TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 38/2023/DS-PT
Ngày 09-02-2023
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 LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa*:* Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 566/2022/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: 51/2022/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Cần Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 521/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Đặng Thị Ngọc P, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số 93, tổ Q, khu B, thị trấn Cần Đ, huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970;

Hộ khẩu thường trú: Số 464/BIS đường Cách Mạng Tháng Y, phường U, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú hiện nay: Số 93, tổ Q, khu B, thị trấn Cần Đ, huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1961;

Địa chỉ thường trú: Số 87, tổ Q, khu B, thị trấn Cần Đ, huyện Cần Đ, tỉnh Long An. Địa chỉ liên hệ: Số 14, tổ 1, khu 1C, thị trấn Cần Đ, huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Minh D, sinh năm 1973;

Địa chỉ: 120/85, Trường C, phường H, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/9/2022).

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

1. Bà Trần Thị Kim S, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số 14, tổ 1, khu 1C, thị trấn Cần Đ, huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

2. Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn Quang H - Chức vụ: Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện Cần Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Hữu T - Chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ (theo văn bản ủy quyền ngày 05/9/2022)

3. Ngân hàng TMCP J - Chi nhánh Long An - Phòng giao dịch Cần G.

Địa chỉ: Số 69, Quốc lộ 50, khu phố 2, thị trấn Cần G, huyện Cần G, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Thị Thanh T1 - Chức vụ: Phó giám đốc phòng giao dịch Cần G (theo văn bản ủy quyền ngày 06/9/2022).

(ông T, bà P, ông D có mặt, những đương sự còn lại có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Ông Nguyễn Văn N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/4/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn T, Bà Đặng Thị Ngọc P trình bày:

Ngày 04/12/2016, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của Ông Nguyễn Văn N 2.000m^2 đất gồm một phần thửa đất số 58 diện tích 1.889m^2, một phần thửa đất số 57 diện tích 111m^2 loại đất LUC, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại khu B, thị trấn Cần Đ, huyện Cần Đ, tỉnh Long An với giá 240.000.000đồng. Khi nhận chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N đang thế chấp ngân hàng nên vợ chồng ông bà là người trả tiền Ngân hàng để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 57, 58 tại Ngân hàng ra, ông N giao cho ông bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 58 còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 57 ông N giữ. Vào ngày 05/12/2016, ông T giao cho ông N số tiền 5.000.000đồng để trả lãi ngân hàng, ngày 25/12/2016 giao tiếp số tiền 160.000.000đồng để trả tiền gốc nợ ngân hàng của ông N, đến 14/02/2017 giao tiếp 15.000.000đồng, tổng cộng đã giao số tiền

180.000.000đồng. Theo thỏa thuận thì ông N có trách nhiệm lo thủ tục công chứng. Sau khi nhận số tiền 180.000.000đồng thì ông N đã giao đất cho ông bà để làm thủ tục đo đạc diện tích chuyển nhượng nên vào ngày 20/02/ 019 ông bà đã làm thủ tục đo vẽ phần đất chuyển nhượng thửa đất số 58 và đo đạc được phần diện tích là 1.889m^2 còn đối với thửa đất số 57 diện tích 111m^2 thì không tách thửa được nên hai bên chỉ làm giấy tay chuyển nhượng với nhau. Ngày 11/4/2019 ông N tiếp tục giao cho ông bà bản sao giấy chứng nhận đăng ký kết hôn, chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của ông N để hẹn ra công chứng nhưng sau đó ông N không thực hiện việc ra công chứng hợp đồng. Nay vợ chồng ông bà khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất (tổng diện tích 2.000m^2, trong đó thuộc một phần thửa đất số 58, loại đất lúa, diện tích 1.889m^2 và một phần thửa đất số 57, diện tích 111m^2, loại đất nuôi trồng thủy sản) tọa lạc tại thị trấn Cần Đ, huyện Cần Đ, tỉnh Long An theo hợp đồng đã ký kết ngày 04/12/2016. Vợ chồng ông bà sẽ trả tiếp ông N số tiền còn lại là 60.000.000đồng. Theo như ông N trình bày hiện nay phần đất này Ủy ban nhân huyện Cần Đ đã thu hồi thực hiện dự án khu hành chính của Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ và ông N không thuyết phục được vợ ông là bà S ra ký hợp đồng nên thể ký kết hợp đồng được thì vợ chồng ông bà yêu cầu ông N và bà S phải có trách nhiệm bồi thường giá trị quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông bà tại thời điểm này vì đến nay không thực hiện hợp đồng được là do lỗi của ông N nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Diện tích đất chuyển nhượng là 2.000m^2, giá chuyển nhượng là 240.000.000đồng, vợ chồng ông bà đã thanh toán số tiền 180.000.000đồng tương đương 75% giá trị đất thời điểm chuyển nhượng nên ông N có trách nhiệm bồi thường số tiền tương đương 75% giá trị quyền sử dụng đất thời điểm này. Tại phiên tòa ông T và bà P xác định chỉ yêu cầu ông N có trách nhiệm bồi thường vì đến ngày 11/4/2019 thì ông N mới giao cho ông giấy chứng nhận đăng ký kết hôn, sổ hộ khẩu và chứng minh nhân dân của ông N nên ông bà mới biết ông N và bà S là vợ chồng có đăng ký kết hôn.

Bị đơn Ông Nguyễn Văn N trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và Ông Phạm Minh D là người đại diện theo ủy quyền của ông N trình bày tại phiên tòa như sau: Ngày 04/12/2016, ông N có chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Văn T và bà Bà Đặng Thị Ngọc P một phần đất thuộc thửa đất số 57 và 58 cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thị trấn Cần Đ, huyện Cần Đ, tỉnh Long An diện tích tổng cộng là 2.000m^2 với giá 240.000.000đồng, ông N đã nhận của ông T và bà P số tiền 180.000.000đồng, khi chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 57 và 58 đang thế chấp ngân hàng, vợ chồng ông T là người trả tiền ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng ra. Sau khi nhận tiền chuyển nhượng thì vợ ông là Bà Trần Thị Kim S không đồng ý chuyển nhượng và không ra ký hợp đồng chuyển nhượng nên đến nay cũng chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T và bà P được. Nay theo yêu cầu của ông T thì do vợ ông không đồng ý chuyển nhượng và một phần đất tại thửa đất số 57 hiện nay ông đang thế chấp vay tại Ngân hàng TMCP J chi nhánh Long An - phòng giao dịch Cần G, ngoài ra thửa đất số 57, 58 hiện nay Ủy ban nhân dân

huyện Cần Đ cũng đã có quyết định thu hồi nên không thể chuyển nhượng được, ông T yêu cầu bồi thường giá trị quyền sử dụng đất thời điểm này thì ông cũng đồng ý vì ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, nhưng chỉ đồng ý bồi thường theo tỷ lệ % trên số tiền đã nhận. Ngày 28/9/2022, ông N có đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết vụ án, căn cứ vào giấy tay sang nhượng đất mà hai bên đã xác lập vào ngày 04/12/2016 bị đơn nhận tiền của nguyên đơn ngày 14/02/2017, đến ngày 02/4/2021 và ngày 28/5/2021, nguyên đơn mới nộp khởi kiện là đã quá thời hạn 03 năm nên đề nghị Tòa án căn cứ vào Điều 429 của Bộ luật Dân sự và điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự ra quyết định Đình chỉ giải quyết vụ án. Tại phiên tòa Ông Phạm Minh D đại diện cho ông N thay đổi lời trình trình bày: Không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của ông T và bà P do hợp đồng lập bằng giấy tay là vi phạm hình thức, đất là tài sản chung giữa bà S, ông N nhưng không có sự đồng ý của bà S, đất thỏa thuận mua bán đang trong thời gian thế chấp ngân hàng là vi phạm điều cấm của pháp luật, việc mua bán dưới hạn mức được tách thửa, nội dung hợp đồng có đề cập số tiền mười hai triệu đồng nhưng ông T cũng không thanh toán cho ông N. ông T là bà con với ông N nhưng lại nói không biết ông N có vợ là không đúng. Do đó hợp đồng không thực hiện được không phải do lỗi hoàn toàn của ông N mà ông T cũng có lỗi. Còn bà S cũng không có lỗi trong việc này, khi hợp đồng vô hiệu ông N sẽ trả lại cho ông T số tiền 180.000.000đồng, không đồng ý với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu do vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị Kim S trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, tại đơn xin giải quyết vấn đề đất đai ngày 07/6/2022, tờ trình ngày 10/10/2022 và đơn đề nghị áp dụng thời hiệu ngày 28/9/2022: Bà là vợ của Ông Nguyễn Văn N. Năm 2016 khi ông N chuyển nhượng thửa đất số 57-58 cho vợ chồng ông T thì bà không biết, hiện nay bà muốn giữ lại những thửa đất này cho con cái về sau nên bà không đồng ý chuyển nhượng cho ông T và bà P. Cũng không đồng ý bồi thường cho ông T. Sau khi ông N chuyển nhượng cho ông T và bà P một thời gian thì ông N mới cho bà biết là ông N đã lỡ bán 2000m^2 cho ông T và bà P. ông N đề nghị bà ký tên chuyển nhượng nhưng bà không đồng ý, bà cự cãi với ông N nên bỏ về nhà cha mẹ ruột sinh sống đi làm cho đến nay. ông N có tìm bà nhiều lần và năn nỉ bà để ra ký hợp đồng cho ông T nhưng bà không đồng ý. Việc chuyển nhượng giữa ông N và ông T thì ông N và ông T tự giải quyết, bà không đồng ý bồi thường và bà đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu đình chỉ giải quyết vụ án.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: Thửa đất số 57 và 58 cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thị trấn Cần Đ, huyện Cần Đ, tỉnh Long An của Ông Nguyễn Văn N thì hiện nay Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ đã ban hành Quyết định số 9287-34/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 về việc thu hồi thửa đất số 58, tờ bản đồ số 5 và Quyết định số 3294/QĐ-UBND ngày 25/5/2022 về việc thu hồi thửa đất số 57, tờ bản đồ số 5 của ông N để thực hiện dự án Công trình mở rộng Trung tâm hành chính và Trụ

sở các phòng ban huyện tại thị trấn Cần Đ, huyện Cần Đ, tỉnh Long An; Quyết định số 9288-3/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 về việc chi tiền bồi thường cho ông N; Quyết định số 3431-3/QĐ-UBND ngày 31/5/2022 về việc chi tiền bồi thường cho ông N. Hiện nay, ông N chưa nhận tiền bồi thường. Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông N. Đề nghị ông T và ông N thỏa thuận với nhau về việc nhận lại bằng tiền trên số tiền của Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ đã thu hồi bồi thường. Đề nghị các bên đương sự đồng ý để Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ tiến hành san lấp mặt bằng diện tích đất đã thu hồi.

Đại diện Ngân hàng TMCP J - Chi nhánh Long An - Phòng giao dịch Cần G trình bày: Ngày 13/10/2021, Ông Nguyễn Văn N đã thế chấp thửa đất số 57, tờ bản đồ số 5 tại Ngân hàng TMCP J - Chi nhánh Long An - Phòng giao dịch Cần G. Hiện nay ông N vẫn đang trả lãi đầy đủ, không vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng và hợp đồng chưa tới hạn nên ngân hàng không khởi kiện trong vụ án này và không có yêu cầu gì. Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ngân hàng không đồng ý vì thửa đất số 57 của ông N thế chấp cho ngân hàng đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2022/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2022, Toà án nhân dân huyện Cần Đ đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn T, Bà Đặng Thị Ngọc P tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyên Văn Ngô và Bà Trần Thị Kim S.

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/12/2016 (giấy sang nhượng đất) giữa Ông Nguyễn Văn N với Ông Nguyễn Văn T.

3. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc Ông Nguyễn Văn N có trách nhiệm trả cho Ông Nguyễn Văn T và Bà Đặng Thị Ngọc P số tiền 180.000.000đồng và bồi thường số tiền 1.566.398.932đồng. Tổng cộng là: 1.746.398.932đồng (*Bằng chữ: Một tỷ bảy trăm bốn mươi sáu triệu ba trăm chín mươi tám nghìn chín trăm ba mươi hai đồng*).

Buộc Ông Nguyễn Văn T và Bà Đặng Thị Ngọc P phải trả cho Ông Nguyễn Văn N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 703099 do Uỷ ban nhân dân huyện Cần Đ cấp ngày 11/8/2014 cho Ông Nguyễn Văn N đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 5, diện tích 3.946m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại thị trấn Cần Đ, huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

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 bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 375; Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí cho Ông Nguyễn Văn N.

Ông Nguyễn Văn T và Bà Đặng Thị Ngọc P phải chịu 300.000đồng tiền án phí nhưng được khấu trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0006255 ngày 24/5/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đ. ông T và bà P đã nộp đủ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 28/10/2022 bị đơn Ông Nguyễn Văn N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng thời hiệu khởi kiện và đình chỉ giải quyết giải quyết vụ án do đã hết thời hiệu khởi kiện. Trường hợp Tòa án xác định thời hiệu khởi kiện vẫn còn đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định ông T và ông N có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu, ông N chỉ đồng ý trả cho ông T số tiền đã nhận là 180.000.000đồng và bồi thường thiệt hại 469.536.694đồng, tổng cộng là 649.536.694đồng. ngoài ra ông N yêu cầu xác định bà P là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chứ không phải là nguyên đơn như bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện. Bị đơn ông N do ông D đại diện không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phần tranh luận:

ông D là người đại diện theo ủy quyền của ông N trình bày:

Bản án sơ thẩm không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo yêu cầu của ông N để đình chỉ giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Từ tháng 2 năm 2017 ông T đã biết rõ bà S không đồng ý bán đất nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng được nhưng đến tháng 4 năm 2021 ông T mới khởi kiện là hết thời hiệu khởi kiện. Ngoài ra bản án sơ thẩm xác định bà P là nguyên đơn là không đúng vì bà P không có giao dịch với ông N nên cần xác định bà P là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Bản án sơ thẩm căn cứ vào mảnh trích đo địa chính số 38-2019 được phê duyệt ngày 20/02/2019 (gọi tắt là mảnh trích đo số 38) và căn cứ vào việc ông N cung cấp bản sao hộ khẩu, căn cước công dân, giấy chứng nhận kết hôn để khôi phục lại thời hiệu khởi kiện là không hợp lệ. Mặt khác, tại thời điểm ký giấy sang nhượng đất thì quyền sử dụng đất ông N đang thế chấp trong Ngân hàng nên việc ông N và ông T ký giấy sang nhượng đất là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Trường hợp Tòa án xác định thời hiệu khởi kiện vẫn còn thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm như sau:

ông N thừa nhận có nhận của ông T 180.000.000đồng, còn lại 60.000.000đồng ông T chưa giao cho ông N và 12.000.000đồng tiền ông T hỗ trợ chi phí san lắp cũng chưa giao cho ông N. Diện tích đất chuyển nhượng ông N chưa giao cho ông T. bà S là vợ ông N không biết việc ông N bán đất cho ông

T, bà S không đồng ý và không ký tên trong giấy sang nhượng đất. ông T và ông N có mối quan hệ cậu cháu nhưng lại nói không biết ông N có vợ là bà S là không đúng sự thật. Bản án sơ thẩm xác định ông N hoàn toàn có lỗi là không đúng sự thật khách quan vì khi ký giấy sang nhượng đất ông T biết rõ ông N có vợ là bà S nhưng bà S không ký tên trong giấy sang nhượng này, do đó ông T và ông N có lỗi ngang nhau.

Diện tích không đủ điều kiện tách thửa và ông T không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp vì ông T không có đất nông nghiệp. Bản án sơ thẩm xác định diện tích chuyển nhượng tại thửa 58 là 1889m^2 dựa trên Mảnh trích đo số 38 và phần diện tích đất chuyển nhượng còn lại của thửa 57 là 111m^2 là không phù hợp với thỏa thuận trong giấy sang nhượng, trong giấy sang nhượng hai bên thỏa thuận đo diện tích thửa 57 trước, sau đó mới lấy phần còn lại của thửa 58 cho đủ 2000m^2 và không lấy diện tích của thửa 63. Theo giấy thỏa thuận nêu trên diện tích đất thửa 57 chỉ có 90m^2 nhân với hệ số và đơn giá theo quyết định thu hồi là 15,643 x 115.000đồng/m^2 = 161.905.050đồng. Một phần thửa 58 diện tích 1810m^2 (sau khi đã trừ 100m^2 tương đương 12.000.000đồng san lấp ông T chưa hỗ trợ cho ông N) nhân với hệ số và đơn giá thu hồi 120.000đồng/m^2 x 6,1583 = 1.337.582760đồng. Như vậy, tổng giá trị phần đất ông N chuyển nhượng cho ông T là 1.499.487.810đồng, ông T chỉ trả cho ông N được 180.000.000đồng/240.000.000đồng nên giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch là 1.119.073.387đ - 180.000.000đ = 939.073.387đồng. Do ông T và ông N có lỗi ngang nhau nên ông N chỉ phải bồi thường cho ông T 469.536.694đồng (939.073.387đồng/2) + 180.000.000đồng = 649.536.694đồng, bản án sơ thẩm buộc ông N trả 180.000.000đồng và bồi thường thiệt hại 1.566.398.932đồng là không đúng, làm thiệt hại rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N.

Từ những luận cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông N sửa bản án sơ thẩm theo hướng nêu trên.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của Ông Nguyễn Văn N trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo của ông N:

Về thời hiệu khởi kiện, Giấy sang nhượng đất được ký kết giữa ông N với ông T, bà P chỉ thỏa thuận ngày giao tiền (05/12/2016, 14/02/2017), không thỏa thuận ngày, địa điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tại phiên tòa, ông T trình bày ngày 11/4/2019 ông N có giao cho vợ chồng ông bản sao giấy chứng nhận đăng ký kết hôn, chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của ông N để hẹn ra công chứng, ông N cũng thừa nhận có giấu không cho vợ biết để giao bản sao các giấy tờ này cho ông T và sẽ năn nỉ bà S ra ký sau, thời điểm này ông vẫn đồng ý việc chuyển nhượng nhưng sau đó vợ chồng ông không đồng ý chuyển nhượng

nữa. Do đó, ngày ông N vi phạm hợp đồng là ngày 11/4/2019, căn cứ Điều 429 Bộ luật Dân sự thì tranh chấp trên vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

Về hình thức Hợp đồng chuyển nhượng không qua công chứng chứng thực, nhưng căn cứ khoản 2 Điều 129 BLDS thì hợp đồng đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ nên công nhận về hình thức của hợp đồng. ông N và bà S là vợ chồng hợp pháp, các thửa đất trên hình thành trong thời kỳ hôn nhân, ông N và bà S không có văn bản xác lập tài sản riêng nên đây là tài sản chung của vợ chồng nhưng tại thời điểm ký kết Hợp đồng bà S là vợ ông N không biết và Hợp đồng không có chữ ký của bà S. Căn cứ Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015, thì hợp đồng chuyển nhượng trên bị vô hiệu do không đảm bảo điều kiện để giao dịch dân sự có hiệu lực. Đồng thời, hai thửa đất này đã bị thu hồi để thực hiện dự án Công trình mở rộng Trung tâm hành chính và Trụ sở các phòng ban huyện tại thị trấn Cần Đ, huyện Cần Đ theo Quyết định số 9287-34/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 bà Quyết định 3294/QĐ-UBND ngày 25/5/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ nên hợp đồng cũng không thể tiếp tục thực hiện được.

Về giải quyết hậu quả do hợp đồng vô hiệu: Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, ông N đã nhận 180.000.000đồng tiền chuyển nhượng và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 58 cho ông T, ông N có trách nhiệm sang tên cho ông T bà P nhưng không thực hiện do bà S không đồng ý ký hợp đồng. Tuy nhiên, theo hợp đồng thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương thì ngày 20/11/2014 cả ông N, bà S đều ký tên đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền phục vụ cho sinh hoạt trong gia đình, do đó khi Tuấn giao tiền cho ông N trả nợ Ngân hàng để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mặc dù bà S không biết việc chuyển nhượng đất này nhưng bà cũng là người sử dụng số tiền chuyển nhượng của ông T, nay bà S ông T không đồng ý công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, do đó lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của phía ông N, Tòa sơ thẩm nhận định lỗi không tiếp tục thực hiện hợp đồng là của ông N là có cơ sở, kháng cáo của ông N không có căn cứ chấp nhận.

Về cách tính giá trị quyền sử dụng đất theo đơn giá bồi thường của UBND huyện Cần Đ, Tòa sơ thẩm tính giá trị quyền sử dụng đất trung bình của thửa 57 và 58 để xác định giá trị chuyển nhượng hiện tại là đúng quy định, kháng cáo của ông N không có căn cứ chấp nhận. Từ những nhận định trên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông N, căn giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng của bà P: bà P, ông T xác định số tiền 180.000.000đồng ông T giao cho ông N là tiền chung của vợ chồng ông T và bà

P. Tại đơn khởi kiện ghi ngày 28/5/2021, ngày 02/4/2021 bà P và ông T đều là người khởi kiện ông N. Căn cứ khoản 2 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự án sơ thẩm xác định bà P là nguyên đơn đúng quy định của pháp luật.

[3] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Văn N: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng thời hiệu khởi kiện và đình chỉ giải quyết giải quyết vụ án do đã hết thời hiệu khởi kiện. Trường hợp Tòa án xác định thời hiệu khởi kiện vẫn còn đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định ông T và ông N có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu, ông N chỉ đồng ý trả cho ông T số tiền đã nhận là 180.000.000đồng và bồi thường thiệt hại 469.536.694đồng, tổng cộng là 649.536.694đồng.

[4.1] Xét kháng cáo của ông N yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện, đình chỉ giải quyết vụ án với lý do đã hết thời hiệu khởi kiện. Xét "Giấy sang nhượng đất" được xác lập ngày 04/12/2016 giữa Ông Nguyễn Văn N và Ông Nguyễn Văn T (bút lục 73). Các đương sự không thỏa thuận cụ thể ngày các bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thỏa thuận cụ thể ngày kết thúc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không thể tính thời hiệu khởi kiện là 03 năm, kể từ ngày 14/02/2017 (ngày ông N nhận tiền lần cuối) theo Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 như đơn kháng cáo của ông D. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của ông N.

[4.2] Xét kháng cáo của ông N đề nghị xác định ông T và ông N có lỗi ngang nhau (50%) dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, ông T không đứng tên quyền sử dụng đất nông nghiệp nên không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, đồng thời ông N cho rằng tổng giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho ông T khi bị thu hồi là 1.499.487.810đồng, ông T đã trả cho ông N 180.000.000đồng/240.000.000đồng, như vậy chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 1.119.073.387đồng – 180.000.000đồng = 939.073.387đồng, do lỗi ngang nhau nên nên ông N chỉ đồng ý bồi thường cho ông T số tiền 469.536.694đồng. Xét thấy:

[4.2.1] Khi ông T và ông N ký giấy sang nhượng 2.000m^2 đất thuộc một phần thửa 58 và một phần thửa 57 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất trên ông N và bà S đang thế chấp trong Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam- Chi nhánh Bến Lức- phòng giao dịch Cần G để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ chung của bà S và ông N. Do vậy, trong giấy sang nhượng đất hai bên thỏa thuận ngày 05/12/2016 ông T đưa trước cho ông N 5.000.000đồng để trả tiền lãi tại Ngân hàng, ngày 25/12/2016 ông T trả tiếp cho ông N 160.000.000đồng để trả vốn Ngân hàng, sau khi lấy "sổ đỏ" xong sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng. Như vậy, giấy sang nhượng đất này là hợp đồng dân sự có điều kiện. Điều kiện cụ thể là ông T giao tiền cho ông N trả tiền ngân hàng và xóa thế chấp quyền sử dụng đất, sau khi xóa thế chấp xong tiến hành ký kết hợp đồng và công chứng hợp đồng. Do đó, ông N kháng cáo cho rằng tại

thời điểm ký giấy sang nhượng đất đang thế chấp trong ngân hàng là vi phạm điều cấm của pháp luật là không có cơ sở không phù với thỏa thuận nêu trên.

[4.2.2] ông N kháng cáo cho rằng việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có một mình ông N ký, bà S là vợ ông N không ký giấy sang nhượng, ông T biết rõ bà S là vợ ông N mà không có chữ ký của bà S nên lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do bà S không ký kết hợp đồng chuyển nhượng là ngang nhau. Xét thấy, như nhận định tại phần trên ông T đã giao tiền cho ông N để trả nợ chung của bà S và ông N tại ngân hàng và xóa thế chấp quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm ông N trình bày mục đích ông N và bà S vay tiền Ngân hàng là để xây nhà chung và vợ chồng cùng kinh doanh. Khi nợ Ngân hàng đến hạn vợ chồng ông N có tiền trả nên bán đất cho ông T để trả nợ ngân hàng. Như vậy, mặc dù bà S không ký tên trong giấy sang nhượng đất ngày 04/12/2016, có cơ sở xác định bà S có sử dụng chung số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T giao mà không phản đối, do vậy xác định bà S đã đồng ý với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T (án lệ số 04/2016/AL). ông N kháng cáo cho rằng bà S không biết và không ký tên trong giấy sang nhượng đất nên lỗi của ông N và ông T là ngang nhau là không phù hợp với nội dung án lệ nêu trên.

[4.2.3] Sau khi xóa thế chấp quyền sử dụng đất xong, theo giấy sang nhượng ông N có trách nhiệm tách thửa và sang tên 2.000m^2 đất cho ông T, nhưng ông N không thực hiện nghĩa vụ của mình, bỏ mặc cho ông T phải thực hiện việc này đến ngày 20/02/2019 ông T mới có được Mảnh trích đo địa chính đối với phần đất tại thửa 58 (riêng thửa 57 ông N không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có mảnh trích đo). ông T đã thực hiện xong điều kiện thỏa thuận trong giấy sang nhượng, nhưng ông N và Sơn không đồng ý ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên án sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn thuộc về ông N là có căn cứ. Do đó, ông N kháng cáo yêu cầu xác định ông T có 50% lỗi là không có cơ sở chấp nhận. Hiện nay, 02 thửa đất này đã bị thu hồi để thực hiện dự án Công trình mở rộng Trung tâm hành chính và Trụ sở các phòng ban huyện tại thị trấn Cần Đ, huyện Cần Đ theo Quyết định số 9287-34/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 bà Quyết định 3294/QĐ-UBND ngày 25/5/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ nên hợp đồng cũng không thể tiếp tục thực hiện được.

[4.2.4] Xét kháng cáo của ông N cho rằng diện tích đất chuyển nhượng cho ông T tại thửa 58 là 1.810m^2 và thửa 57 là 90m^2. Tổng giá trị quyền sử dụng đất thu hồi chỉ có 1.499.487.810đồng. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông N bà S đã thống nhất với mảnh trích đo địa chính số 38-2019 được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đ duyệt ngày 20/02/2019. Theo mảnh trích đo này thì diện tích thửa đất số 58 ông N chuyển nhượng cho ông T là 1.889m^2. Trong giấy sang nhượng đất ngày 04/12/2016 hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 2.000m^2 đất thuộc thửa 58 và 57, nên phần diện tích thuộc thửa 57 ông N có nghĩa vụ chuyển nhượng cho ông T là 111m^2 (2.000m^2 -1.889m^2). Do đó, ông N kháng cáo cho rằng diện tích đất chuyển nhượng tại thửa 57 là

90m^2 và thửa 58 diện tích là 1.810m^2 là không phù hợp với giấy sang nhượng đất ký ngày 04/12/2016.

Quá trình giải quyết vụ án các bên thống nhất sử dụng đơn giá đất theo Quyết định số 9288-3/QĐ-UBND ngày 21/12/2020 và Quyết định số 3431-3/QĐ-UBND ngày 31/5/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ làm cơ sở giải quyết bồi thường thiệt hại.

Giá trị quyền sử dụng đất theo Bảng chiết tính đền bù thu hồi đất của Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ (bút lục 135, 133) được xác định:

Thửa 57 là 1.804.810đồng/m^2 (tính theo giá trị quyền sử dụng đất trung bình) x 111m^2 = 200.333.910đồng.

Thửa 58 là 1.126.627đồng/m^2 (tính theo giá trị quyền sử dụng đất trung bình) x 1.889m^2 = 2.128.198.000đồng.

Như vậy, giá trị quyền sử dụng đất ông N chuyển nhượng cho ông T là: 2.328.531.910đồng, ông T đã trả cho ông N 180.000.000đ/240.000.000đ, tương đương 75%. Do đó thiệt hại do chênh lệch trượt giá được xác định là (2.328.531.910đồng x 75%) = 1.746.398.932đồng – 180.000.000 đồng = 1.566.398.932đồng. ông N cho rằng tổng giá trị quyền sử dụng đất thu hồi được bồi thường chỉ có 1.499.487.810đồng là không có căn cứ.

Như nhận định ở phần trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được hoàn toàn do lỗi của ông N nên án sơ thẩm giải quyết hậu của hợp đồng vô hiệu buộc ông N phải trả cho ông T và bà P số tiền đã nhận là 180.000.000đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá với số tiền là 1.566.398.932đồng, tổng cộng là 1.746.398.932đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.2.5] ông N cho rằng ông T không được đứng tên quyền sử dụng đất nông nghiệp nên không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 905384 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Đ cấp ngày 21/4/2015 thể hiện bà P (vợ ông T) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 98, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng lúa nước. Như vậy, vợ chồng ông T và bà P đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013.

[4.3] Từ những nhận định trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông N, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông N phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 29 Nghị quyết số 326 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. Tuy nhiên, ông N được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Văn N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2022/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 92, 147, 227, 228, 266, 273, 296 Bộ luật tố tụng dân sự, các điều 117, 119, 129, 131, 151, 157, 429, 357, 468, 668 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 167, Điều 191 luật đất đai năm 2013, các điều 12, 14, 26, 29 Nghị quyết 326 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn T, Bà Đặng Thị Ngọc P tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Ông Nguyễn Văn N và Bà Trần Thị Kim S.

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/12/2016 (giấy sang nhượng đất) giữa Ông Nguyễn Văn N với Ông Nguyễn Văn T.

3. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

3.1. Buộc Ông Nguyễn Văn N có trách nhiệm trả cho Ông Nguyễn Văn T và Bà Đặng Thị Ngọc P số tiền 180.000.000đồng và bồi thường số tiền 1.566.398.932đồng. Tổng cộng là: 1.746.398.932đồng (*Bằng chữ: Một tỷ bảy trăm bốn mươi sáu triệu ba trăm chín mươi tám nghìn chín trăm ba mươi hai đồng*).

3.2. Buộc Ông Nguyễn Văn T và Bà Đặng Thị Ngọc P phải trả cho Ông Nguyễn Văn N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 703099 do Uỷ ban nhân dân huyện Cần Đ cấp ngày 11/8/2014 cho Ông Nguyễn Văn N đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 5, diện tích 3.946m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại thị trấn Cần Đ, huyện Cần Đ, tỉnh Long An.

3.3. 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 bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 375; Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

4.1. Ông Nguyễn Văn N được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

4.2. Ông Nguyễn Văn T và Bà Đặng Thị Ngọc P phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã

nộp tại biên lai thu số 0006255 ngày 24/5/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đ. ông T và bà P đã nộp đủ.

5. Về hướng dẫn 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Đ;
- Chi cục THADS huyện Cần Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Trịnh Thị Phúc