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

Bản án số:147/2024/DS-PT
Ngày: 23-8-2024
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 HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thủy
Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Luông
Ông Nguyễn Hữu Bằng

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Hà Giang–Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang***: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 23 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 138/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 176/2024/QĐPT-DS ngày 08 tháng 8năm 2024 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1983

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

2/ Bị đơn: Bà Lý Thị L1 (tên thường gọi L2), sinh năm 1962

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1958

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm: 1954

Địa chỉ: Số B, đường B, khu dân cư T, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

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

-Anh Nguyễn Văn C (tên thường gọi: T2), sinh năm 1981

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

-Ngân hàng N (sau đây gọi tắt là Ngân hàng N1)

Trụ sở: Số B, L, phường T, Quận B, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật ông Võ Thanh H – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N1– Chi nhánh huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- Người kháng cáo: Chị Nguyễn Thị L; Ông Nguyễn Văn T và bà Lý Thị Lê .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn Nguyễn Thị L trình bày:

Vào ngày 17/4/2017 chị Nguyễn Thị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T và bà Lý Thị Lê p đất tại thửa đất số 311, diện tích 4048m^2, thửa đất số 314, diện tích 8237m^2 và thửa đất số 315, diện tích 7093m^2 của anh Nguyễn Văn C, vị trí đất tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang với giá là 1.500.000.000 đồng. Chị Nguyễn Thị L đã giao cho ông Nguyễn Văn T và bà Lý Thị Lê s tiền 800.000.000 đồng, khi giao tiền là giao trước ngày 17/4/2017 vài ngày, khi giao tiền không có làm biên nhận, đến ngày 17/4/2017 mới làm biên nhận, nhận tiền. Khi nhận chuyển nhượng chỉ làm giấy tay vì đất đã thế chấp để vay ngân hàng nên không thể làm hợp đồng có công chứng, chứng thực được. Chị Nguyễn Thị L biết đất đã thế chấp ngân hàng vì phần đất này thế chấp cho chị L và anh C vay ngân hàng. Chị L đã nhận đất canh tác, trên đất có trồng mít và sầu riêng. Trên đất có căn nhà của ông T và bà L1, chị L đã mua căn nhà này nhưng cho ông T và bà Lê ở lại nhưng không nói thời hạn là bao lâu. Chị L yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2017, buộc ông T và bà L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị L. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T, Lý Thị Lê là ông Nguyễn Ngọc T1 trình bày:

Vào ngày 17/4/2017 gia đình ông có ký vào tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị L, nhưng khi ký không có đọc lại nội dung. Chuyển nhượng cho chị L tại thửa đất số 311, thửa đất số 314 và thửa đất số 315, tờ bản đồ số 07, vị trí đất tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang giá là 1.500.000.000 đồng. Ông T và bà Lê c ký vào biên nhận nhận tiền số tiền là 800.000.000 đồng nhưng thực tế không có nhận số tiền 800.000.000 đồng từ chị L. Phần đất hiện do chị L trồng mít và sầu riêng. Trên đất có một căn nhà của ông T và bà Lê c1 một cái miếu do vợ chồng ông bà xây dựng. Hiện căn nhà và cái miếu do ông T và bà L1 quản lý sử dụng. Ông T yêu cầu Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn. Không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn C trình bày:

Cha mẹ ông là ông Nguyễn Văn T và bà Lý Thị Lê c2 anh C có chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị L (vợ của anh C), phần đất tại thửa đất số 311, diện tích 4048m^2 và thửa đất số 314, diện tích 8237m^2 và 7093m^2 thửa đất 315 tờ bản đồ số 07, vị trí đất tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Khi chuyển nhượng các thửa đất nói trên đã thế chấp để bão lãnh cho anh C và chị L vay tiền ngân hàng. Khi chuyển nhượng đất vào tháng 4 năm 2017 với giá là 1.500.000.000 đồng, lý do gia đình ông bán đất cho chị L là do gia đình tiếc phần đất này nên bán cho chị L để sau này chị L có thể để lại cho con chung của ông bà, ông vẫn thống nhất tiếp tục chuyển nhượng phần đất này cho chị L, ông cùng bà L1, ông T đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ chị L.

Đại diện Ngân hàng N – Chi nhánh huyện C, tỉnh Hậu Giang trình bày: Ngân hàng không có ý kiến về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự nêu trên, có yêu cầu vắng mặt trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn.

Tuyên bố: Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2017 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lý Thị L1, anh Nguyễn Văn C có trách nhiệm liên đới trả cho chị Nguyễn Thị L số tiền là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Lý Thị Lê c3 trách nhiệm trả tiền giá trị cây trồng cho chị Nguyễn Thị L với số tiền là 584.745.000đ (năm trăm tám mươi bốn triệu bảy trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm trả số tiền thì hàng tháng còn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

Tách yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa chị L và ông T, bà L1, anh C ra giải quyết thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí; chi phí tố tụng; quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 05 tháng 02 năm 2024, nguyên đơn Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 311 và 314 cho chị L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 06 tháng 02 năm 2024 ông Nguyễn Ngọc T1 đại diện ủy quyền của bị đơn Nguyễn Văn T và Lý Thị L1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị xem xét lại giá trị cây trồng tại thời điểm xét xử phúc thẩm và sửa phần trách nhiệm dân sự theo hướng không chấp nhận trả lại số tiền 2/3 trên 800.000.000 đồng cho chị L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Nguyễn Thị L thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2017 tại thửa đất 315; Đối với phần đất nhận chuyển nhượng tại thửa 311 và 314 của ông T và bà Lê t trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu thì yêu cầu xem xét xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đồng ý nhận lại số tiền đã giao cho vợ chồng ông T là 472.055.800 đồng và giá trị công trình, cây trồng trên các thửa đất 311 và 314 là 584.745.000 đồng; Yêu cầu xem xét việc chị L giao chiếc xe cuốc cho vợ chồng ông T và vợ chồng ông T có nghĩa vụ trả số tiền 450.000.000 đồng mà chị L nợ tại Ngân hàng N1 chi nhánh huyện C theo giấy thỏa thuận ngày 09/10/2012.

Đại diện ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 rút toàn bộ đơn kháng cáo, đồng ý trả số tiền đã nhận là 472.055.800 đồng và giá trị công trình, cây trồng trên các thửa đất 311 và 314 là 584.745.000 đồng; Đối với phần đất tại thửa 315 thì anh C đã chuyển nhượng sang tên xong cho chị L nên không có yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và đại diện ủy quyền của bị đơn tự nguyện thỏa thuận đối với phần đất tại thửa 311 và 314 ông T và bà L1 đồng ý trả lại giá trị quyền sử dụng đất đã nhận khi chuyển nhượng cho chị L 472.055.800 đồng và trả giá trị công trình, cây trồng trên đất là 584.745.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận; Đối với phần đất tại thửa 315 anh C đã chuyển nhượng xong cho chị L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên không phát sinh tranh chấp vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm; Tách phần yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu và yêu cầu của nguyên đơn về việc xem xét việc chị L giao chiếc xe cuốc cho vợ chồng ông T và vợ chồng ông T có nghĩa vụ trả số tiền 450.000.000 đồng mà chị L nợ tại Ngân hàng N1 chi nhánh huyện C theo giấy thỏa thuận ngày 09/10/2012 thành vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về thủ tục tố tụng

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn có nơi cư trú tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận các phần đất chuyển nhượng cho nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Châu Thành là đúng theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/02/2024, nguyên đơn Nguyễn Thị L kháng cáo; Ngày 06/02/2024 ông Nguyễn Ngọc T1 đại diện ủy quyền của bị đơn Nguyễn Văn T và Lý Thị L1 có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2017 liên quan đến phần đất nhận chuyển nhượng tại thửa 315; Đối với phần đất nhận chuyển nhượng tại thửa 311 và 314 trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu thì yêu cầu xem xét xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Yêu cầu xem xét việc chị L giao chiếc xe cuốc cho vợ chồng ông T và vợ chồng ông T có nghĩa vụ

trả số tiền 450.000.000 đồng mà chị L nợ tại Ngân hàng N1 chi nhánh huyện C theo giấy thỏa thuận ngày 09/10/2012. Xét thấy đối với yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu và yêu cầu xem xét lại nội dung theo giấy thỏa thuận ngày 09/10/2012 là vượt quá phạm vi đơn kháng cáo và đơn khởi kiện lúc ban đầu; Căn cứ vào Điều 244; Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét, nguyên đơn có quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

[1.4] Đại diện ủy quyền của các bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm rút toàn bộ đơn kháng cáo vì vậy Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với đơn kháng cáo của các bị đơn.

[2] Về nội dung: Chị Nguyễn Thị L cho rằng, vào ngày 17/4/2017 chị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà và vật kiến trúc của ông Nguyễn Văn T và bà Lý Thị L1, tại thửa đất số 311, diện tích 4048m^2, thửa đất số 314, diện tích 8237m^2 cùng với diện tích 7093m^2 tại thửa đất số 315 của anh Nguyễn Văn C với giá là 1.500.000.000. Đến nay nguyên đơn đã hoàn tất thủ tục thanh toán theo hợp đồng và đã nhận một phần đất sử dụng trồng cây ăn trái, phần còn lại là nhà và vật kiến trúc trên đất các bị đơn chưa giao; toàn bộ phần đất do các bị đơn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa thực hiện nghĩa vụ chuyển tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Nguyên đơn đã yêu cầu các bị đơn thực hiện nhưng các bị đơn không đồng ý nên phát sinh tranh chấp và nguyên đơn đã khởi kiện tại Tòa án cấp sơ thẩm để yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận nên nguyên đơn đã kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bị đơn giao phần đất và vật kiến trúc trên đất chưa giao. Các bị đơn thừa nhận vào ngày 17/4/2017, các bị đơn có ký vào tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biên nhận nhận tiền của nguyên đơn, nhưng khi ký không có đọc lại nội dung; số tiền là 800.000.000 thực tế không có nhận. Thừa nhận có giao chị L một phần đất canh tác sử dụng trồng Mít và Sầu Riêng; phần còn lại diện tích, nhà và khuôn viên nhà, cùng một cái miếu, nền mộ không có giao. Các bị đơn yêu cầu Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.1] Căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 605-2023 ngày 03/11/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ thì phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc là 18612,2 m^2 (trong đó thửa 311 diện tích 3550,5m^2, thửa 314 diện tích 7431,6m^2 và thửa 315 diện tích 7630.1m^2) tờ bản đồ số 07, loại đất CLN, ONT và LUC, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2017 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Lý Thị L1, anh Nguyễn Văn C và chị L:

[2.2.1] *Đối với phần đất chuyển nhượng tại thửa 315 giữa chị L và anh C (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01744 do UBND huyện C cấp cho anh Nguyễn Văn C ngày 24/7/2009):* Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh C đã giao đất cho chị L, chị L cũng đã hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình giải quyết vụ án từ cấp sơ thẩm đến cấp phúc thẩm các bên đều thống nhất phần đất này đã chuyển nhượng sang tên xong, không có tranh chấp; Do đó đối với tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2017 có hiệu lực 01 phần đối với phần đất chuyển nhượng tại thửa 315 giữa chị L và anh C, chỉ xem xét lại phần đất chuyển nhượng đang tranh chấp tại thửa 311 và 314 chị L nhận chuyển nhượng của bà L1 và ông T. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2017 vô hiệu là chưa phù hợp.

[2.2.2] *Đối với phần đất chuyển nhượng tại thửa 311 và thửa 314 giữa ông T, bà L1 và anh C cho chị L: (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 002846 do UBND huyện C cấp cho hộ Nguyễn Văn T).*

Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng là tờ nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2017 giữa chị Nguyễn Thị L với bị đơn và anh C được đánh máy và ông T, bà L1, anh C, chị L cùng ký tên, nhưng không có làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, hợp đồng không có công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 nên vô hiệu về hình thức.

Xét về nội dung: Các bên đều thừa nhận tại thời điểm ông T, bà L1 thỏa thuận chuyển nhượng cho chị L diện tích đất tại các thửa 311 và 314 tờ bản đồ 07 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 325902 do UBND huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 11/7/1996 cho bị đơn theo tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2017 thì phần đất này đang được ông T, bà Lê ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bằng tài sản của bên thứ ba số 70004-LCP 2012200601 thế chấp phần đất do bị đơn đứng tên để bảo lãnh cho anh C, chị L vay vốn tại Ngân hàng N1 –Chi nhánh C, hợp đồng thế chấp này được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 09/8/2012, như vậy khi ông T bà Lê anh C1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị L vào ngày 17/4/2017 thì diện tích này đang được thế chấp để vay vốn tại ngân hàng, các bên thừa nhận biết việc thửa đất đang thế chấp nhưng vẫn cố tình thực hiện giao dịch chuyển nhượng khi chưa được sự đồng ý bằng văn bản của ngân hàng là vi phạm quy định tại các Điều 10,11,12, 20 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, do đó,

căn cứ Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định nghĩa vụ của bên thế chấp thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu toàn bộ ngay từ khi xác lập do vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó không có căn cứ để tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 311, 314 nên các bị đơn có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/4/2017 phần đất tại thửa 311 và 314 là phù hợp quy định pháp luật.

[2.3] Xét về giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2017 được ghi 1.500.000.000 đồng cho diện tích 21.098m^2, bao gồm hộ ông Nguyễn Văn T đứng tên quyền sử dụng đất 14.005m^2 và Nguyễn Văn C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 7093m^2, không thỏa thuận giá từng loại đất cụ thể là bao nhiêu tiền (BL:27).

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa các đương sự cũng không xác định được giá cụ thể chuyển nhượng từng loại đất hay từng m^2 đất là bao nhiêu tiền/m^2, mặc khác các bên cũng không xác định được phần đất ông T, bà L1 hay phần đất anh C đứng tên chuyển nhượng cho chị L có giá trị chuyển nhượng là bao nhiêu trong tổng số tiền 1.500.000.000 đồng, chỉ xác định số tiền tính trên tổng diện tích đất chuyển nhượng; Các đương sự cùng thống nhất căn cứ vào diện tích đất đo đạc thực tế để giải quyết vụ án, tổng phần đất tại các thửa là 18.612.2m^2 (trong đó thửa 311 diện tích 3550.5m^2; thửa 314 diện tích 7431.6m^2 và thửa 315 diện tích 7630.1m^2). Như vậy 1.500.000.000 đồng/18.612.2m^2 tương đương với 80.600 đồng/01m^2 đất.

Do hợp đồng bị vô hiệu nên căn cứ vào Điều 131 Bộ luật dân sự các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường; Do các đương sự chưa yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên việc cấp sơ thẩm tách yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thành vụ kiện khác khi có yêu cầu là phù hợp; Phần đất tại thửa 311, 314 hiện nay ông T và bà L1 đang trực tiếp sử dụng nên không đặt ra vấn đề giao trả đất, chỉ xem xét số tiền ông T, bà L1 và anh C đã nhận để trả lại cho nguyên đơn là bao nhiêu trong tổng diện tích đất đã chuyển nhượng.

Do không xác định được số tiền 800.00.000 đồng này là giao để nhận chuyển nhượng cho thửa đất nào nên Hội đồng xét xử xác định 800.000.000 đồng này sẽ được chia đều cho 3 thửa đất mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng, như vậy tính trên từng diện tích từng thửa đất số tiền cụ thể như sau: thửa 311 tương đương số tiền 152.615.800 đồng; thửa 314 tương đương số tiền 319.440.000 đồng và thửa 315 tương đương số tiền 327.945.633 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của các bị đơn đồng ý trả số tiền tương đương với số tiền đã nhận tại thửa 311 và 314 là 472.055.800 đồng và trả giá trị công trình cây trồng trên phần đất trên theo kết quả định giá của cơ quan chuyên môn là 584.745.000 đồng; Nguyên đơn cũng thống nhất nhận với số tiền trên nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3]. Đối với số tiền chuyển nhượng 700.000.000 đồng thỏa thuận trong tờ chuyển nhượng ngày 17/4/2017, chị L cho rằng số tiền này chị L có trách nhiệm trả cho ngân hàng nơi anh C đang vay tiền là hoàn tất nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Tuy nhiên đây là số tiền để trả cho khoản vay của chị L và anh C đã vay trước đó tại ngân hàng chứ không phải là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Do đó, nếu có phát sinh tranh chấp thì chị L được quyền khởi kiện anh C bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[4]. Từ những căn cứ như phân tích trên, thấy rằng nội dung kháng cáo của bên nguyên đơn là có cơ sở, nên được chấp nhận một phần

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu theo quy định.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

[7]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn Nguyễn Thị L phải chịu 25.000.000 đồng (đã nộp đủ).

[8]. Xét đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị L; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn T, Lý Thị Lê .

Sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị L.

1.Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2017 vô hiệu một phần đối với phần đất chuyển nhượng tại thửa 311 và thửa 314 (vị trí I và II).

Đối với phần đất anh C đã chuyển nhượng cho chị L tại thửa đất số 315 (vị trí III) anh C đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên cho chị Nguyễn Thị L xong, các đương sự không phát sinh tranh chấp, không yêu cầu nên không xem xét.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lý Thị Lê c3 trách nhiệm liên đới trả cho chị Nguyễn Thị L số tiền là 472.055.800 đồng (*Bốn trăm bảy mươi hai triệu, không trăm năm mươi lăm nghìn, tám trăm đồng*)

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Lý Thị Lê c3 trách nhiệm trả tiền giá trị công trình và cây trồng cho chị Nguyễn Thị L với số tiền là 584.745.000 đồng (*năm trăm tám mươi bốn triệu, bảy trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm trả số tiền thì hàng tháng còn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

2. Tách yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu giữa chị L và ông T, bà L1, anh C; yêu cầu xem xét lại sô tiền 700.000.000 chị L đã trả tại Ngân hàng N1 chi nhánh huyện C và yêu cầu xem xét lại nội dung giấy thỏa thuận ngày 09/10/2012 thành vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

3. Về án phí sơ thẩm:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010297 ngày 17/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

4. Về án phí phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Chị Nguyễn Thị L được nhận lại 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002854 ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định định giá chị Nguyễn Thị L phải chịu 25.000.000 đồng (Nguyên đơn đã nộp đủ).

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự.

Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 23-8-2024).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Đào Thị Thủy