

Bản án số: 101/2024/DS-PT

Ngày 23-4-2024.

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 Trần Nam Trung;

Các Thẩm phán:

Ông Lâm Tấn Vinh;

Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Huy - 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 Như Huỳnh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 32/2024/TLPT-DS, ngày 13 tháng 3 năm 2024, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST, ngày 12 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 47/2024/QĐ-PT, ngày 22/3/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 113/2024/QĐ-PT, ngày 09/4/2024, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn C (Lê Văn T), sinh năm 1967 (có mặt).

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn C: Ông Kim Điền P, sinh năm 1993 theo văn bản ủy quyền ngày 22/4/2024 (có mặt).

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

2- *Bị đơn:*

2-1. Ông Lương Minh L, sinh năm 1986 (có mặt).

2-2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1993 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

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

3-1. Bà Lê Thị X, sinh năm 1947 (có đơn yêu cầu vắng mặt).

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

3-2. Ông Lê Văn T2, sinh năm 1949 (có đơn yêu cầu vắng mặt).

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

3-3. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1954 (có đơn yêu cầu vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3-4. Bà Lê Thị S, sinh năm 1955 (có đơn yêu cầu vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp K, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3-5. Bà Lê Thị H, sinh năm 1959 (có đơn yêu cầu vắng mặt).

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

3-6. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1963 (có đơn yêu cầu vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người kháng cáo: Ông Lê Văn C là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và theo kết quả xét xử sơ thẩm, thì vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/4/2023 của nguyên đơn ông Lê Văn C và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn C và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn C là ông Kim Điền P trình bày:

Cha ông C tên Lê Văn T3 (chết năm 1993) và mẹ tên Nguyễn Thị T4 (chết năm 2009) có 07 người con. Sinh thời cha mẹ có tạo lập được thửa đất số 117, diện tích 9.860m², thửa đất số 320, diện tích 1.000m² và thửa đất số 162 diện tích 1.102m², tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, do UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/9/1993 cho ông Lê Văn T3 đứng tên quyền sử dụng. Năm 1993 sau khi ông Tam chết, ông C là người tiếp quản toàn bộ các thửa đất, vì là con út trong gia đình, sống chung và chăm sóc nuôi dưỡng mẹ. Ngày 20/3/2007 do kinh tế khó khăn nên ông có chuyển nhượng diện tích 01 công tằm cây tại thửa 117 cho ông L với giá 15.500.000 đồng, khi chuyển nhượng có làm giấy do ông L viết và có giao trước 2.000.000 đồng, còn lại 13.500.000 đồng khi các bên đo đạc giao đất bên ông L sẽ giao đầy đủ, sau khi ông giao đất thì ông L trả lần lượt 08 lần với số tiền 9.200.000 đồng. Tổng cộng ông L chỉ trả 11.200.000 đồng, ông L không chịu trả nữa, ông có làm đơn yêu cầu hòa giải và tại biên bản hòa giải năm 2008 ông L thừa nhận còn nợ lại 4.300.000 đồng chưa trả, ông nhiều lần đòi nhưng ông L chỉ hứa chứ không trả, do ông L vi phạm nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng nên ông không muốn tiếp tục chuyển nhượng đất, hơn nữa thời điểm chuyển nhượng chưa có sự đồng ý của mẹ và các anh chị em

của ông, nay họ không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất. Ông yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/3/2007 giữa ông với ông L là vô hiệu và buộc vợ chồng ông L và bà T1 trả lại cho ông và các đồng thừa kế diện tích 01 công tằm cấy tại thửa 117.

** Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 31/10/2023 của bị đơn ông Lương Minh L và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Lương Minh L trình bày:*

Ngày 20/4/2007 ông C có chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích 01 công tằm cấy, thửa 117, tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, với giá 15.500.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập giấy tay và có sự xác nhận của Trưởng Ban nhân dân ấp A. Ông đã giao đủ tiền cho ông C và ông C cũng đã giao đất cho ông trực tiếp quản lý, canh tác từ khi chuyển nhượng, tính đến nay khoảng hơn 16 năm. Việc chuyển nhượng đất giữa ông và ông C cơ bản đã hoàn tất, chỉ còn thiếu việc làm thủ tục tách thửa, chuyển tên sang cho ông. Ông đã nhiều lần yêu cầu ông C tách thửa, chuyển tên qua cho ông nhưng ông C chỉ hứa hẹn cho qua chuyện. Đến thời điểm hiện tại thì ông C khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông C vô hiệu. Sự việc làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Nay ông phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 01 công tằm cấy, thửa 117, tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, xác lập ngày 20/4/2007 giữa ông và ông Lê Văn C.

** Bị đơn Nguyễn Thị T1 do ông Lương Văn V làm người đại diện theo ủy quyền, tại phiên tòa ông Lê Văn V1 trình bày:*

Bà T1 là vợ ông L, ông L chuyển nhượng đất trước khi cưới bà T1, hiện nay đất tranh chấp do ông L và bà T1 đang canh tác, bà T1 thống nhất toàn bộ yêu cầu phản tố của ông L.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2 trình bày:*

Cha mẹ ông tên Lê Văn T3 và Nguyễn Thị T4 đều đã chết, cha mẹ có tất cả 07 người con gồm bà Lê Thị X, ông Lê Văn T2, bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị S, bà Lê Thị H, bà Lê Thị H1 và ông Lê Văn C. Thửa đất tranh chấp là tài sản của cha ông để lại chưa chia di sản, cha ông không có để lại di chúc. Ông C là con út sống chung với cha mẹ, ông C quản lý đất của cha mẹ, ông C bán đất cho ông L không cho anh em hay. Nay ông thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông C, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C và ông L vô hiệu, buộc ông L trả lại đất tranh chấp.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ có lời trình bày:*

Bà thống nhất lời trình bày của ông Lê Văn C và ông Lê Văn T2. Việc ông C bán đất cho ông L bà không hay biết, sau này bà biết thì có liên hệ với gia đình ông L xin chuộc lại đất nhưng ông L không đồng ý.

** Bà Lê Thị Đ là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Lê Thị H1, bà Lê Thị S, bà Lê Thị H, bà Lê Thị X,*

trình bày:

Các bà Lê Thị H1, bà Lê Thị S, bà Lê Thị H, bà Lê Thị X đều thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn C, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C và ông L vô hiệu, buộc ông L trả lại đất tranh chấp.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST, ngày 12/01/2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 02/2024/QĐ-SCBSBA, ngày 26/01/2024, đã quyết định như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137 Bộ luật dân sự 2005, Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 15, Điều 106 Luật đất đai 2003; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn C về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2007 giữa ông Lê Văn C và ông Lương Minh L là vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lương Minh L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập bằng giấy viết tay đề ngày 20/4/2007 giữa ông Lê Văn C và ông Lương Minh L, đối với diện tích đất là 1.334,8m² (theo đo đạc thực tế), thửa 117, đất tọa lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, do ông Lê Văn T3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy vào ngày 18/9/1993, số vào sổ cấp giấy số 00002 là vô hiệu.

3. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng bị tuyên vô hiệu:

Buộc ông Lương Minh L, bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn C, bà Lê Thị X, bà Lê Thị H, bà Lê Thị H1, bà Lê Thị Đ, ông Lê Văn T2 và bà Lê Thị S diện tích đất 1.334,8m² nêu trên, đất có tứ cạnh như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn G, Châu Văn N sử dụng có số đo: 16,32m + 24,99m + 12,51m;

Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn V2 sử dụng có số đo: 54,87m;

Hướng Nam giáp đất ông Lương Văn V sử dụng, có số đo 2,37m + 8,15m + 14,58m;

Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 117, có số đo: 2,76m + 21,50m.

Buộc ông Lê Văn C có nghĩa vụ trả cho ông Lương Minh L số tiền 49.350.000 đồng (bao gồm tiền chuyển nhượng 11.200.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng vô hiệu là 38.150.000 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Lương Minh L phải nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008323 ngày 02/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, ông L phải tiếp tục nộp thêm 300.000 đồng án phí sơ thẩm”.

- Buộc ông Lê Văn C phải nộp án phí số tiền 2.467.500 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008144 ngày 16/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, buộc ông C tiếp tục nộp án phí số tiền 2.167.500 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 22/01/2024 nguyên đơn C kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C và ông Lương Minh L là vô hiệu, buộc ông Lương Minh L và bà Nguyễn Thị T1 trả cho ông C diện tích đất 1.334,8m², tờ bản đồ số 15, thửa 117, đất tọa lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, ông C đồng ý trả cho ông L và bà T1 số tiền 11.200.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn C và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn C thay đổi một phần kháng cáo, cụ thể: Nguyên đơn C đồng ý trả cho bị đơn L và T1 11.200.000đ, không đồng ý bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu theo án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn C và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn C, không rút lại đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Ý kiến của Kiểm sát viên, phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự 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. Đồng thời, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

+ *Về thủ tục tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự có mặt đã tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung kháng cáo:* Nguyên đơn C không chứng minh được kháng cáo của mình là có căn cứ pháp luật, trong khi bị đơn L và T1 không đồng ý theo nội dung kháng cáo của nguyên đơn C. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn Lê Văn C là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo là hợp lệ, được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận và tiến hành giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn C và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn C thay đổi một phần nội dung kháng cáo, cụ thể: Nguyên đơn C đồng ý trả cho bị đơn L và T1 11.200.000đ, không đồng ý bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu theo án sơ thẩm. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu kháng cáo là trong phạm vi kháng cáo ban đầu. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận việc thay đổi một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn C.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Lê Thị X, ông Lê Văn T2, bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị S, bà Lê Thị H, và bà Lê Thị H1 có đơn yêu cầu vắng mặt do nguyên đơn C nộp tại Tòa án. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, quyết định xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

[2] Về nội dung kháng cáo:

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn C và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn C yêu cầu cấp phúc giải quyết, cụ thể: Nguyên đơn C đồng ý trả cho bị đơn L và T1 11.200.000đ, không đồng ý bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu theo án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn L không đồng ý theo nội dung kháng cáo của nguyên đơn C, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn C về việc đồng ý trả số tiền 11.200.000đ cho ông L và bà T1, thì thấy rằng:

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn C và bị đơn L đều thừa nhận: Ngày 20/4/2007, ông C và ông L cùng ký tên vào “Đơn sang đất”, đối với phần đất có diện tích theo đo thực tế là 1.334,8m², thuộc thửa đất số 117, đất tọa lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, do ông Lê Văn T3 là cha của nguyên đơn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá là 15.500.000đ, ông L đã trả cho ông C được tổng cộng là 11.200.000đ và đã nhận đất để canh tác từ đó đến nay. Vì vậy, đây là sự thật không phải chứng minh theo quy định tại Khoản 2 Điều 90 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Nguyên đơn C cho rằng: Do bị đơn L không trả đủ tiền và các anh chị em của ông C không đồng ý tách sang tên phần đất đang tranh chấp cho ông L nên yêu

cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, gia đình ông L trả lại đất cho ông C, ông C trả lại cho ông L 11.200.000đ.

- Bị đơn L cho rằng: Do nguyên đơn C chưa làm đủ thủ tục sang tên cho ông nên ông chưa trả đủ tiền cho ông C.

Xét ý kiến của các bên đương sự về nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, thì thấy rằng:

- Sau khi thỏa thuận mua bán chuyển nhượng đất, các bên có phát sinh tranh chấp về việc ông L chưa trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông C và ông C chưa làm thủ tục sang tên giấy tờ đất cho ông L. Sự việc tranh chấp nêu trên của các bên, đã được Ủy ban nhân dân xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng tổ chức hòa giải vào ngày 26/9/2008 (bút lục số 06 và số 07), biên bản hòa giải có nội dung như sau:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn T yêu cầu để chuộc lại đất không mua bán nữa.

Bị đơn: Ông Lương Văn L ý kiến do ông T không giữ đúng giao ước là không tách quyền sử dụng đất ra cho ông L, ông L không cho chuộc lại và yêu cầu ông Lê Văn T cắt quyền sử dụng đất ra riêng thì mới chòng đủ tiền như đã giao kết...

Ý kiến của đại diện ban hòa giải xã V: Đây là vấn đề cầm cố sang bán đất không đúng theo quy định và theo đúng như hai bên giao ước là thủ tục không đầy đủ, nên:

- Yêu cầu buộc ông Lê Văn T làm các thủ tục đầy đủ hợp pháp hóa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L thời gian là 30 ngày kể từ khi lập biên bản phải thực hiện.

- Yêu cầu ông Lương Văn L phải trả đủ số tiền như đã thỏa thuận còn lại là 4.300.000đ.

Khi ông C và ông L ký kết thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Đơn sang đất”, ngày 20/4/2007, đối với diện tích đất đang tranh chấp là 1.334,8m², thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng thì phần đất nêu trên, do ông Lê Văn T3 là cha của nguyên đơn C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T3 đã chết từ năm 1993, các đồng thừa kế chưa làm thủ tục sang tên thừa kế đối với diện tích đất đang tranh chấp cho nguyên đơn C, và họ cũng không ủy quyền cho nguyên đơn C, được toàn quyền chuyển nhượng đối với diện tích đất đang tranh chấp, nhưng nguyên đơn C vẫn tự ý chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp cho bị đơn L là không đúng ý chí của các đồng thừa kế và cũng không đúng quy định của pháp luật, cụ thể là:

Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về: “*Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội*” như sau:

Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.

Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.

Đạo đức xã hội là những chuẩn mực ứng xử chung giữa người với người trong đời sống xã hội, được cộng đồng thừa nhận và tôn trọng.

Do nguyên đơn C chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng vẫn chuyển nhượng cho bị đơn L, là vi phạm điều cấm của pháp luật như quy định của pháp luật đã được viện dẫn nêu trên, nên giao dịch dân sự đó bị vô hiệu.

Như vậy, nguyên nhân chính dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, không phải là do ông L ông trả tiền cho ông C, mà là do ông C không làm thủ tục sang tên được cho ông L đối với diện tích đất đang tranh chấp.

Nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu là do lỗi cả hai bên, nhưng trong đó phần lỗi của ông C nhiều hơn, đất không phải của mình nhưng ông C vẫn đem chuyển nhượng cho ông L, còn ông L cũng có một phần lỗi là khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông C, đã không làm đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của ông C là 70%, và lỗi của bị đơn L là 30% là tương ứng với mức độ lỗi của mỗi bên, và đúng theo quy định của pháp luật như đã được viện dẫn nêu trên.

Nguyên đơn C không chứng minh được nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu, là do lỗi của bị đơn L. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn C về việc chỉ đồng ý trả cho bị đơn L và T1 số tiền 11.200.000đ, không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

Đề nghị của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về việc không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn C, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với các phân tích đã được viện dẫn nêu trên, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo của nguyên đơn C không được chấp nhận. Vì vậy, nguyên đơn C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Lê Văn C.

I- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 12/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng, cụ thể như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137 Bộ luật dân sự 2005, Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 15, Điều 106 Luật đất đai 2003; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn C về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2007 giữa ông Lê Văn C và ông Lương Minh L là vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lương Minh L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập bằng giấy viết tay đề ngày 20/4/2007 giữa ông Lê Văn C và ông Lương Minh L, đối với diện tích đất là 1.334,8m² (theo đo đạc thực tế), thửa 117, đất tọa lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, do ông Lê Văn T3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy vào ngày 18/9/1993, số vào sổ cấp giấy số 00002 là vô hiệu.

3. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng bị tuyên vô hiệu:

Buộc ông Lương Minh L, bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn C, bà Lê Thị X, bà Lê Thị H, bà Lê Thị H1, bà Lê Thị Đ, ông Lê Văn T2 và bà Lê Thị S diện tích đất 1.334,8m² nêu trên, đất có tứ cạnh như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn G, Châu Văn N sử dụng có số đo: 16,32m + 24,99m + 12,51m;

Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn V2 sử dụng có số đo: 54,87m;

Hướng Nam giáp đất ông Lương Văn V sử dụng, có số đo 2,37m + 8,15m + 14,58m;

Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 117, có số đo: 2,76m + 21,50m.

Buộc ông Lê Văn C có nghĩa vụ trả cho ông Lương Minh L số tiền 49.350.000 đồng (bao gồm tiền chuyển nhượng 11.200.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại hợp đồng vô hiệu là 38.150.000 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Lương Minh L phải nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo

biên lai thu số 0008323 ngày 02/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trì, ông L phải tiếp tục nộp thêm 300.000 đồng án phí sơ thẩm”.

- Buộc ông Lê Văn C phải nộp án phí số tiền 2.467.500 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008144 ngày 16/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, buộc ông C tiếp tục nộp án phí số tiền 2.167.500 đồng.

II- Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc nguyên đơn Lê Văn C phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà nguyên đơn C đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000509, ngày 15/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Nguyên đơn C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

Trần Nam Trung