

Bản án số: 70/2024/DS-PT
Ngày: 19/3/2024
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 Lê Thanh Vũ;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Hữu;
Ông Nguyễn Văn Dũ.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14/3/2024 và 19/3/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2023/TLPT-DS ngày 27/02/2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 26/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 77/2023/QĐ-PT ngày 27/4/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Quốc T; Sinh năm: 1977; Địa chỉ cư trú: Số A, đường H, Khóm F, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lâm Trịnh Hồng N; Sinh ngày: 22/6/1987; Địa chỉ cư trú: Số A, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ; theo Giấy ủy quyền lập ngày 10/5/2023. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Chí C; Sinh năm: 1981; Địa chỉ đăng ký thường trú: Số D, đường L, Khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; Chỗ ở hiện nay: Số B, đường M, Khóm D, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

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

1. Ông Huỳnh Văn V; Sinh năm: 1960; Địa chỉ đăng ký thường trú: Số D, đường P, Khóm D, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; Chỗ ở hiện nay: Số

F, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. (có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án)

2. Ông Huỳnh Tấn L; Sinh năm: 1954; Địa chỉ cư trú: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3. Bà Phạm Thị Cẩm T1; Sinh năm: 1963; Địa chỉ cư trú: Số F, đường L, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

4. Ông Lê Văn M; Sinh năm: 1955; Địa chỉ cư trú: Số F, đường L, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn M, bà Phạm Thị Cẩm T1: Ông Nguyễn Văn T2; Sinh năm: 1990; Địa chỉ: Số C, đường N, Khóm C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; theo Giấy ủy quyền lập ngày 14/3/2023. (có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn M, Phạm Thị Cẩm T1: Ông Võ Hoàng A; Sinh năm: 1960 - luật sư của Văn phòng luật sư Huỳnh Ánh T3 thuộc Đoàn luật sư tỉnh S; Địa chỉ Văn phòng: Số G, đường N, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Người làm chứng: Ông Hồ Việt H; Sinh năm: 1954; Địa chỉ: Số C đường N, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- Người kháng cáo: Ông Huỳnh Quốc T là nguyên đơn trong vụ án; Bà Phạm Thị Cẩm T1 và ông Lê Văn M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Huỳnh Quốc T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày như sau:

Vào ngày 09/02/2021, ông Huỳnh Quốc T với ông Nguyễn Chí C thỏa thuận miệng với nhau về việc ông C chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích ngang 05m x dài 35m thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Khóm C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với giá là 800.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng phần đất nêu trên theo thỏa thuận miệng thì ông T với ông C có lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất/nhà vào ngày 09/02/2021 và ông T có đặt cọc cho ông C số tiền 400.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận trong thời hạn 45 ngày thì phía ông C phải hỗ trợ hoàn tất thủ tục pháp lý, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng và làm hợp đồng công chứng chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T theo quy định của pháp luật do phần đất này chủ đất gốc là hộ ông Huỳnh Văn V còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã chuyển nhượng giấy tờ tay cho ông Huỳnh Tấn L, sau đó ông C đã đòi phần đất này với ông L để chuyển nhượng cho ông T, hai bên thỏa thuận khi nào ông C làm thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ra văn phòng công chứng để chuyển tên cho ông T thì ông T sẽ tiếp tục thanh toán số tiền 400.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên, khi làm thủ

tục đo đạc lại phần đất để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp ranh đất với bà **Phạm Thị Cẩm T1**, bà **T1** không chịu ký giáp ranh đất nên không tiến hành làm thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được, ông **C** không làm thủ tục chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông **T** theo như thỏa thuận miệng ngày 09/02/2021 giữa hai bên. Đến ngày 17/03/2022, ông **T** được cán bộ **Ủy ban nhân dân Phường H1, thành phố S** cho biết phần đất nêu trên ông **C** đang thỏa thuận chuyển nhượng cho bà **Phạm Thị Cẩm T1** là người giáp ranh phần đất của ông **C** nên ông **T** ngăn cản và yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Ông **T** yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc ông **C** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích ngang 05m x dài 35m thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại **Khóm C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** theo nội dung thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất/nhà vào ngày 09/02/2021 mà giữa hai bên thỏa thuận, ký kết.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn **Nguyễn Chí C** trình bày như sau:

Ông **C** không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông **T** và yêu cầu Tòa án xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi vì, vào ngày 09/02/2021, ông **C** với ông **T** mới thỏa thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 05m x dài 35m thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại **Khóm C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng**, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 800.000.000 đồng và ông **T** có đặt cọc cho ông số tiền 400.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận trong thời hạn 45 ngày thì phía ông **T** phải tiếp tục thanh toán số tiền chuyển nhượng đất 400.000.000 đồng còn lại và hai bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đến hạn thanh toán tiền thì ông **T** không thanh toán nên ông **C** đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho vợ chồng bà **Phạm Thị Cẩm T1**, ông **Lê Văn M** với số tiền là 950.000.000 đồng. Phần đất dùng để chuyển nhượng nêu trên là của ông **C** thỏa thuận đổi đất với ông **Huỳnh Tấn L**, nên chưa chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn đứng tên chủ đất gốc là ông **Huỳnh Văn V**, vì ông **V** đã chuyển nhượng phần đất này bằng giấy tờ tay cho ông **L** vào năm 2000. Do phần đất ông chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên ông mới đồng ý bán giá thấp hơn giá thị trường cho ông **T** và khi thỏa thuận chuyển nhượng cho ông **T** là giao bán buôn đuôi, có nghĩa là bên mua ông **T** tự làm giấy tờ chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, do ông **Huỳnh Quốc T** không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc theo thỏa thuận hai bên đã ký nên phải mất số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và chấm dứt việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Hiện nay, ông **C** đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng bà **T1**, ông **M**.

* Theo Đơn yêu cầu độc lập và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Phạm Thị Cẩm T1, Lê Văn M** và người đại diện hợp pháp trình bày như sau:

Vào ngày 17/3/2022, vợ chồng ông **M**, bà **T1** có nhận chuyển nhượng của ông **Nguyễn Chí C** phần đất có diện tích 175m² (ngang 05m x dài 35m), thuộc

thửa đất số 166, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Khóm C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, giá chuyển nhượng số tiền là 950.000.000 đồng, khi chuyển nhượng hai bên có lập giấy thỏa thuận sang nhượng đất và có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H1, thành phố S. Phần đất này có nguồn gốc là của ông Huỳnh Văn V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo ông M và bà T1 tìm hiểu và gặp ông V thì được biết vào năm 2000 ông V đã chuyển nhượng bằng giấy tờ tay cho ông Huỳnh Tấn L là cậu ruột của ông C, sau đó ông L đổi đất với ông C, nên ông C lấy phần đất này chuyển nhượng cho vợ chồng ông M, bà T1. Sau khi hai bên ký giấy thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nêu trên thì ông M, bà T1 đã thanh toán đủ cho ông C số tiền 950.000.000 đồng và ông C đã giao đất cho ông M, bà T1. Sau đó ông M, bà T1 yêu cầu ông C thực hiện thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì ông C không thực hiện, cứ hứa hẹn nhiều lần và cho biết do phần đất này ông Huỳnh Văn V còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông bà có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 175m² (ngang 05m x dài 35m) thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Khóm C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được ký kết giữa ông M, bà T1 với ông C vào ngày 17/3/2022 là hợp pháp. Đồng thời, buộc ông Nguyễn Chí C, ông Huỳnh Văn V cùng có trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng nêu trên cho ông M, bà T1 đúng tên theo quy định của pháp luật.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Văn V trình bày:

Phần đất có diện tích 175m² (ngang 05m x dài 35m) thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Khóm C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào ngày 20/6/2000, ông V đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Huỳnh Tấn L bằng giấy tờ tay, hai bên chưa làm thủ tục tách thửa chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông V đã giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cán bộ Ủy ban nhân dân Phường H1, thành phố S để khi nào ông L đi làm thủ tục chuyển tên thì chuyển tên cho ông L vì gia đình ông V chuyển về thành phố Cần Thơ sinh sống và ông L còn nợ ông V lại 05 chỉ vàng 24k. Nay việc tranh chấp phần đất nêu trên giữa các bên thì ông V không có ý kiến, để Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật nhưng khi Tòa án giải quyết giao phần đất nêu trên cho ai thì người đó phải trả cho ông V 05 chỉ vàng 24k mà ông L còn nợ ông V thì ông V mới đồng ý ký tên vào hồ sơ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Tấn L đã được Tòa án cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không có văn bản tường trình ý kiến về vụ án.

* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng Hồ Việt H trình bày:

Phần đất tranh chấp nêu trên giữa ông T với ông C có nguồn gốc là của ông

Huỳnh Văn V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2000, ông V chuyển nhượng lại phần đất này bằng giấy tờ tay cho ông Huỳnh Tấn L có sự chứng kiến của ông H. Đến sau này thì ông L đổi phần đất này với cháu là ông Nguyễn Chí C nên khi nghe ông C nói chuyển nhượng phần đất này thì ông H giới thiệu ông Huỳnh Quốc T chuyển nhượng đất của ông C, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, ông T đặt cọc cho ông C số tiền 400.000.000 đồng, thỏa thuận trong thời hạn 45 ngày sẽ làm thủ tục đo đạc, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì ông T thanh toán số tiền 400.000.000 đồng còn lại, nhưng khi địa chính xuống đo đạc để làm thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Phạm Thị Cẩm T1 không chịu ký giáp ranh nên không đo đạc làm giấy tờ chuyển nhượng được, vì bà T1 có ý định mua phần đất này của ông C trước nhưng không thương lượng được giá đất. Đối với bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp nêu trên do ông V gửi cán bộ Ủy ban nhân dân Phường H1 nên khi ông C với ông T thỏa thuận chuyển nhượng phần đất xong thì ông H đã lấy giao cho ông T giữ để làm thủ tục chuyển nhượng, nên hiện nay ông T đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp.

* Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng lập ngày 13/7/2022, phần đất có tranh chấp giữa các bên đương sự có tổng diện tích là 197,75m² (chưa trừ hành lang lộ giới) và trên đất không có tài sản.

* Vụ án được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 26/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 1 Điều 92, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, khoản 1, khoản 3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; các điều 123, 131, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 100, 179 của Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Quốc T đối với bị đơn ông Nguyễn Chí C, về việc yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc ông Nguyễn Chí C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 175m² (ngang 05m x dài 35m), thuộc một phần diện tích của thửa 166, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Khóm C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo nội dung thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất/nhà vào ngày 09/02/2021.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lê Văn M**, bà **Phạm Thị Cẩm T1** đối với bị đơn ông **Nguyễn Chí C**, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2022, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H1, thành phố S đối với phần đất có diện tích 175m² (ngang 05m x dài 35m), thuộc một phần diện tích của thửa 166, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Khóm C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp và buộc ông **Nguyễn Chí C**, ông **Huỳnh Văn V** cùng có trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng nêu trên cho ông bà đứng tên theo quy định của pháp luật đất đai.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2022 được xác lập, ký kết giữa ông **Nguyễn Chí C** với ông **Lê Văn M**, bà **Phạm Thị Cẩm T1**, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H1, thành phố S đối với phần đất có diện tích 175m² (ngang 05m x dài 35m), thuộc một phần diện tích của thửa 166, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Khóm C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

- Buộc ông **Nguyễn Chí C** có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông **Lê Văn M**, bà **Phạm Thị Cẩm T1** số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 950.000.000 đồng.

- Buộc ông **Lê Văn M**, bà **Phạm Thị Cẩm T1** có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông **Nguyễn Chí Cường q** sử dụng đất có diện tích 175m² (diện tích đo đạc thực tế là 197,75m² nhưng chưa trừ hành lang lộ giới) thuộc một phần diện tích của thửa 166, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Khóm C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 633543, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 000180/QSDĐ/QĐ, cấp vào ngày 05/12/2000 do hộ ông **Huỳnh Văn V** đứng tên; Có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất của bà **Phạm Thị Cẩm T1**, có số đo: 05m; Hướng Tây giáp đường P, có số đo: 05m; Hướng Nam giáp đất bà **Phạm Thị Cẩm T1**, có số đo: 40,1m; Hướng Bắc giáp đất bà **Phạm Thị Cẩm T1**, có số đo: 39m. Tổng diện tích là 197,75m² (nhưng chưa trừ hành lang lộ giới). Hiện trạng tài sản trên đất: Không có.

- Ngoài ra bản án sơ thẩm còn giải quyết về án phí, chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 10/01/2023, nguyên đơn **Huỳnh Quốc T** kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Lê Văn M**, **Phạm Thị Cẩm T1**.

* Ngày 05/01/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Lê Văn M**, **Phạm Thị Cẩm T1** kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **M**, bà **T1** và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Huỳnh Quốc T**.

* Tại Biên bản lấy lời khai do Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng lập ngày 13/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Huỳnh Tấn L** xác định có nhận được các văn bản tố tụng liên quan vụ án của Tòa án tổng đạt cho ông **L**. Đồng

thời, ông L xác định vào năm 2000 ông L nhận chuyển nhượng bằng giấy tay với ông Huỳnh Văn V phần đất có diện tích 05m x 35m thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 20, tọa lạc Khóm C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với giá là 15 chỉ vàng 24k và đã thanh toán đầy đủ cho ông V. Đến năm 2018-2019, ông L đã đổi với ông C phần đất chuyển nhượng của ông V để nhận phần đất ở xã M, thị xã N. Đến nay, do ông V chuyển về Cần Thơ sinh sống nên chưa làm thủ tục sang tên đổi với phần đất đã chuyển nhượng.

* Tại Thông báo số 01/TAT ngày 10/8/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã chuyển nguồn tin vụ việc có dấu hiệu tội phạm đề Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh S xem xét theo thẩm quyền.

* Tại Thông báo số 65/TB-CSHS ngày 10/01/2024 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh S thông báo đã xem xét, giải quyết nguồn tin vụ việc có dấu hiệu tội phạm do Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng chuyển đến và ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 45 ngày 10/01/2024.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị Tòa án xem xét nếu không buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải xem xét, xử lý số tiền mà bị đơn đã nhận của nguyên đơn là 400.000.000 đồng. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định phía nguyên đơn đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp (do ông Huỳnh Văn V đứng tên).

- Bà Phạm Thị Cẩm T1 và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn yêu cầu độc lập và giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn M, Phạm Thị Cẩm T1 trình bày: Trong vụ án này, giữa nguyên đơn và bị đơn chưa phát sinh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bản chất chỉ là hợp đồng đặt cọc. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Huỳnh Văn V xác định phần đất tranh chấp giữa các bên đã được ông V chuyển nhượng cho ông L và theo biên bản lấy lời khai của Tòa án thì ông L xác nhận đã đổi phần đất này cho ông C. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V đồng ý việc ông C chuyển nhượng phần đất trên cho ông M và bà T1. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2022 giữa ông C với bà T1, ông M là phù hợp quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, mặc dù có vi phạm về mặt hình thức giao kết hợp đồng nhưng hiện tại bà T1, ông M đã thanh toán tiền chuyển nhượng đầy đủ cho ông C và ông C đã giao đất cho bà T1, ông M quản lý nên căn cứ vào khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch giữa hai bên được công nhận hiệu lực. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của ông M và bà T1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2022 giữa ông M, bà T1 với ông C và buộc ông C, ông V thực hiện thủ

tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông M, bà T1 đối với phần đất chuyển nhượng có diện tích theo đo đạc thực tế là 197,75m² (chưa trừ hành lang lộ giới) thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 20, tọa lạc Khóm C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng như sau:

+ Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự cơ bản thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, riêng bị đơn Nguyễn Chí C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Tấn L và người làm chứng Hồ Việt H vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không lý do khi được Tòa án triệu tập hợp lệ là chưa thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp có diện tích 175m² (diện tích đo đạc thực tế là 197,75m² nhưng chưa trừ hành lang lộ giới), thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm C, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/12/2000 cho hộ ông Huỳnh Văn V, phần đất tranh chấp nói trên chưa thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho người khác theo quy định của pháp luật đất đai. Ngày 20/6/2000, ông V chuyển nhượng phần đất này cho ông Huỳnh Tấn L bằng giấy tờ tay, sau đó, ông L thỏa thuận đổi phần đất này với ông Nguyễn Chí C. Như vậy, việc ông C thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông T trong khi ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tức là chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật theo quy định tại khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, nguyên đơn ông Huỳnh Quốc T khởi kiện và kháng cáo yêu cầu ông Nguyễn Chí C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp là không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Quốc T về việc yêu cầu ông Nguyễn Chí C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất/nhà vào ngày 09/02/2021. Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất/nhà vào ngày 09/02/2021, các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tranh chấp với giá 800.000.000 đồng, phương thức thanh toán chia làm 02 đợt (đợt 1 thanh toán 400.000.000 đồng vào ngày 09/02/2021, đợt 2 thanh toán 400.000.000 đồng vào ngày hoàn tất hồ sơ dự kiến 45 ngày kể từ ngày 09/02/2021). Như vậy, mục đích của việc đặt cọc là để thanh toán cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất tranh chấp, do đó khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông T không thực hiện được thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, theo đó ông C có trách nhiệm trả lại số tiền 400.000.000 đồng cho ông T và ông T có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2022 giữa ông Nguyễn Chí C với ông Lê Văn M, bà Phạm Thị Cẩm T1 mặc dù có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H1, thành phố S, các bên đã thực hiện xong việc

giao tiền và giao đất trên thực tế nhưng do hợp đồng chuyển nhượng vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, ông **Lê Văn M**, bà **Phạm Thị Cẩm T1** kháng cáo yêu cầu ông **Nguyễn Chí C** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp là không có cơ sở chấp nhận. Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 26/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, theo hướng buộc ông **C** có trách nhiệm trả lại số tiền 400.000.000đ cho ông **T** và ông **T** có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **C**.

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 luận, ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn **Nguyễn Chí C**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Huỳnh Tấn L** và người làm chứng **Hồ Việt H** vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do khi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét Đơn kháng cáo của nguyên đơn **Huỳnh Quốc T** nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm thông qua dịch vụ bưu chính vào ngày 10/01/2023; đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Lê Văn M**, **Phạm Thị Cẩm T1** lập và nộp trực tiếp cho Tòa án cấp sơ thẩm vào ngày 05/01/2023 là hợp lệ, đúng quy định về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định của các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận phần đất liên quan tranh chấp trong vụ án này có diện tích 175m² (diện tích đo đạc thực tế là 197,75m², chưa trừ hành lang lộ giới) thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại **Khóm C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** có nguồn gốc là của hộ ông **Huỳnh Văn V**, ông **V** đã chuyển nhượng lại bằng giấy tay cho ông **Huỳnh Tấn L** vào ngày 20/6/2000, sau đó ông **L** thỏa thuận đổi đất với ông **Nguyễn Chí C** nhưng chưa làm thủ tục sang tên qua cho ông **C** vì ông **V** vẫn còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xác định các tình tiết, sự kiện này là có thật, nên căn cứ quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, các bên đương sự không phải chứng minh.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn **Huỳnh Quốc T**, về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xem xét xử lý số tiền 400.000.000 đồng đã giao cho ông **C**: Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn **Nguyễn Chí C** xác định vào ngày 09/02/2021, ông **C** với ông **T** mới thỏa thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 05m

x dài 35m thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Khóm C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 800.000.000 đồng và ông T có đặt cọc cho ông C số tiền 400.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận trong thời hạn 45 ngày thì phía ông T phải tiếp tục thanh toán số tiền chuyển nhượng đất 400.000.000 đồng còn lại và hai bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đến hạn thanh toán tiền thì ông T không thanh toán nên ông C đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho vợ chồng bà Phạm Thị Cẩm T1, ông Lê Văn M với số tiền là 950.000.000 đồng. Tuy nhiên, phía nguyên đơn xác định vào ngày 09/02/2021, giữa nguyên đơn với ông Nguyễn Chí C có thỏa thuận bằng lời nói với nhau về việc ông C chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích ngang 05m x dài 35m thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Khóm C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với giá là 800.000.000 đồng, để đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng phần đất nêu trên hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất/nhà vào ngày 09/02/2021 và ông T đã đặt cọc cho ông C số tiền 400.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận trong thời hạn 45 ngày thì phía ông C phải hỗ trợ hoàn tất thủ tục pháp lý, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng và làm hợp đồng công chứng chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T theo quy định của pháp luật thì ông T sẽ tiếp tục thanh toán số tiền 400.000.000 đồng còn lại. Xét lời trình bày của nguyên đơn là phù hợp với lời trình bày của ông Hồ Việt H là môi giới và chứng kiến việc thỏa thuận, giao dịch giữa ông T và ông C, cụ thể tại Biên bản lấy lời khai ngày 02/11/2022 (bút lục số 85-87) và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 09/8/2023, ông H đều xác nhận ngày 09/02/2021 giữa ông T và ông C đã thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 05m x 35m thuộc thửa đất số 166 với giá là 800.000.000 đồng. Đồng thời, theo nội dung Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất/nhà ngày 09/02/2021 được ký kết giữa ông T và ông C thì mặc dù ghi tên là hợp đồng đặt cọc và có nội dung thỏa thuận xử lý tiền đặt cọc nhưng tại điểm b, điểm c mục 3 của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất/nhà ngày 09/02/2021, hai bên có thỏa thuận nội dung giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng và phương thức thanh toán chia thành 2 đợt (đợt 1 thanh toán 400.000.000 đồng vào ngày 09/02/2021; đợt 2, thanh toán số tiền còn lại là 400.000.000 đồng) và tại mục 4 của Hợp đồng này hai bên cũng thỏa thuận bên A (ông T) phải giao tiền đợt 1 cho bên B (ông C) theo đúng thỏa thuận và được sử dụng đất nêu trên; bên B hỗ trợ bên A thực hiện hoàn tất thủ tục giấy tờ có liên quan. Như vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở xác định vào ngày 09/02/2021 giữa ông T và ông C đã có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 05m x 35m thuộc thửa đất số 166 và để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc và trong chính hợp đồng đặt cọc, hai bên đã thỏa thuận nội dung chuyển số tiền đặt cọc (400.000.000 đồng) thành tiền thanh toán đợt 1 của hợp đồng chuyển nhượng ngay khi ký kết hợp đồng đặt cọc (ngày 09/02/2021), đồng thời từ thời điểm này phía nhận chuyển nhượng là ông T được quyền sử dụng đối với phần đất nhận chuyển nhượng của ông C.

[5] Xét tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cả ông **T**, ông **C** đều biết được ông **C** chưa phải là người đứng tên quyền sử dụng đất nên không thể lập hợp đồng bằng văn bản có công chứng, chứng thực hợp pháp nên đã thỏa thuận thời hạn 45 ngày để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ ông **V** sang ông **C** rồi mới làm hợp đồng bằng văn bản có công chứng, chứng thực sang tên quyền sử dụng đất từ ông **C** sang ông **T** và thời điểm này ông **T** có nghĩa vụ thanh toán đợt 2 cho ông **C** số tiền chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, thì một trong các điều kiện để người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có Giấy chứng nhận. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2021 giữa ông **T** và ông **C** đối với phần đất diện tích 05m x 35m thuộc thửa đất số 166 là giao dịch dân sự vô hiệu về cả nội dung và hình thức do vi phạm điều cấm của luật (người chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa có Giấy chứng nhận) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được lập thành văn bản, cũng như không được công chứng hoặc chứng thực. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2021 giữa ông **T** và ông **C** là giao dịch dân sự có hiệu lực, từ đó không buộc ông **C** tiếp tục thực hiện hợp đồng là phù hợp với quy định tại các điều 117, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

[6] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn nhưng không xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là chưa giải quyết dứt điểm tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, buộc nguyên đơn và bị đơn khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, buộc bị đơn giao trả lại cho nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng và buộc nguyên đơn giao trả cho bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận từ phía bị đơn (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 633543, số vào sổ 000180/QSĐĐ/QĐ do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho hộ ông **Huỳnh Văn V** vào ngày 05/12/2000). Đối với thiệt hại phát sinh từ giao dịch dân sự vô hiệu do các nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét. Đối với yêu cầu của nguyên đơn xử lý số tiền 400.000.000 đồng đã thanh toán cho bị đơn, mặc dù không thuộc yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn nhưng thuộc phạm vi xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã xem xét.

[7] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Lê Văn M**, **Phạm Thị Cẩm T1**, về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời thừa nhận của ông **M**, bà **T1** cũng như ông **C** xác định được vào ngày 17/3/2022, vợ chồng ông **M**, bà **T1** có nhận chuyển nhượng của ông **Nguyễn Chí C** phần đất có diện tích 175m² (ngang 05m x dài 35m) thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại **Khóm C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng**, với giá chuyển nhượng là 950.000.000 đồng, khi chuyển nhượng hai bên có lập giấy thỏa thuận sang nhượng đất và có xác nhận của Ủy ban nhân dân

Phường H1, thành phố S. Sau khi hai bên ký giấy thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nêu trên thì ông M, bà T1 đã thanh toán đủ cho ông C số tiền 950.000.000 đồng và ông C đã giao đất cho ông M, bà T1. Xét mặc dù tại phiên tòa, ông V (là người đứng tên quyền sử dụng đất) thống nhất việc ông C chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên cho ông M và bà T1. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2022 giữa ông C với bà T1, ông M cũng là giao dịch dân sự vô hiệu vì tại thời điểm giao kết hợp đồng và đến nay, người chuyển nhượng là ông C chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại các điều 117, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông M, bà T1 và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2022 giữa vợ chồng ông M, bà T1 với ông C vô hiệu, buộc vợ chồng ông M, bà T1 trả lại cho ông C phần đất có diện tích 175m² (ngang 05m x dài 35m), thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Khóm C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; buộc C trả lại cho ông M, bà T1 số tiền đã nhận 950.000.000 đồng là phù hợp với quy định của Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đối với thiệt hại phát sinh từ giao dịch dân sự vô hiệu do bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn M, Phạm Thị Cẩm T1 không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét là có cơ sở.

[8] Từ những nhận định trên, căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Huỳnh Quốc T và không chấp nhận kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn M, Phạm Thị Cẩm T1, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, khoản 1 Điều 26, khoản 3 Điều 27, khoản 1, 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 và lệ phí Tòa án. Đối với nguyên đơn Huỳnh Quốc T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn M, Phạm Thị Cẩm T1, do yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và công nhận hợp đồng không được Tòa án chấp nhận nên mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Đối với ông Huỳnh Quốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ hoàn trả tài sản cho bị đơn là 300.000 đồng và ông Lê Văn M, Phạm Thị Cẩm T1 cũng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ hoàn trả tài sản cho bị đơn. Đối với bị đơn Nguyễn Chí C chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ hoàn trả tài sản cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là 60.500.000 đồng $\{(400.000.000 \text{ đồng} \times 5\%) + (36.000.000 \text{ đồng} + 150.000.000 \text{ đồng} \times 3\%) = 60.500.000 \text{ đồng}\}$. Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa phần bản án sơ thẩm mà nguyên đơn Huỳnh Quốc T có kháng cáo nên ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối với người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Lê Văn M**, **Phạm Thị Cẩm T1** kháng cáo không được chấp nhận nên ông **M**, bà **T1** mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Tuy nhiên, ông **M** và bà **T1** là người cao tuổi và có yêu cầu miễn án phí nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất quyết định miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho ông **M** và bà **T1**.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản tranh chấp: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nguyên đơn **Huỳnh Quốc T** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Lê Văn M**, **Phạm Thị Cẩm T1** đều không được Tòa án chấp nhận yêu cầu nên hai bên phải cùng chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản tranh chấp là 10.550.000 đồng. Do ông **T** đã nộp tạm ứng số tiền này nên ông **M**, bà **T1** có nghĩa vụ thanh toán cho ông **T** số tiền là 5.275.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1, khoản 2 Điều 309, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và khoản 1, 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 và lệ phí Tòa án.

* Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn **Huỳnh Quốc T**.

* Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Lê Văn M**, **Phạm Thị Cẩm T1**.

* Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 26/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và phần Quyết định được tuyên lại như sau:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 1 Điều 92, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, khoản 1, khoản 3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1, khoản 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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; các điều 123, 131, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 100, 179, khoản 3 Điều 167 và khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

- Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Huỳnh Quốc T** đối với bị đơn **Nguyễn Chí C**, về việc yêu cầu Tòa án buộc ông **Nguyễn Chí C** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 175m² (theo đo đạc thực tế có diện tích là 197,75m², chưa trừ hành lang lộ giới) thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại **Khóm C, Phường H, thành**

phố S, tỉnh Sóc Trăng theo nội dung thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất/nhà ngày 09/02/2021.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn M, Phạm Thị Cẩm TI đối với bị đơn Nguyễn Chí C, về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2022 có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H1, thành phố S đối với phần đất có diện tích 175m² (theo đo đạc thực tế có diện tích là 197,75m², chưa trừ hành lang lộ giới) thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Khóm C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp và buộc ông Nguyễn Chí C, ông Huỳnh Văn V cùng có trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng nêu trên cho ông Lê Văn M, bà Phạm Thị Cẩm TI đứng tên theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 09/02/2021 giữa ông Nguyễn Chí C với ông Huỳnh Quốc T đối với phần đất có diện tích 175m² (theo đo đạc thực tế có diện tích là 197,75m², chưa trừ hành lang lộ giới) thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Khóm C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là giao dịch dân sự vô hiệu. Xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

- Xử buộc ông Nguyễn Chí C có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Huỳnh Quốc T số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

- Xử buộc ông Huỳnh Quốc T có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Chí C 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất R633543, số vào sổ 000180/QSDĐ/QĐ do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp ngày 05/12/2000 cho hộ ông Huỳnh Văn V.

4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/3/2022 giữa ông Nguyễn Chí C với ông Lê Văn M, bà Phạm Thị Cẩm TI có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đối với phần đất có diện tích 175m² (theo đo đạc thực tế có diện tích là 197,75m², chưa trừ hành lang lộ giới) thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Khóm C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là giao dịch dân sự vô hiệu. Xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

- Xử buộc ông Nguyễn Chí C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Văn M, bà Phạm Thị Cẩm TI số tiền là 950.000.000 đồng (chín trăm năm mươi triệu đồng).

- Xử buộc ông Lê Văn M, bà Phạm Thị Cẩm TI có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Chí Cường q sử dụng đất có diện tích 175m² (diện tích đo đạc thực tế là 197,75m², chưa trừ hành lang lộ giới) thuộc thửa đất số 166, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại Khóm C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất R633543, số vào sổ 000180/QSDĐ/QĐ do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp ngày 05/12/2000 cho hộ ông Huỳnh Văn V). Phần đất có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất của bà Phạm Thị Cẩm TI có số đo 05m; Hướng Tây giáp đường P có số đo 05m; Hướng Nam giáp đất bà Phạm Thị Cẩm TI có số đo 40,1m; Hướng Bắc giáp đất bà Phạm Thị Cẩm TI có số đo 39m. Hiện trạng tài sản trên đất: Không có.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn **Huỳnh Quốc T** chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000491 ngày 10/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Ông **T** phải tiếp tục nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

- Bị đơn **Nguyễn Chí C** chịu án phí dân sự sơ thẩm là 60.500.000 đồng (sáu mươi triệu, năm trăm ngàn đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Lê Văn M** và **Phạm Thị Cẩm T1** được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà **Phạm Thị Cẩm T1** số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000672 ngày 17/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản tranh chấp: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản tranh chấp của vụ án là 10.550.000 đồng. Nguyên đơn **Huỳnh Quốc T** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Lê Văn M**, **Phạm Thị Cẩm T1**, mỗi bên chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản tranh chấp là 5.275.000 đồng (năm triệu, hai trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Nghĩa vụ của ông **Huỳnh Quốc T** được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng cho Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là 10.550.000 đồng. Ông **Lê Văn M** và bà **Phạm Thị Cẩm T1** có nghĩa vụ thanh toán cho ông **Huỳnh Quốc T** số tiền là 5.275.000 đồng (năm triệu, hai trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

7. Về nghĩa vụ thi hành án dân sự:

- Về nghĩa vụ chậm thi hành án dân sự: Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng người 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 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

* Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn **Huỳnh Quốc T** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông **Huỳnh Quốc T** số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000

đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000964 ngày 18/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Lê Văn M** và **Phạm Thị Cẩm T1** được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà **Phạm Thị Cẩm T1** số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000941 ngày 12/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng (01 bản);
- TAND TP. S (02 bản);
- Chi cục THADS TP. S (01 bản);
- Các đương sự (08 bản);
- Lưu: VP, HS (05 bản).

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

Lê Thanh Vũ

