất của bà Trương Thị S, có số đo là 54,38m. Hương Nam giáp đường Lê Hoàng X, có số đo là 05m. Hướng Bắc giáp Kênh Thủy Lợi, có số đo là 05m.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trương Kim Ê. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Thạch U và bà Trương Kim Ê theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/6/2001, ghi chiều ngang 05m, chiều dài hết thửa đất số 1300, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm M, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Hậu Giang (nay là thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 781056 cho bà Trương Kim Ê là vô hiệu.

- Buộc bà Trương Kim Ê, bà Thạch Thị Kim Y, bà Thạch Thị Kim N, và bà Thạch Thị Kim C cùng có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 29.500.000 đồng (Hai mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng).

- Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi cho nguyên đơn theo mức lãi suất được 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.

(Sơ đồ hiện trạng thửa đất đã gửi kèm theo bản án dân sự sơ thẩm).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm *(tại mục 3 và 4 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.

6. 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 thành phố Sóc Trăng;
- Chi cục THADS thành phố Sóc Trăng;
- 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