

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 390/2023/DS-PT
Ngày: 22-11-2023
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: Bà Trần Thị Thanh Thuý

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Phụng
Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thúy Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 310/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 660/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1974

Địa chỉ: Ấp G, xã K, huyện V, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trường C, sinh năm 1968

Địa chỉ: Ấp C, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 17/4/2023) (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1973

2. Bà Dương Thị P, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Dương Thị P, sinh năm 1979

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 10-02-2023) (có đơn xin vắng mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1955

2. Ông Ngô Minh Q, sinh năm 1946

Cùng địa chỉ: Số A đường H, phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N, ông Q: Bà Phạm Thị Kim P1, sinh năm 1984

Địa chỉ: Số I đường H, phường F, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên lạc: Số A, đường H, phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 31/3/2021) (có mặt).

3. Ủy ban nhân dân xã T, thị xã Kiến Tường

Địa chỉ: Xã Thạnh Hưng, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Kim N1, sinh năm 1982

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trường C, sinh năm 1968

Địa chỉ: Ấp C, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 12/6/2023) (có mặt).

5. Ông Nguyễn Trường C, sinh năm 1968 (có mặt).

6. Bà Dương Thị T1, sinh năm 1973

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Nguyễn Trường C, sinh năm 1968

Địa chỉ: Ấp C, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 10/11/2023) (có mặt).

7. Ông Ngô Thành T2, sinh năm 1983

Địa chỉ: Ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt).

8. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường

Địa chỉ: Phường A, thị xã K, tỉnh Long An (có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn, ông Nguyễn Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T và trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, ông T và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Trường C trình bày:

Ngày 09/01/2018 ông Nguyễn Thanh T nhận chuyển nhượng thửa đất số 286, tờ bản đồ số 7, vị trí đất tại xã T, thị xã K của vợ chồng bà P, ông H, đã giao tiền chuyển nhượng là 1.349.440.000 đồng theo biên nhận bằng chữ viết tay ngày 09/01/2018, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T, thị xã K do bà P ký chuyển nhượng.

Khi nhận chuyển nhượng thì đất không có tranh chấp, vợ chồng ông H bà P không thông báo cho ông T biết về việc đã bán đất cho bà N, ông Q. Chỉ biết khi đó bà P, ông H đang thế chấp đất tại Ngân hàng, ông T đã chuyển khoản số tiền 900.000.000 đồng vào số tài khoản của bà Dương Thị T1 để bà T1 đứng ra trả nợ ngân hàng xóa thế chấp thửa đất số 286, trong số tiền 900.000.000 đồng là ông T trả cho vợ chồng ông P, bà H 600.000.000 đồng để ông P, bà H trả ngân hàng, còn 300.000.000 đồng là ông T cho chị T1 vay. Số tiền 749.440.000 đồng ông T giao tiền mặt cho ông H, bà P tại nhà của anh C, chị T1 tại xã T, có lập biên nhận ngày 09/01/2018, nội dung vợ chồng Hòì P2 đã nhận đủ số tiền 1.349.440.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bà P2 ký mà không có chữ ký của ông H vì lúc đó không có mặt, mặt khác giấy đất chỉ đứng tên bà P2, ông T cũng không được giải thích phải có ông Hòì ký hợp đồng nên không biết. Việc ông H có lời khai nói không nhận tiền của của ông T là không đúng, ông H và bà P2 đã nhận tiền và ký biên nhận, đã có kết luận giám định.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T đã giao đất cho ông C quản lý, ông C đã yêu cầu ông Đ là người thuê đất của vợ chồng ông P2, bà H giao đất. Hiện ông C đang cho ông Ngô Thành T2 thuê trồng lúa, tiền thuê đất do ông C nhận, việc này giữa ông T với ông C tự thỏa thuận, không có tranh chấp. Ông T đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về diện tích thửa đất số 286, ông T thống nhất theo diện tích đo đạc là 31.614m² theo Mẫu trích đo địa chính số 10-2021. Phần diện tích giảm do mở rộng kênh không có ý kiến tranh chấp. Ông Nguyễn Thanh T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/01/2018 giữa ông T với bà P2 đối với thửa đất số 286, tờ bản đồ số 7, vị trí đất tại xã T, thị xã K, yêu cầu ông H1 bà P2 tiếp tục thực hiện hợp

đồng nêu trên. Trường hợp Tòa án không chấp nhận công nhận hợp đồng thì ông T yêu cầu ông H, bà P2 liên đới trả lại số tiền chuyển nhượng 1.349.440.000 đồng, ông T không yêu cầu bồi thường thiệt hại vì trong thời gian qua đã hưởng hoa lợi từ việc cho thuê đất.

Về hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 02/01/2017 của ông H, bà P2 với ông Q, bà N thì đề nghị xem xét tính hợp pháp vì tại thời điểm ký chuyển nhượng đất đang thế chấp ngân hàng, hợp đồng này cũng chưa có công chứng hoặc chứng thực.

Bị đơn phản tố ông Nguyễn Văn H trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa có người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Ông H và bà Dương Thị P là vợ chồng kết hôn năm 1999; bà P là em ruột của bà Dương Thị T1 (vợ của ông Nguyễn Trường C); Trước đây vợ chồng ông và vợ chồng bà T1, ông C có làm ăn với nhau một thời gian, ông bà cho vợ chồng ông C mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 286 để thế chấp ngân hàng vay tiền.

Nguồn gốc thửa đất số 286, tờ bản đồ số 7 là tài sản chung của vợ chồng ông mua của ông M vào năm 2001, khi đó trong hộ của gia đình có vợ chồng ông và 01 con nhỏ mới sinh năm 2001. Sau khi được cấp giấy đất vợ chồng ông đã thế chấp cho ngân hàng để bảo lãnh cho ông C và bà T1 vay tiền cho đến năm 2018. Về thỏa thuận bảo lãnh đất cho vợ chồng ông C vay Ngân hàng thì vợ chồng ông có ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng, còn lại giữa anh em với nhau là thỏa thuận bằng lời nói, không có giấy tờ.

Năm 2018, ông H không bán đất cho ông T và không nhận tiền của ông T, việc ông T trình bày có trả tiền vào Ngân hàng để xóa thế chấp và lấy giấy đất thửa 286 là đúng nhưng việc xóa thế chấp thửa đất số 286 là trách nhiệm bổn phận của ông C. Tại bản tự khai nộp cho Tòa án, ông H có khai ông C mượn thửa đất số 286, tờ bản đồ số 7 để bán cho ông T trừ nợ, ông H không nhận tiền chuyển nhượng từ ông T, việc này các bên không có giấy tờ và không có người chứng kiến nên ông không cung cấp được chứng cứ. Ông thống nhất diện tích đo đạc thửa đất số 286, tờ bản đồ số 7 tại xã T là 31.614m², phần diện tích đất giảm do mở rộng kênh không tranh chấp. Trước năm 2018, vợ chồng ông cho ông Bảy Đ1 thuê thửa đất số 286 để trồng lúa, từ năm 2018 ông T và ông C đã lấy đất từ ông Đ1, sau khi lấy đất ông T cho ông T2 thuê trồng lúa, tuy nhiên ông không tranh chấp về việc thuê đất nêu trên.

Về Kết luận giám định chữ ký trong biên nhận tiền ngày 09/01/2018 thì ông không có ý kiến, không yêu cầu giám định lại.

Nay ông có yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/01/2018 giữa bà Dương Thị P với ông Nguyễn Thanh T đối với thửa đất số 286, tờ bản đồ số 7, vị trí đất tại xã T, thị xã K. Trước đó vào ngày 02/01/2017 vợ chồng ông đã ký chuyển nhượng thửa đất số 286 cho ông Q, bà N, sau đó ông Q và bà N khởi kiện và đã được Tòa án Kiến Tường công nhận theo Quyết định số 20/2018/QĐST-DS ngày 29/3/2018.

Bị đơn bà Dương Thị P trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Bà và ông Nguyễn Văn H là vợ chồng kết hôn năm 1999; bà là em ruột của bà Dương Thị T1 (vợ của ông Nguyễn Trường C); ông Nguyễn Thanh T là em ruột của ông C. Trước đây vợ chồng bà và vợ chồng ông C có làm ăn với nhau nên vợ chồng bà cho vợ chồng ông C mượn thửa đất số 286, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T để vợ chồng ông C thế chấp vay tiền.

Thửa đất số 286, tờ bản đồ số 7 là tài sản chung của vợ chồng bà, nguồn gốc do nhận chuyển nhượng vào năm 2001. Sau khi được cấp giấy đất cho đến năm 2018 thì vợ chồng bà đã thế chấp ngân hàng để bảo lãnh cho vợ chồng ông C vay tiền, vợ chồng bà không vay, cũng không nhờ ông C bà T1 đứng ra vay tiền giùm, chứng cứ thể hiện là hợp đồng thế chấp bảo lãnh. Khi đến hạn trả nợ ngân hàng vào năm 2018, ông C nói miệng với bà cho ông C mượn đất để trả nợ nên bà đã lên chồng ký hợp đồng sang nhượng đất cho ông T ngày 09/01/2018. Do đó, ông T có đứng ra trả nợ Ngân hàng cho ông C để xóa thế chấp thửa đất số 286. Trước khi ký hợp đồng sang nhượng cho ông T thì thửa đất này vợ chồng bà đã ký chuyển nhượng cho vợ chồng bà N và ông Q, đã được giải quyết theo Quyết định số 20/2018/QĐST-DS ngày 29/3/2018.

Bà thống nhất diện tích đo đạc thực tế thửa đất số 286 là 31.614m², phần diện tích giảm do mở rộng kênh không có tranh chấp. Về Kết luận giám định chữ viết chữ ký trong biên nhận tiền ngày 09/01/2018: Bà không có ý kiến, không yêu cầu giám định lại, nhưng vợ chồng bà không nhận tiền của ông T mà do ông C nói mượn đất bán cho ông T để lấy tiền trả nợ.

Trước năm 2018, vợ chồng bà cho ông Nguyễn Văn Đ2 thuê thửa đất số 286 để trồng lúa, từ năm 2018 ông T và ông C đã yêu cầu ông Đ2 giao đất, vợ chồng bà không tự nguyện giao cho ông T. Theo bà biết thì ông T đang cho ông T2 thuê trồng lúa. Bà không tranh chấp và không có yêu cầu về số tiền cho thuê ruộng từ năm 2018 đến nay. Bà thống nhất với yêu cầu phản tố của ông H về yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/01/2018 giữa bà với ông Nguyễn Thanh T đối với thửa đất số 286.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, ông Ngô Minh Q do người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Ông Q, bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T về yêu cầu vợ chồng P, H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2018 đối với thửa đất số 286. Ông bà đồng ý với yêu cầu phản tố của ông H về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Vì ngày 02/01/2017 ông H, bà P đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 286 cho ông Q, bà N với giá 1.500.000.000 đồng để cầm trả vào khoản tiền nợ và đã được Tòa án ra quyết định công nhận sự thỏa thuận số 20/2018/QĐST-DS ngày 29/3/2018 với nội dung: Ông H và bà P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q và bà N thửa đất số 286, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T theo hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên đã ký ngày 02/01/2017. Ngày cuối cùng thực hiện hợp đồng nêu trên là ngày 22/7/2018. Đến ngày 22/7/2018 mà ông H, bà P không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã ký ngày 02/01/2017 cho ông Q, bà N thì ông H và bà P phải trả cho ông Q, bà N số tiền 1.500.000.000 đồng vào ngày 31/12/2019.

Đến ngày 22/7/2018 do ông H và bà P đã không thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa số 286, đồng thời cũng chưa trả số tiền 1.500.000.000 đồng cho ông Q, bà N nên ông bà đã nộp đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường. Chi cục thi hành án đã ban hành Quyết định số 392/QĐ-CCTHADS ngày 18/3/2021 về việc thi hành án theo yêu cầu, khoản tiền ông H, bà P phải thi hành trả cho ông Q và bà N là 1.500.000.000 đồng.

Thửa đất số 286 là tài sản chung của vợ chồng ông H, bà P nhưng chỉ có bà P ký chuyển nhượng cho ông T là không đúng. Hợp đồng chuyển nhượng cũng chưa có hiệu lực, biên nhận tiền ngày 09/01/2018 không thể hiện đúng bản chất; Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng nêu không có căn cứ kháng nghị giám đốc thẩm Quyết định số 20/2018/QĐST-DS của Tòa án thị xã Kiến Tường. Theo công văn trả lời của Ủy ban nhân dân xã T cũng xác định thửa đất số 286 do bà P sử dụng ổn định từ năm 2002 đến nay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường C trình bày:

Ông là anh ruột của ông Nguyễn Thanh T, là chồng bà Dương Thị T1 (đã ly hôn năm 2022), là anh rể của bà Dương Thị P.

Vào năm 2013, vợ chồng ông H, bà P có nhu cầu vay tiền ngân hàng nhưng vì số tiền vay không được nhiều, trong khi vợ chồng ông làm ăn kinh doanh quen biết nên bà P ông H nhờ vợ chồng ông đứng ra vay ngân hàng giùm, còn bà P và ông H thế chấp phần đất 33.736m² tại xã T có số thửa 286 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W001093 do UBND huyện M cấp cho bà P để bảo đảm khoản tiền vay. Số tiền vay ngân hàng là 800.000.000 đồng, trong đó ông với vợ chồng ông P,

bà H thỏa thuận ông mượn lại của ông P, bà H 200.000.000 đồng, còn ông P, bà H nhận tiền vay 600.000.000 đồng sau này có trách nhiệm trả. Toàn bộ việc này giữa các bên thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản, ngân hàng không biết.

Năm 2018, đến hạn trả nợ, do vợ chồng P, H không có khả năng nên nhờ ông tìm người mua thửa đất số 286. Ông Nguyễn Thanh T có nhu cầu mua đất nên giữa ông T với vợ chồng P, H thỏa thuận giá 400.000.000 đồng/mẫu. Tổng số tiền chuyển nhượng là 1.349.440.000 đồng. Khi đó ông T giao 600.000.000 đồng cho vợ chồng P, H để trả nợ ngân hàng xóa thế chấp đất (số tiền này chuyển vào tài khoản của bà T1 để bà T1 đứng ra thanh toán nợ ngân hàng). Số tiền chuyển nhượng còn lại ông T giao tiền mặt cho P, H tại nhà của ông ở xã T, thị xã K vào ngày 09/01/2018, vợ chồng P, H có ký giấy nhận đủ số tiền chuyển nhượng của ông T. Khi giao tiền có vợ chồng P, H, có vợ chồng ông và ông T, ngoài ra không có thêm ai chứng kiến.

Khi vợ chồng P, H chuyển nhượng đất cho ông T thì ông không biết về việc P, H đã bán thửa đất cho ông Q, bà N. Sau khi ông T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất vào ngày 09/01/2018, ông T có giao thửa đất cho ông canh tác (nói miệng), mục đích để giữ đất không để bị hoang hóa. Do đó, ông đã yêu cầu ông Đ2 (người đang thuê đất của P, H) giao đất và báo cho ông Đ2 biết ông T đã mua đất. Từ năm 2019 đến nay, ông cho Ngô Thành T2 thuê trồng lúa, thuê theo từng năm. Ông xác định không tranh chấp về việc cho thuê đất. Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T1 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thành T2 có đề nghị giải quyết vắng mặt, tại biên bản ghi lời khai trình bày như sau: Từ năm 2018 đến nay, ông có thuê của ông C thửa đất đang tranh chấp giữa ông T với bà P, ông H để trồng lúa, thời hạn thuê theo từng năm hoặc khi nào lấy đất thì ông trả. Ông không có ý kiến yêu cầu gì liên quan đến việc tranh chấp giữa các bên, ông cũng không có tranh chấp liên quan đến việc thuê đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim N1 ủy quyền cho ông Nguyễn Trường C trình bày tại phiên tòa: Bà N1 là vợ của ông T, bà N1 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại Văn bản số 32/CV-CCTHA ngày 13/11/2020 trình bày, cung cấp thông tin: Theo quyết định thi hành án số 378/QĐ-CCTHADS ngày 01/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường thực hiện theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2018/QĐ-BPKCTT ngày 01/02/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường thì thửa đất số

286, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã T đến nay chưa bị áp dụng biện pháp cưỡng chế thi hành án và chưa bị áp dụng biện pháp nào khác để đảm bảo thi hành án theo Bản án, quyết định của Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T có văn bản đề nghị vắng mặt, theo Công văn số 566/UBND-ĐC ngày 31/3/2021 trình bày như sau:

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông T ý kiến của Ủy ban thể hiện theo Văn bản số 04/UBND-VP ngày 07/5/2018 của UBND xã như sau: Ngày 09/01/2018 UBND xã T có nhận và chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông T đối với thửa đất số 286, tờ bản đồ số 7, vị trí đất tại xã T. Căn cứ Điều 35 Nghị định 23/2015/NĐ-CP; theo bộ thủ tục hành chính cấp xã do UBND tỉnh L công bố theo Quyết định số 3727/QĐ-UBND ngày 13/10/2017; Quyết định số 4409/QĐ-UBND ngày 11/12/2017 và Quyết định 153/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh L; theo khoản 1 Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định người yêu cầu chứng thực nộp 01 bộ hồ sơ yêu cầu chứng thực gồm các giấy tờ theo quy định. Bà P đã nộp đầy đủ hồ sơ theo đúng quy định nên cán bộ tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ nhận và xử lý hồ sơ là hoàn toàn đúng theo quy định pháp luật. Nguồn gốc thửa đất số 286 được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho ông Trương Văn M1, ông M1 chuyển nhượng cho bà P theo hợp đồng chuyển nhượng số 682 ngày 15/8/2002 do UBND xã T chứng thực.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 11-7-2023 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An, đã xử:

“Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 161, 165, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 123, 127, 131, 288 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Dương Thị P, ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 286, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã T, thị xã K.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thanh T.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/01/2018 giữa ông Nguyễn Thanh T với bà Dương Thị P đối với thửa đất số 286, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, thị xã K.

Buộc bà Dương Thị P và ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Thanh T số tiền chuyển nhượng là 1.349.440.000 đồng (một tỷ ba trăm bốn mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng).

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Buộc ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Trường C có trách nhiệm giao trả quyền sử dụng đất thửa số 286, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã T, thị xã K cho ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị P. Buộc ông Nguyễn Thanh T có trách nhiệm giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01781 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 19/8/2002 cho hộ ông (bà) Dương Thị P đối với thửa đất số 286 nêu trên cho ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị P.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thanh T phải chịu số tiền 15.000.000 đồng, ông T đã nộp xong; bà Dương Thị P phải chịu 5.400.000 đồng, bà P đã nộp xong.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Thanh T phải nộp 300.000 đồng án phí sơ thẩm, ông T được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 26.241.500 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006827 ngày 28/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường. Ông T được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 25.941.500 đồng.

Ông Nguyễn Văn H và bà Dương Thị P phải liên đới nộp 52.483.000 đồng án phí sơ thẩm, bà P và ông H được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000865 ngày 09/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường. Số tiền án phí còn phải nộp là 52.183.000 đồng.”

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/7/2023 bị đơn ông Nguyễn Thanh T nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 02/01/2017 của ông H, bà P và ông Q, bà N vì tại thời điểm ký chuyển nhượng đang thế chấp Ngân hàng và hợp đồng này chưa có công chứng chứng thực. Tiếp tục việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị P và ông Nguyễn Thanh T ký ngày 09/01/2018. Bà P cùng lúc một thửa đất bán cho 2 người, gây thiệt hại cho ông T, đề nghị bà P và ông H liên đới trả lại tiền cho ông T và bồi thường thiệt hại.

Tại phiên toà phúc thẩm,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông Nguyễn Thanh T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/01/2018 giữa ông T với bà P đối với thửa đất số 286, tờ bản đồ số 7, vị trí đất tại xã T, thị xã K, yêu cầu ông H bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng nêu trên. Trường hợp Tòa án không chấp nhận công nhận hợp đồng thì ông T yêu cầu ông H, bà P liên đới trả lại số tiền chuyển nhượng 1.349.440.000 đồng. Nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu kháng cáo đối với phần yêu cầu bồi thường thiệt hại vì tại cấp sơ thẩm nguyên đơn không có yêu cầu phần này với lý do trong thời gian sử dụng đất đã hưởng hoa lợi từ việc cho thuê đất nên tại cấp phúc thẩm nguyên đơn cũng không yêu cầu giải quyết, các yêu cầu kháng cáo còn lại vẫn giữ nguyên.

Bà Phạm Thị Kim P1 là đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Minh Q, bà Nguyễn Thị N không chấp nhận với toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các bên không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Các đương sự thống nhất diện tích thửa đất số 286, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T là 31.614m² theo Mảnh trích đo địa chính số 10-2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K duyệt ngày 22/02/2021; thống nhất theo kết quả định giá tài sản tranh chấp là 1.658.041.000 đồng, không ai yêu cầu đo đạc, định giá lại và đề nghị Tòa án căn cứ vào các kết quả trên để giải quyết vụ án.

Các đương sự thống nhất hiện thửa đất thửa đất số 286, tờ bản đồ số 7 nêu trên do ông Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Trường C đang quản lý sử dụng. Các đương sự không tranh chấp gì đối với tài sản trên đất và hợp đồng thuê đất.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn đề nghị xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2017 giữa ông Q, bà N với ông H, bà P nhận thấy hợp đồng nêu trên đã được Tòa án giải quyết theo Quyết định số 20/2018/QĐST-DS ngày 29/3/2018 đã có hiệu lực pháp luật, theo Quyết định số 20/2018/QĐST-DS thì ông Nguyễn Văn H và bà Dương Thị P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Minh Q và bà Nguyễn Thị N với thửa đất số 286, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, thị xã K, tỉnh Long An và ngày cuối cùng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là ngày 22/7/2018. Nếu ngày 22/7/2018 mà ông H, bà P không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị P phải trả cho ông Ngô Minh Q, bà Nguyễn Thị N số tiền là 1.500.000.000 đồng và tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, hết ngày 22/7/2018 ông H, bà P đã không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường cũng đã ra quyết định thi hành số tiền 1.500.000.000 đồng theo yêu cầu của ông Q, bà N. Đối với quyết định công nhận sự thỏa thuận này thì ông H, bà P và ông Q, bà N cũng không có ý kiến gì.

Nguyên đơn ông T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị P và ông T ký ngày 09/01/2018 thì xét thấy, ông H và bà P kết hôn ngày 26/11/1999, thửa đất số 286 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P năm 2002, nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng là trong thời kỳ hôn nhân nên căn cứ Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 thì đây là tài sản chung của vợ chồng ông H, bà P. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có bà P ký tên là không đúng theo Điều 35 Luật Hôn nhân Gia đình năm 2014. Bên cạnh đó, ông T cung cấp biên nhận tiền và trình bày giá chuyển nhượng thửa đất là 1.349.440.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 350.000.000 đồng nhằm tránh việc đóng thuế là vi phạm điều cấm của luật theo Điều 117 Bộ luật Dân sự. Đồng thời, các bên cũng không có biên bản về việc bàn giao đất trên thực tế giữa bị đơn đối với nguyên đơn.

Ngoài ra, ngày 02/1/2017 ông H, bà P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 286 cho ông Q, bà N, đến ngày 09/01/2018, bà P lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 286 cho ông T là vi phạm Điều 188 Luật đất đai và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà P với ông Q, bà N đã được công nhận bằng quyết định có hiệu lực pháp luật và ông T đã có đề nghị giám đốc thẩm xem xét quyết định công nhận sự thỏa thuận của các bên thì Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xem xét và không có căn cứ kháng nghị đối với Quyết định số 20/2018/QĐST-DS giữa ông Q, bà N và ông H, bà P, do đó bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và bà P là có căn cứ nên kháng cáo của ông T là không có căn cứ để chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử

căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn H là bà Dương Thị P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thành T2, Ủy ban nhân dân xã T, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường vắng mặt và tất cả đều có đề nghị giải quyết vắng mặt, do đó căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T về việc yêu cầu ông H và bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/01/2018 giữa ông T và bà P đối với thửa đất số 286; xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/01/2017 giữa ông H, bà P và ông Q, bà N. Việc bà P chuyển nhượng cùng lúc một thửa đất cho hai người nên gây thiệt hại cho ông T, đề nghị bà P và ông H liên đới trả lại tiền cho ông T, thấy rằng:

[3.1] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/01/2018 giữa ông T và bà P, thấy rằng:

[3.1.1] Về hình thức, trình tự thủ tục chứng thực: Hợp đồng ký ngày 09/01/2018 có chứng thực của UBND xã T, mặc dù UBND xã T có văn bản trình bày về việc bà P đã nộp đủ bộ hồ sơ chứng thực. Tuy nhiên, căn cứ biên bản lấy lời khai của Công an thị xã K đối với bà Nguyễn Thị Tuyết M2 là cán bộ UBND xã T và ông Huỳnh Văn T3 nguyên là Chủ tịch UBND xã T là người chứng thực hợp đồng đều thừa nhận bà P không ký trực tiếp và ký trước mặt ông T3 mà do ông C mang hợp đồng đến có sẵn chữ ký của bà P. Mặc dù bà P thừa nhận có ký tên trong hợp đồng. Nhưng căn cứ Điều 36 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 16 tháng 02 năm 2015 thì trình tự chứng thực hợp đồng nêu trên là không đúng quy định.

[3.1.2] Về nội dung: Ông H và bà P kết hôn ngày 26/11/1999 theo giấy chứng nhận kết hôn số 16 quyển số 01 tại UBND xã T. Thửa đất số 286 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P vào năm 2002, nguồn gốc do nhận chuyển

nhượng năm 2002 là trong thời kỳ hôn nhân nên căn cứ Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 thì đây là tài sản chung của vợ chồng ông H, bà P. Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2018 chỉ có một mình bà P ký tên là không đúng theo quy định tại Điều 35 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014.

[3.1.3] Mặt khác, ông T cung cấp biên nhận tiền và trình bày giá chuyển nhượng thửa đất là 1.349.440.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 350.000.000 đồng, ông T trình bày mục đích ghi giá như trên nhằm tránh việc đóng thuế là vi phạm điều cấm của luật và nội dung của hợp đồng theo Điều 117 và điểm c khoản 2 Điều 398 Bộ luật Dân sự.

[3.1.4] Căn cứ kết quả xác minh của Tòa án và căn cứ lời trình bày của các đương sự thì thửa đất 286 ông T giao cho ông C quản lý cho thuê từ năm 2018 đến nay. Cụ thể, sau khi ký hợp đồng ngày 09/01/2018, ông C đại diện ông T đã yêu cầu ông Đ2 là người đang thuê đất của ông H bà P thời điểm đó giao đất mà không thông báo cho ông H, bà P biết nên không được xem là bà P, ông H tự nguyện giao đất để xem xét về việc các bên đã thực hiện nội dung của hợp đồng.

[3.1.5] Từ những phân tích trên, nhận thấy hợp đồng trên vi phạm các quy định tại Điều 35 Luật Hôn nhân Gia đình năm 2014, Điều 188 Luật đất đai, các Điều 117, 123, 127 và Điều 398 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về công nhận hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu ông H, bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/01/2018 đối với thửa đất số 286, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu phản tố của ông H về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H là có căn cứ.

[4] Xét yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự khi hợp đồng vô hiệu các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại.

[4.1] Nhận thấy, ông T cung cấp chứng cứ là tờ biên nhận đề ngày 09/01/2018 về việc ông H, bà P nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất là 1.349.440.000 đồng. Ngược lại ông H, bà P không thừa nhận có ký tên trong biên nhận. Tuy nhiên, tại Kết luận giám định số 4146/C09B ngày 08/11/2018 của V Phân viện tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định chữ ký trong biên nhận là của ông H, bà P nên việc ông H, bà P cho rằng không ký trong biên nhận là không có cơ sở xem xét.

[4.2] Về việc giao tiền chuyển nhượng: Ông T cho rằng trong số tiền 1.349.440.000 đồng ông đã trả cho bị đơn bằng hình thức chuyển khoản 600.000.000 đồng trong số tiền 900.000.000 đồng mà ông chuyển vào số tài khoản của bà Dương Thị T1 để bà T1 trả nợ Ngân hàng cho khoản vay của vợ chồng ông

H, còn lại tiền mặt 749.440.000 đồng là giao khi ký biên nhận. Ngược lại ông H, bà P không thừa nhận có nhận tiền, bà P trình bày do ông C hỏi mượn thửa đất số 286 để trả nợ nên bà đồng ý và ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09/01/2018 chứ không nhận tiền. Căn cứ lời khai của ông C, bà T1, của ông H, bà P đều thừa nhận trước khi xảy ra tranh chấp thì ông C, bà T1 là người đứng tên vay ngân hàng và ông H, bà P thế chấp thửa đất số 286 để bảo lãnh cho khoản vay. Các bên cũng thừa nhận ông T có chuyển tiền cho bà T1. Mặc dù ông T, ông C không có chứng cứ chứng minh về việc ông T chuyển 600.000.000 đồng là để thanh toán cho khoản nợ của bà P, ông H. Tuy nhiên, tại Giấy biên nhận tiền ngày 09/01/2018 thể hiện nội dung ông H, bà P đã nhận đủ số tiền 1.349.440.000 đồng, ông H và bà P có ký tên trong biên nhận. Như vậy, lời trình bày của ông T về việc đã giao tiền chuyển nhượng cho ông H, bà P 1.349.440.000 đồng là có căn cứ. Do đó, khi hợp đồng vô hiệu thì ông H, bà P có trách nhiệm hoàn trả số tiền trên cho ông T.

[4.3] Theo sự thống nhất của các bên đương sự thì hiện thửa đất số 286 đang do ông T, ông C quản lý và cho ông T2 thuê nên ông T và ông C có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất thửa số 286 cho ông H, bà P. Hiện bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 286 ông T đang giữ nên ông T có trách nhiệm giao trả cho ông H, bà P.

[4.4] Do tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T xác định không có tranh chấp và yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại, không yêu cầu tính lãi, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu và không giải quyết đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại cũng như hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Trường C đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định không yêu cầu bồi thường thiệt hại và hơn nữa, do cấp sơ thẩm chưa giải quyết đối với yêu cầu này nên cấp phúc thẩm cũng không có cơ sở để xem xét.

[5] Về việc nguyên đơn đề nghị xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2017 giữa ông Q, bà N với ông H, bà P, thấy rằng: Hợp đồng nêu trên đã được Tòa án giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2018/QĐST-DS ngày 29/3/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường và hiện quyết định này đang có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T không được chấp nhận nên căn cứ Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 thì ông T phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

[9] Các nội dung khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, Điều 123, Điều 127, Điều 131, Điều 288 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 166, Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Dương Thị P, ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 286, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã T, thị xã K.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thanh T.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/01/2018 giữa ông Nguyễn Thanh T với bà Dương Thị P đối với thửa đất số 286, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, thị xã K.

Buộc bà Dương Thị P và ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Thanh T số tiền chuyển nhượng là 1.349.440.000 đồng (Một tỷ ba trăm bốn mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng).

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Buộc ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Trường C có trách nhiệm giao trả quyền sử dụng đất thửa số 286, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, thị xã K cho ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị P. Buộc ông Nguyễn Thanh T có trách nhiệm giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01781 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 19/8/2002 cho hộ ông (bà) Dương Thị P đối với thửa đất số 286 nêu trên cho ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thị P.

4. Về chi phí tố tụng sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh T phải chịu số tiền 15.000.000 đồng, ông T đã nộp xong. Bà Dương Thị P phải chịu 5.400.000 đồng, bà P đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh T phải nộp 300.000 đồng án phí sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 26.241.500 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006827 ngày 28/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường. Ông T được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 25.941.500 đồng.

Ông Nguyễn Văn H và bà Dương Thị P phải liên đới nộp 52.483.000 đồng án phí sơ thẩm, bà P và ông H được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000865 ngày 09/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường. Số tiền án phí còn phải nộp là 52.183.000 đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000185 ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An. Ông Nguyễn Thanh T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

7. Về quyền yêu cầu thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 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.

8. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thị xã Kiến Tường;
- Chi cục THADS thị xã Kiến Tường;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV.

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

Trần Thị Thanh Thúy