

đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V., bà Tr.: Luật sư Trần

Văn H. của Văn phòng Luật sư Thủ Thừa thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An;

Địa chỉ: 137 Quốc lộ 1A, Phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Văn S. - Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa (theo văn bản ủy quyền số 2474/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 06/5/2020 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An).

- Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa;

Địa chỉ: khu phố Cầu Xây, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Đinh Văn S. - Chủ tịch Ủy ban nhân dân.

- Văn phòng công chứng Thủ Thừa;

Địa chỉ: Ô 2/01 Hương lộ 6, khu phố Cầu Xây, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Xuân Qu. - Trưởng Văn phòng công chứng.

- Chị Nguyễn Thị Thanh Tr., sinh năm: 1997;

Địa chỉ: ấp VK, xã BA, huyện ThTh, tỉnh Long An.

- Chị Nguyễn Thị Hồng Đ., sinh năm: 2001;

Địa chỉ: Ấp 5, xã XB, huyện XL, tỉnh Đồng Nai.

- Trẻ Nguyễn Thị Huỳnh Nh., sinh năm: 2010;

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn T. và bà Trương Thị L. (cha, mẹ của trẻ Nh.).

Địa chỉ: ấp VK, xã BA, huyện ThTh, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, bản án phúc thẩm liên quan đến nội dung tranh chấp mà đương sự có đơn đề nghị giám đốc thẩm và liên quan đến kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (tóm tắt):

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/6/2019 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T. và bà Trương Thị L. trình bày:

Vợ chồng Ông Bà có bán phần đất ao phía sau cho ông Trần Hoàng V. nhưng không có bán phần đất có nhà phía trước, khi mua bán ông V. là người đứng ra giao kết hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) và đứng tên giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng đất (QSDĐ), còn người giao tiền cho Ông Bà là ông Huỳnh Thành D.. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất ao phía sau với giá 80 triệu đồng, ông Dân có đặt cọc 20 triệu đồng, khi ra Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển quyền nhưng GCN QSDĐ, Ông Bà đã cầm cố vay bên

ngoài 80 triệu đồng và tiền lãi 5 triệu đồng, tổng gốc lãi là 85 triệu đồng nên ông D. đưa cho Ông Bà 85 triệu đồng để Ông Bà trả nợ bên ngoài lấy GCN QSDĐ làm thủ tục chuyển nhượng, và tại Văn phòng công chứng Ông Bà đã ký HĐCN cho ông V.. Do chỉ chuyển nhượng phần đất ao phía sau nên Ông Bà còn nợ ông D. 25 triệu đồng, gồm 20 triệu tiền cọc và 5 triệu tiền lãi của khoản nợ bên ngoài 80 triệu đồng. Còn phần nhà phía trước, Ông Bà chỉ thế chấp để vay tiền của ông D., gồm các khoản vay: 25 triệu đồng còn nợ, vay tiếp lần hai 15 triệu đồng, lần ba 40 triệu đồng (trừ 6 triệu đồng tiền lãi, Ông Bà chỉ nhận 34 triệu đồng), tổng cộng vay 80 triệu đồng. Ông Bà đã trả 8 tháng tiền lãi với lãi suất 3%/tháng (trả lãi không ghi giấy tờ), việc vay có viết giấy nợ, giấy nợ bên ông D. giữ, Ông Bà không giữ nên không thể cung cấp cho Tòa án. Ông Bà đồng ý giao phần đất ao phía sau cho ông D., còn phần đất phía trước có nhà thì xin chuộc lại bằng số tiền vay 80 triệu đồng và tiền lãi từ ngày 23/02/2017. Hiện phần đất phía trước có nhà, thì ngoài Ông Bà đang ở còn có 02 con gái là Nguyễn Thị Thanh Tr., Nguyễn Thị Huỳnh Nh. và 01 người cháu là con của Nguyễn Thị Thanh Tr.. Ông Bà thống nhất giao phần đất phía sau (khu A của Mảnh trích đo) cho ông D., trong khu A có diện tích nhà vệ sinh của Tr. là 7,3m² mà Ông Bà đã tháo dỡ để giao cho ông D.. Đối với phần đất phía trước (khu B của Mảnh trích đo) do trước đây cầm cố GCN QSDĐ cho bên ngoài vay tiền nhưng không có tiền chuộc lại, ông D., bà Tr. trả tiền mua phần đất phía sau và Ông Bà dùng số tiền đó để trả cho chủ nợ bên ngoài chuộc lại GCN để làm thủ tục chuyển nhượng khu A cho ông D., bà Tr.. Ông Bà xác định chỉ bán phần đất khu A, không bán hết thửa nhưng ông D. nói phần đất phía sau không tách thửa được, để cho ông D. đứng tên hết thửa đất, khi ông D. làm hàng rào xong, sẽ tách giấy trả lại phần đất phía trước, do tin tưởng nên Ông Bà đã ký HĐCN cho ông V. trọn thửa số 522, diện tích 693m², loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp Vàm Kinh, xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Sau đó ngày 12/6/2018, ông V. ký hợp đồng tặng cho (HĐTC) bà Tr. toàn bộ thửa 522 tại Văn phòng công chứng Thủ Thừa và bà Tr. được cấp GCN QSDĐ đối với thửa đất trên. Ông Bà thống nhất Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Dịch vụ đo đạc Nhà đất Phú Mỹ Hưng, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa ký duyệt ngày 25/02/2020.

Nay Ông T., Bà L. yêu cầu: vô hiệu HĐCN QSDD giữa vợ chồng bà Trương Thị L., ông Nguyễn Văn T. với ông Trần Hoàng V. ký ngày 23/02/2017 tại Văn phòng công chứng Thủ Thừa; vô hiệu HĐTC QSDD giữa ông Trần Hoàng V. với bà Trần Thị Thu Tr. ký ngày 12/6/2018 tại Văn phòng công chứng Thủ Thừa; hủy GCN QSDD do UBND huyện Thủ Thừa cấp cho ông Trần Hoàng V. và hủy GCN QSDĐ số CO339055 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Trần Thị Thu Tr. đối với thửa đất số 522, diện tích 693m², loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp Vàm Kinh, xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Trường hợp Tòa án xử vô hiệu HĐCN, thì Ông Bà đồng ý hoàn trả toàn bộ giá trị phần đất phía sau cho ông D., tiền ông D. đồ đất theo định giá và trả tiền công bốc mộ 3 triệu đồng.

- *Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Trần Hoàng V. trình bày:*

Ông là anh của bà Tr.; năm 2017, bà L., ông T. có kêu ông Huỳnh Thành D. bán nhà và đất thuộc thửa 522, diện tích 693m² nêu trên, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 105 triệu đồng, ông D. đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà L., ông T.. Do ông D. và bà Trần Thị Thu Tr. không có hộ khẩu ở Thủ Thừa, không đứng tên đất ruộng nên mới nhờ Ông đứng tên. Lúc mua bán vợ chồng bà L., ông T. chưa có nơi ở mới nên có xin ông D. (ông V. đại diện) cho ở lại 02 tháng, có làm Tờ cam kết vào ngày 16/6/2017 hẹn đến ngày 16/8/2017 sẽ giao nhà và đất nhưng vợ chồng bà L., ông T. chỉ đồng ý giao phần đất ao phía sau mà không giao nhà đất phía trước, nếu ông T., bà L. không bán phần đất phía trước (mặt tiền) thì ông D. không mua phần đất phía sau vì không có lối đi vào. Do ông V. và bà Tr. là anh em ruột, nhằm trốn thuế, nên ông V. đã làm HĐTC toàn bộ thửa đất này cho bà Tr..

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì Ông không đồng ý và Ông xin rút lại yêu cầu tiếp tục thực hiện HĐCN, bàn giao toàn bộ nhà đất thửa đất số 522 cho Ông mà để vợ chồng bà Tr., ông D. khởi kiện bà L., ông T..

- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị Thu Tr., ông Huỳnh Thành D. trình bày: không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông T., bà L.. Hiện tại thửa đất số 522, diện tích 693m² nêu trên mà vợ chồng bà L., ông T. đã làm thủ tục chuyển nhượng cho ông V. và ông V. tặng cho bà Tr., thì phần nhà đất phía trước (khu B) do bà L., ông T. xin ở tạm để tìm nhà mới, rồi di dời nhưng đến nay vẫn không di dời như đã thỏa thuận. Nay Ông Bà yêu cầu bà L., ông T. giao toàn bộ nhà đất thuộc thửa số 522 (phía trước, phía sau), diện tích 693m² cho ông D., bà Tr. theo HĐCN, HĐTC nêu trên; không đồng ý nhận giá trị phần đất phía sau, đất đổ và tiền bốc mộ cũng như không đồng ý hay yêu cầu gì liên quan đến số tiền 80 triệu đồng mà ông T. cho rằng là tiền vay.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An trình bày: ông Nguyễn Văn T. và bà Trương Thị L.n được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Thủ Thừa cấp GCN QSDĐ thửa đất số 522, diện tích 693m², loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp Vàm Kinh, xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An vào ngày 12/11/2008. Ngày 23/02/2017, ông T., bà L. làm HĐCN thửa đất trên cho ông Trần Hoàng V.; ngày 08/11/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa chỉnh lý biến động sang tên cho ông V.; ngày 12/6/2018, ông V. lập HĐTC thửa đất trên cho bà Trần Thị Thu Tr.; ngày 04/7/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp GCN QSDĐ cho bà Tr.. Đối với yêu cầu hủy GCN QSDĐ của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Văn phòng công chứng Thủ Thừa: ngày 23/02/2017, Văn phòng công chứng Thủ Thừa có nhận yêu cầu công chứng HĐCN giữa ông Nguyễn Văn T., bà Trương Thị L. với ông Trần Hoàng V. thửa đất số 522, diện tích 693m² nêu trên. Việc thỏa thuận chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật. Công chứng viên đọc hợp đồng giải thích quyền, nghĩa vụ, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng cho hai bên giao dịch đã công nhận, hiểu rõ,

đồng ý ký, điểm chỉ vào hợp đồng.

Chị Nguyễn Thị Thanh Tr. và chị Nguyễn Thị Hồng Đ.: không đồng ý yêu cầu của ông D., bà Trang vì bà L., ông T. chỉ bán phần đất phía sau cho ông D., bà Tr..

- Tại Bản án số 47/2020/DS-ST ngày 10/7/2020, Toà án nhân dân huyện Thủ Thừa quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T. và bà Trương Thị L. đối với ông Trần Hoàng V., bà Trần Thị Thu Tr., ông Huỳnh Thành D. về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hoàng V. về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao nhà, đất thuộc thửa đất số 522, diện tích 693m², loại đất lúa, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp Vàm Kinh, xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đối với ông Nguyễn Văn T. và bà Trương Thị L..

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu Tr. và ông Huỳnh Thành D. đối với ông Nguyễn Văn T. và bà Trương Thị L. về việc yêu cầu bàn giao nhà, đất thuộc thửa đất số 522, diện tích 693m², loại đất lúa, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp Vàm Kinh, xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Buộc ông Nguyễn Văn T. và bà Trương Thị L. và các con Nguyễn Thị Thanh Tr., Nguyễn Thị Hồng Đ., Nguyễn Thị Huỳnh Nh. giao toàn bộ nhà, đất và cây trồng trên đất thuộc thửa đất số 522, diện tích 693m², loại đất lúa, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp Vàm Kinh, xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An cho bà Trần Thị Thu Tr. và ông Huỳnh Thành D. theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH DV đo đạc Nhà đất Phú Mỹ Hưng - Chi nhánh Thủ Thừa đo đạc, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa ký duyệt ngày 25/02/2020.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Thành D. và bà Trần Thị Thu Tr. cho bà Trương Thị L. và ông Nguyễn Văn T. chi phí thuê nhà trọ trong thời gian 06 tháng với số tiền là 5.000.000 đồng.

Ông Huỳnh Thành D. và bà Trần Thị Thu Tr. liên đới hoàn trả cho bà Trương Thị L. và ông Nguyễn Văn T. 5.660.000 đồng tiền cây trồng trên đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

- Ngày 17/7/2020, ông Nguyễn Văn T. và bà Trương Thị L. kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Bản án Dân sự phúc thẩm số 119/2022/DS-PT ngày 25/5/2022, Toà án nhân dân tỉnh Long An quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T. và bà Trương Thị L.;

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An;

Sửa Bản án sơ thẩm số 47/2020/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T. và bà Trương Thị L. về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị L., ông Nguyễn Văn T. với ông Trần Hoàng V. ký ngày 23/02/2017 tại Văn phòng công chứng Thủ Thừa đối với thửa đất số 522 diện tích 693m² loại đất lúa, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp Vàm Kinh, xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hoàng V. với bà Trần Thị Thu Tr. ký ngày 12/6/2018 tại Văn phòng công chứng Thủ Thừa đối với thửa đất số 522 diện tích 693m² loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp Vàm Kinh, xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Văn T. và bà Trương Thị L. được quyền tiếp tục sử dụng và liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 522, diện tích 693m² loại đất lúa, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp Vàm Kinh, xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An

Bà Trần Thị Thu Tr. có trách nhiệm giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 028702, số vào sổ cấp GCN: CS 03660 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Tr. ngày 04/5/2018 để ông Nguyễn Văn T. và bà Trương Thị L. lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định. Trường hợp bà Tr. không giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T., bà L. 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 cho bà Tr..

(Theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH DV đo đạc Nhà đất Phú Mỹ Hưng - Chi nhánh Thủ Thừa đo đạc, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa ký duyệt ngày 25/02/2020).

Ông Nguyễn Văn T. và bà Trương Thị L. phải hoàn trả cho ông Huỳnh Thành D. và bà Trần Thị Thu Tr. giá trị phần đất phía sau của thửa đất số 522 (Khu A theo Mảnh trích đo) và cây trồng trên đất do vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng với số tiền là 631.438.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu Tr. và ông Huỳnh Thành D. đối với ông Nguyễn Văn T. và bà Trương Thị L. về việc yêu cầu bà giao nhà, đất thuộc thửa đất số 522, diện tích 693m², loại đất lúa, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp Vàm Kinh, xã Bình An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền yêu cầu thi hành án.

- Ngày 14/6/2022, ông Huỳnh Thành D., bà Trần Thị Thu Tr. có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm.

- Tại Quyết định kháng nghị số 226/QĐ-VKS-DS ngày 04/11/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị đối với Bản án Dân sự phúc thẩm số 119/2022/DS-PT ngày 25/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An; đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết phúc thẩm lại.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, cho thấy Ông T., bà L. và ông D., bà Tr. có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông D., bà Tr. không có hộ khẩu tại địa phương nên thỏa thuận để ông Trần Hoàng V. (anh ruột bà Tr.) tham gia giao dịch, đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Tuy nhiên, Ông T., bà L. cho rằng chỉ chuyển nhượng phần đất phía sau (khu A), mà không chuyển nhượng phần đất phía trước (khu B), chẳng qua là vay tiền của ông D. nên thế chấp phần đất khu B; do ông D. nói phần đất phía sau không tách thửa được, để cho ông D. đứng tên hết thửa đất, khi ông D. làm hàng rào xong, sẽ tách giấy trả lại phần đất phía trước, vì tin tưởng nên Ông Bà đã ký HĐCN cho ông V. trọn thửa đất. Về phía Ông D., bà Tr., ông V., thì cho rằng đã nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 522 theo như hợp đồng chuyển nhượng, phía ông T., bà L. còn làm Giấy cam kết ngày 16/6/2017 âm lịch (nhằm ngày 07/8/2017 dương lịch), Giấy giao kèo bàn giao nhà đất ngày 12/4/2018 có nội dung ông T., bà L. có bán thửa đất số 522 bao gồm khu A, B cho ông V. và đồng ý giao nhà, đất cho ông V. với toàn bộ diện tích thửa đất.

[3] Nhận thấy, tại hồ sơ vụ án, thể hiện tài liệu về nội dung ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông T., ông V., ông Trương Quang Ph. (người làm chứng, giao nộp tài liệu ghi âm), thì cả ông T., ông V. và ông Ph. đều xác nhận rằng cuộc nói chuyện được ghi âm là có thật, nội dung ghi âm được chiếu lược bằng văn bản là đúng với nội dung trao đổi giữa ba người; ông T., ông V. và ông Ph. thống nhất xác nhận cuộc nói chuyện có sử dụng từ “*nó*” là nói đến ông D.; “*cô 7, dượng 7, ông 7*” là nói đến bà L., ông T.; tuy nhiên, phía ông T. xác định việc ghi âm cuộc nói chuyện trong khoảng thời gian từ sau khi Tòa án thụ lý cho đến trước khi xét xử sơ thẩm vụ án, tức là sau khi các bên có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất; còn phía ông V. cho rằng việc ghi âm cuộc nói chuyện trước khi các bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất; do xét thấy tài liệu này có liên quan đến vụ án nên Tòa án cần phải xem xét, đánh giá để xác định sự thật khách quan.

[4] Qua tổ chức nghe đoạn ghi âm, đối chiếu văn bản chiếc lược nội dung ghi âm cuộc nói chuyện, thể hiện:

Đoạn đầu:

Ph. nói: “Số tiền nó đưa dựng bảy là nó lấy lãi hay sao? Nó đưa dựng bảy mượn hả?”

V. nói: “Vài bữa nữa nó về nè”.

Ph. nói: “Không, ý giả tí cái số tiền nó đưa có lấy lãi không?”

V. nói: “Tao không biết”.

T. nói: “Ông không biết gì, bữa tui đưa ông 2 triệu tư mà ông nói không biết”.

Ph. nói: “Mà bữa. ông có xuống dưới lấy không?”.

T. nói: “Tháng đầu tiên 2 triệu tư, tui đưa ông 2 triệu rưỡi, ông thối tui lại 100 ngàn đồng”.

Ph. nói: “Anh có lấy số tiền đó không?”

V. nói: “Tao có lấy hai triệu tư, có lần đó”.

Đoạn 2:

T. nói: “Kêu về thỏa thuận giá cả coi sao chứ qua tôi điện ông nói với tôi là ông lấy thẳng luôn”.

V. nói: “Giờ nói chung để vài bữa nó về đi mày ơi, chứ giờ tao cũng không biết, sang qua giấy nó rồi nó làm gì nó làm ... Hồi đó tui kêu ông cắt ra để tui vay dùm cho, ông làm thỉnh, ông không cắt”.

T. nói: “Cắt ra lúc đó tui không có tiền tách”.

Ph. nói: “Tách ra là bên kia tách mờ nếu mà bán cho ông D. nè thì miếng đất đó tách là nó tách, là còn cái miếng của dựng là của dựng chứ dựng tách gì”,

V. nói: “Hồi chồng tiền á, hồi chồng tiền tách ra”.

Ph. nói: “Nếu mà bán cho ông D. thì nó tách cái miếng đất đó thì nó tách, còn cái miếng của dựng là của dựng chứ dựng tách gì”.

V. nói: “Tao nói với mày là hồi đó dựng 7 mày bán cho nó phải không? Khúc sau phải không! Là tao kêu cắt ra đi, để khúc trước tao vay tiền ngân hàng dùm cho mà ông 7 không cắt. Có cô 7, dựng 7 tao nói luôn đó, hồi đó là ông bán phía sau rồi tao kêu cắt ra đi, tao vay tiền dùm cho, vay tiền nhà nước”.

Ph. nói: “Rồi có một lúc dựng 7 có tiền điện nó, nó không về”.

Đoạn 3:

V. nói: “Giờ ông nói tui, tui cũng đâu giải quyết được, nói tui tui cũng nói nó, rồi nó làm thỉnh không, tui cũng có làm gì được nó đâu, giờ cũng còn nhà nước chứ bộ muốn lấy đất ông để hả”.

[5] Với nội dung ghi âm nêu trên, trong đó có đoạn hội thoại thể hiện đã sang giấy qua tên phía ông D., bà Tr., cho nên xác định được việc ghi âm là sau khi các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất; đồng

thời các đoạn hội thoại còn cho thấy có việc vay mượn tiền, trả lãi giữa các bên, ông T., bà L. không chuyển nhượng phần đất phía trước, chỉ chuyển nhượng cho phía ông D. phần đất phía sau. Do phần diện tích đất nông nghiệp các bên chuyển nhượng không đủ để tách thửa theo Văn bản số 3825/UBND-NC ngày 03/6/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa (thuộc trường hợp đối tượng không thực hiện được), cuối cùng Tòa án cấp phúc thẩm xác định HĐCN bị vô hiệu toàn bộ, theo đó HĐTC cũng bị vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu; tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm lại nhận định HĐCN bị vô hiệu toàn bộ theo Điều 123 của Bộ luật Dân sự là không chính xác; xét thấy trường hợp của vụ án này, đây chỉ là thiếu sót về hình thức, chỉ cần rút kinh nghiệm, hơn nữa các đương sự cũng không có khiếu nại về vấn đề này.

[6] Từ những phân tích trên cho thấy việc kháng nghị cho rằng các bên đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 522 với lý do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với cam kết bàn giao nhà đất của ông T., bà L. và nội dung ghi âm thì không đảm bảo khách quan để được xem là chứng cứ giải quyết vụ án, là không thỏa đáng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 325, khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343, Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án Dân sự phúc thẩm số 119/2022/DS-PT ngày 25/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ban hành.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Cường

Hoàng Thanh Dũng

Lại Văn Trình

Nơi nhận:

- Vụ pháp chế và QLKH TANDTC;
- VKSNDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An;
- TAND huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện Thủ Thừa, Long An;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Phòng GDKT2, hồ sơ, tiểu hồ sơ.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lại Văn Trình