

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2023/DS-PT.

Ngày: 06-02-2023.

V/v: “*Tranh chấp HĐCN quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

2. Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yên Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 02 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 574/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2022/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 572/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2023/QĐ-PT ngày 06/01/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh B, sinh năm 1960.

Địa chỉ: số 17A đường L, phường B, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Anh B là bà Phạm Thị L, sinh năm 1960.

Địa chỉ: số 338 đường Quốc lộ 62, phường 6, thành phố T, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 8 năm 2019).

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Kim H, sinh năm 1958.

Địa chỉ: số 60/6 ấp B1, xã B2, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: ông Hồ Hoàng H, sinh năm 1980.

Địa chỉ: ấp Chợ, xã P, huyện B, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/01/2023).

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

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An.

Địa chỉ: số 137 Quốc lộ 1, phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Phan Việt L - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố T, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền số 6347/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 26 tháng 9 năm 2022).

3.2. Văn phòng Công chứng Phạm Thị H.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị H - Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: số 12 đường Trà Quý Bình, phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

3.3. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1954.

Địa chỉ: số 57/6 ấp B1, xã B2, thành phố T, tỉnh Long An. Vắng mặt.

4. Người làm chứng: Ông Trương Quốc Việt A, sinh năm 1985.

Địa chỉ: số 156/16 Tỉnh lộ 827, phường 7, thành phố T, tỉnh Long An. Có mặt.

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Anh B, bị đơn bà Huỳnh Thị Kim H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 14 tháng 8 năm 2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14 tháng 12 năm 2021 của ông Nguyễn Anh B và các bảng tự khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà Phạm Thị L là người đại diện cho ông Nguyễn Anh B trình bày:

Ngày 08/02/2018 bà Huỳnh Thị Kim H và ông Nguyễn Anh B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị H tại hai thửa đất số 111, diện tích 2.056m² (đất trồng cây lâu năm) và thửa đất số 112, diện tích 5.144m² (đất trồng cây lâu năm) đều thuộc tờ bản đồ số 11, địa chỉ: xã B2, thành phố T, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 600.000.000đồng, nhưng thực tế giá bên ngoài là 1.940.000.000đồng.

Năm 2018 ông B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 12/3/2018 đối với hai thửa đất nói trên. Hiện nay, ông B vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất số 112, riêng thửa đất số 111 đến nay bà H không có đất để giao, giá trị thửa đất thỏa thuận lúc đó là 550.000.000đồng.

Nay bà là người đại diện cho ông Nguyễn Anh B yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà H ký tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị H ngày 08/02/2018 đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 11 địa chỉ: xã B2, thành phố T, tỉnh Long An, lý do bà H không có đất để giao, yêu cầu bà H trả lại cho ông B số tiền 550.000.000đồng và tính lãi đối với số tiền này với lãi suất 4,5%/năm kể từ ngày 14/8/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm nhưng chỉ yêu cầu 03 năm với số tiền là 74.250.000đồng; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Anh B ngày 12/3/2018 đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.056m² (đất trồng cây lâu năm) địa chỉ: xã B2, thành phố T, tỉnh Long An (Giấy mang ký hiệu CM295984, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 05453).

Bị đơn bà Huỳnh Thị Kim H trình bày tại bảng tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa:

Bà thống nhất với nguyên đơn về quá trình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Anh B. Trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên ông B có đi xem đất và khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tiến hành đo đạc. Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất một thời gian, ông B đo đạc lại phần đất phát hiện không có thửa đất số 111, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: xã B2, thành phố T, tỉnh Long An. Năm 2010 bà đứng tên quyền sử dụng đất và vẫn sử dụng quyền sử dụng đất từ năm 2010 đến năm 2018 cho đến khi chuyển nhượng cho ông B. Sau này khi ông B đo đạc lại, bà có nhờ địa chính xã tìm vị trí thửa đất số 111, mới phát hiện thửa 111 dính liền với thửa 110 của ông Nguyễn Văn P. ông B cũng đã khởi kiện ông Nguyễn Văn P tại Tòa án yêu cầu giải quyết. Quá trình giải quyết Tòa án có tiến hành đo đạc và ông Phát cũng có tạo điều kiện để đo đạc lại phần đất. Tuy nhiên đến lần đo đạc thứ hai, đơn vị đo đạc cho rằng phần đất thửa số 111 có một phần diện tích nằm bên phần đất của ông Lê Văn Lưu nên ông B không đồng ý tiếp tục việc đo đạc. Sau đó, ông B có tìm bà để thương lượng, bà có đồng ý trả lại số tiền 520.000.000đồng cho ông B. Tuy nhiên bà có yêu cầu ông B tiếp tục đo đạc phần đất để xác định phần đất của bà là thửa đất số 111 vì bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất thể hiện trên bản đồ địa chính nhưng bây giờ nói là không có đất trong khi chưa tiến hành đo đạc lại.

Nay bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đồng ý hỗ trợ cho ông B số tiền 200.000.000đồng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Văn phòng Công chứng Phaam Thị H có văn bản trình bày ý kiến: Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự theo quy định, các bên đều tự nguyện giao kết hợp đồng, nội dung giao dịch không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm công chứng hợp đồng, Công chứng viên đã thực hiện đúng nội dung, trình tự thủ tục pháp luật về công chứng.

2. Ông Nguyễn Văn P trình bày: Giữa bà Huỳnh Thị Kim H và ông Nguyễn Anh B có tranh chấp với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H không giao đủ đất cho ông B mà cứ nói phần đất thửa số 110 do ông đứng tên quyền sử dụng đất là thuộc quyền sử dụng của bà H, ông xác định không có lần chiếm đất của bà H, ông không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án này.

3. *Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An*: Do ông Phan Việt L là người đại diện theo ủy quyền có đơn đề nghị vắng mặt, không tham gia trong suốt quá trình tố tụng dân sự, không có bản tự khai nội dung sự việc, không có ý kiến bằng văn bản gửi đến Tòa án.

Vụ án được Tòa án nhân dân thành phố T tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2022/DS-ST ngày 12/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T đã tuyên:

Căn cứ Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 147, Điều 266, Điều 267, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 122, Điều 131, Điều 408, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 179; Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh B.

Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 08 tháng 02 năm 2018 giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Huỳnh Thị Kim H và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Anh B đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.056m², địa chỉ: xã B2, thành phố T, tỉnh Long An tại Văn phòng Công chứng Phaạm Thị H là vô hiệu.

Hậu quả của hợp đồng: Buộc bà Huỳnh Thị Kim H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Anh B giá trị quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 550.000.000đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ đến tổ chức đăng ký đất đai thuộc cơ quan quản lý đất đai để được kê khai đăng ký điều chỉnh biến động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật tại thửa đất số 111, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: xã B2, thành phố T, tỉnh Long An theo quy định tại Điều 95

Luật đất đai năm 2013, Điều 73 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh B về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị Kim H trả cho ông Nguyễn Anh B số tiền lãi đối với số tiền 550.000.000đồng, theo lãi suất 4,5%/ năm là 74.250.000đồng.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 09/2019/QĐ-BPKCTT ngày 21/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “phong tỏa tài khoản tại ngân hàng”.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 09/2019/QĐ-BPBD ngày 21/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An. Cho ông Nguyễn Anh B được nhận lại toàn bộ số tiền là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) và tiền lãi phát sinh là tài sản bảo đảm theo tài khoản phong tỏa (thẻ tiết kiệm có kỳ hạn số seri AAC 5639913) của ông Nguyễn Anh B tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An; Địa chỉ: số 140 đường Hùng Vương, phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các bên đương sự.

Ngày 25/10/2022 ông Nguyễn Anh B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu tính tiền lãi của ông B.

Ngày 25/10/2022 bà Huỳnh Thị Kim H kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo; bị đơn không rút đơn kháng cáo, các bên không đề nghị thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, không cung cấp thêm chứng cứ mới.

Nguyên đơn đại diện là bà Phạm Thị L trình bày: Tại tòa hôm nay xin thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo yêu cầu bà Huỳnh Thị Kim H phải thanh toán cho ông Nguyễn Anh B số tiền 37.000.000đồng là $\frac{1}{2}$ số tiền lãi như đã yêu cầu tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Bị đơn người đại diện là ông Hồ Hoàng H trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông B và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến tại tòa:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng (nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Anh B và bà Huỳnh Thị Kim H nhận thấy:

- Ngày 08/02/2018 ông Nguyễn Anh B và bà Huỳnh Thị Kim H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Phaam Thị H đối với hai thửa đất số 111 diện tích 2.056 m² (đất trồng cây lâu năm) và thửa đất số 112, diện tích 5.144 m² (đất trồng cây lâu năm) đều thuộc tờ bản đồ số 11, tại xã B2, thành phố T, tỉnh Long An. bà H xác định từ khi được cha mẹ tặng cho đất, bà H không có tiến hành đo đạc diện tích đất được tặng cho, đến khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B cũng không biết là không có thửa đất 111 trên thực tế nên không có đất để giao cho ông B. Như vậy ngay từ khi giao kết, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã có một đối tượng không thể thực hiện được nên một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Anh B với bà Huỳnh Thị Kim H đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.056 m² tại xã B2, thành phố T, tỉnh Long An bị vô hiệu. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên bà H phải hoàn trả lại cho ông B số tiền 550.000.000 đồng.

- Đối với yêu cầu của ông B tính lãi số tiền 550.000.000 đồng theo lãi suất 4,5%/ năm kể từ ngày 14/8/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm nhưng chỉ yêu cầu thời gian 03 năm với số tiền 74.250.000 đồng (tại phiên tòa phúc thẩm, bà L người đại diện của ông B thay đổi yêu cầu tiền lãi là 37.000.000 đồng). Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông B và bà H ký không có điều khoản nào quy định về việc vi phạm hợp đồng. bà H có lỗi vì không xác định được ranh đất, không có đất để giao cho ông B; ông B có lỗi vì tại khoản 2 Điều 7 trong hợp đồng ông B cam đoan đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất chuyển nhượng mới ký hợp đồng, đồng thời ông B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có đo đạc lại đất nên cả hai bên đều có lỗi do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu tính lãi của ông B.

Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Anh B và bà Huỳnh Thị Kim H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Anh B và bà Huỳnh Thị Kim H được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An do ông Phan Việt L đại diện theo ủy quyền, Văn phòng công chứng

Phạm Thị H do bà Phạm Thị H đại diện theo pháp luật và ông Nguyễn Văn P đều có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Anh B và bà Huỳnh Thị KIm H thấy rằng: Vào ngày 08/02/2018, giữa ông Nguyễn Anh B và bà Huỳnh Thị KIm H có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Phạm Thị H đối với hai thửa đất số 111 diện tích 2.056m² (đất trồng cây lâu năm) và thửa đất số 112, diện tích 5.144m² (đất trồng cây lâu năm) cùng tờ bản đồ số 11, địa chỉ: xã B2, thành phố T, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 600.000.000đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 1.940.000.000đồng. bà H xác định từ khi được cha mẹ tặng cho đất, bà H không có tiến hành đo đạc diện tích đất được tặng cho, đến khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B cũng không biết là không có thửa đất số 111 trên thực tế nên dẫn đến việc không có đất để giao cho ông B theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết. Tòa án cũng đã nhiều lần tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, nhưng các đương sự đều không xác định được ranh đất, bà H không chỉ được thửa đất, ranh giới đất, hoàn toàn không xác định được thửa đất số 111, tờ bản đồ số 11 tại xã B2, thành phố T, tỉnh Long An đã chuyển nhượng cho ông B nằm ở vị trí nào nên không tiến hành đo đạc được. Như vậy, ngay từ khi giao kết, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thửa đất số 111 thực tế không có nên không thể thực hiện xong hợp đồng được, nên một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 08/02/2018 giữa ông Nguyễn Anh B với bà Huỳnh Thị KIm H đối với thửa đất số 111 bị vô hiệu là phù hợp theo quy định tại Điều 131, Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015 và khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H phải hoàn trả lại cho ông B số tiền 550.000.000đồng là có căn cứ.

Đối với yêu cầu của ông B tính lãi đối với số tiền 550.000.000đồng theo lãi suất 4,5%/ năm kể từ ngày 14/8/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm nhưng chỉ yêu cầu thời gian tính lãi là 03 năm với số tiền 74.250.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông B xác định thay đổi yêu cầu tính lãi, cụ thể yêu cầu bà H trả số tiền lãi là 37.000.000đồng, tương đương ½ tổng số tiền lãi đã yêu cầu tại cấp sơ thẩm. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông B và bà H ký kết không có điều khoản nào quy định về việc vi phạm hợp đồng. bà H có lỗi vì không xác định được ranh đất, không có đất để giao cho ông B theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông B có lỗi vì tại khoản 2 Điều 7 trong hợp đồng, ông B cam đoan đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất chuyển nhượng mới ký hợp đồng, đồng thời ông B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không thực hiện đo đạc thực tế. Từ đó, nhận thấy việc không thực hiện được một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi của cả ông B và bà H. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu tính lãi của ông B.

Từ những phân tích trên: Xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Anh B và bà Huỳnh Thị Kim H không có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tại phiên tòa là có căn cứ.

[4] Tuy nhiên, tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm về cách tuyên án chưa rõ, để đảm bảo trong việc thi hành bản án, Hội đồng xét xử cần phải sửa cách tuyên án cho phù hợp.

[5] Về án phí sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị Kim H được miễn án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Anh B và bà Huỳnh Thị Kim H được miễn án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[7] Các phần Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Anh B và bà Huỳnh Thị Kim H.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2022/DS-ST ngày 12/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An về cách tuyên án.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 266, Điều 267, Điều 273, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 122, Điều 131, Điều 408, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 179, Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 12, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh B.

1.1. Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 08 tháng 02 năm 2018 giữa bà Huỳnh Thị Kim H và ông Nguyễn Anh

B đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.056m², địa chỉ: xã B2, thành phố T, tỉnh Long An tại Văn phòng Công chứng Phaam Thị H vô hiệu.

1.2. Buộc bà Huỳnh Thị KIm H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Anh B giá trị quyền sử dụng đất tại thửa 111 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 550.000.000đồng.

2. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định của pháp luật. Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Trường hợp bên có nghĩa vụ thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh B về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị KIm H trả cho ông Nguyễn Anh B số tiền lãi đối với số tiền 550.000.000đồng là 37.000.000đồng.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 09/2019/QĐ-BPKCTT ngày 21/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T.

5. Hủy bỏ Quyết định Buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 09/2019/QĐ-BPBD ngày 21/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An. Cho ông Nguyễn Anh B được nhận lại số tiền là 50.000.000đồng (năm mươi triệu đồng) và tiền lãi phát sinh là tài sản bảo đảm theo tài khoản phong tỏa (thẻ tiết kiệm có kỳ hạn số seri AAC 5639913) của ông Nguyễn Anh B tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An.

6. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 8.600.000đồng. Ông Nguyễn Anh B và bà Huỳnh Thị KIm H mỗi người phải chịu 4.300.000đồng, ông Nguyễn Anh B đã nộp xong. Bà Huỳnh Thị KIm H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Anh B số tiền là 4.300.000đồng.

7. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Bà Huỳnh Thị KIm H được miễn án phí.

8.2. Ông Nguyễn Anh B được miễn án phí. Hoàn trả cho ông Nguyễn Anh B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.000.000đồng theo biên lai thu số

0002576 ngày 21/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Anh B và bà Huỳnh Thị Kim H được miễn án phí.

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

11. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại 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 thoả 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, Điều 7, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự. /.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Thị Hồng Vân-Trịnh Thị Phúc

Phùng Thị Cẩm Hồng