

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 15/2023/DS-PT.

Ngày: 08 – 02 – 2023

**V/v: “T/c hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Khải

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Luông

Bà Lê Thị Thọ

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Kiều Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 02 năm 2023 tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 120/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 197/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 145/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Công T; địa chỉ số 263D, khu vực Y, phường Thường T1, quận Cái R, thành phố Cần Thơ. Chỗ ở hiện nay số C16/7, đường số 15, khu dân cư Hoàng Q, phường Thường T1, quận Cái R, thành phố Cần Thơ.

1.2. Bà Phạm Thị R; địa chỉ số 263D, khu vực Y, phường Thường T1, quận Cái R, thành phố Cần Thơ. Chỗ ở hiện nay số C16/7, đường số 15, khu dân cư Hoàng Q, phường Thường T1, quận Cái R, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn V; địa chỉ ấp 2, xã H1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

2.2. Bà Huỳnh Thị Đ; địa chỉ ấp 2, xã H1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn V, bà Huỳnh Thị Đ: Ông Trần Chấn H; địa chỉ số 388 Z65 khu đô thị mới Đ2, đường Nguyễn Văn C, phường An K, quận Ninh K1, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Ông Lê Thành T1; địa chỉ ấp 2, xã H1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

3.2. Bà Lê Ngọc V; địa chỉ ấp 2, xã H1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

3.3. Bà Lê Ngọc Đ1; địa chỉ ấp 2, xã H1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Ngọc Đ1: Ông Trần Chấn H; địa chỉ số 388 Z65 khu đô thị mới Đ2, đường Nguyễn Văn C, phường An K, quận Ninh K1, thành phố Cần Thơ.

3.4. Bà Lê Thị Út E; địa chỉ ấp Phương A, xã Phương B, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

3.5. Ông Lê Văn I; địa chỉ ấp Phương A, xã Phương B, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

3.6. Văn phòng Công chứng Lâm Thị L; địa chỉ số 445, Quốc lộ 1A, thị trấn C1, huyện Châu Thành A1, tỉnh Hậu Giang.

Người kháng cáo: ông Lê Văn V và bà Huỳnh Thị Đ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án như sau:

Vào ngày 10.11.2017, nguyên đơn Nguyễn Công T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bị đơn là ông Lê Văn V, bà Huỳnh Thị Đ tổng diện tích đất 10.904,5m² tại ấp Phương A, xã Phương B, giá chuyển nhượng là 400.000.000^d. Hợp đồng được công chứng hợp lệ và nguyên đơn đã trả đủ tiền cho bị đơn. Diện tích đất chuyển nhượng bao gồm 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Gọi tắt GCNQSDĐ), có số vào sổ cấp GCN: CS01230, CS01231, CS01232 và

CS01233, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp cùng ngày 30.10.2017 cho ông Lê Văn V và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý biến động chuyển nhượng qua cho ông Nguyễn Công T ngày 05.6.2018. Sau khi làm thủ tục đăng ký chuyển nhượng, đến ngày 17.8.2018, phía bị đơn xin ở lại 02 năm và có làm tờ cam kết: Trong vòng 02 năm nguyên đơn không được bán đất cho ai và nếu bị đơn có tiền sẽ mua lại toàn bộ phần đất. Đến nay đã quá 02 năm bị đơn không mua lại đất, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ, di dời các công trình có trên đất để giao lại nguyên đơn toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn với bị đơn thì nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng là yêu cầu bị đơn trả lại nguyên đơn số tiền đã nhận là 350.000.000^d mà không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp, đồng thời yêu cầu tính lãi suất từ ngày 17.8.2018 với mức lãi suất Ngân hàng quy định từ 17.8.2018 đến nay vì sau khi chuyển nhượng đất xong thì giữa nguyên đơn và ông V có thỏa thuận với nhau rõ ràng. Sở dĩ ghi trong hợp đồng là 400.000.000^d là vì khi ra công chứng, công chứng viên nói ghi 400.000.000^d để phù hợp giá đóng thuế nên ghi vậy chớ thực tế khi công chứng ông V, bà Đ chỉ nhận 350.000.000^d.

Quá trình tố tụng đại diện theo ủy quyền của bị đơn có yêu cầu phản tố trình bày: Trước đây ông T có quan hệ làm ăn với con bị đơn là Lê Thành T1, năm 2017 T1 có mượn các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn để vay tiền của ông T. Anh T1 yêu cầu bị đơn ký tên vào hợp đồng vay tiền và bị đơn có ký nhưng không biết T1 vay bao nhiêu tiền và lãi suất bao nhiêu; Do anh T1 làm ăn thua lỗ nên không có khả năng trả nợ cho ông T, số vốn và lãi anh T1 trả cho ông T bao nhiêu bị đơn không biết được. Bị đơn không có chuyển nhượng phần đất nào cho ông T và không có nhận khoản tiền nào từ ông T; Bị đơn bị lừa dối để ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì khi ký bị đơn nghĩ là hợp đồng cầm cố để ông T cho anh T1 vay tiền. Giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận lập thủ tục chuyển nhượng để nguyên đơn vay tiền nhưng việc thỏa thuận này giữa các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói không được lập thành văn bản.

Với các lý do trên, bị đơn có yêu cầu phản tố: Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lê Văn V và Huỳnh Thị Đ với Nguyễn Công T được Công chứng ngày 10.11.2017. Đồng thời yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động sang tên ông T tại Trang 03 của 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn Lê Văn V. Bị đơn không yêu cầu định giá phần đất đang

tranh chấp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thành T1 trình bày tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 08.6.2021 như sau:* Năm 2016, anh T1 được bạn bè giới thiệu nên quen với ông T, sau đó anh T1 có vay ông T 100.000.000^d, lãi suất 9%/tháng, mấy tháng đầu đóng lãi đầy đủ nhưng do làm ăn thua lỗ nên không đóng lãi tiếp và ông T cộng dồn vốn và lãi. Năm 2017, anh T1 kêu em anh T1 cho anh mượn chiếc xe đầu kéo để cày cho ông T bằng hợp đồng bán xe giá 300.000.000^d (Giá thị trường xe này khoảng 600.000.000 đồng). Ông T trừ tiền vay và chỉ đưa anh T1 200.000.000^d. Tiếp theo ông T giao xe này lại cho anh T1 sử dụng, hàng tháng anh T1 trả ông T 20.000.000^d, khi nào đưa đủ 300.000.000^d thì ông T sang tên xe cho anh T1.

Do làm ăn khó khăn không đủ trả tiền xe hàng tháng nên ông T và anh T1 bàn bạc mượn giấy đất của cha anh T1, làm hợp đồng giả để ông T đứng tên đất vay tiền Ngân hàng để cho anh T1 chuộc lại xe. Thời gian sau thì ông T bán xe khoảng 500.000.000^d nhưng không cho anh T1 biết, anh T1 nghĩ là ông T thu hồi đủ số tiền đã đưa anh T1 trước đó, sau này anh T1 mới biết là toàn bộ diện tích đất của cha anh đã chuyển sang tên ông T. Gia đình anh không có chuyển nhượng phần đất cho ông T. Hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả cách để vay tiền; hiện tại gia đình anh vẫn sử dụng toàn bộ diện tích đất, nhà ở các công trình và cây trồng trên đất. Với các lý do trên, anh T1 có yêu cầu độc lập: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lê Văn V và Huỳnh Thị Đ với Nguyễn Công T được Công chứng ngày 10.11.2017 vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Út E trình bày: Bà là em ruột ông Lê Văn V, đất đang tranh chấp là do cha mẹ để lại cho bà để ở nhưng giấy ông V đứng tên. Bà ở từ năm 1999, đến năm 2009 được Nhà nước cho nhà tình thương cất ở cho đến nay. Nhà bà ở gồm bà E và một người con là Lê Văn I sinh sống; Nay phát sinh tranh chấp bà E yêu cầu được ổn định diện tích đất có căn nhà, ngoài ra bà không yêu cầu gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Nguyễn Công T và Phạm Thị R về việc: Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lê Văn V và Huỳnh Thị Đ với Nguyễn Công T được Văn phòng công chứng Lâm Thị L công chứng ngày 10 tháng 11 năm 2017.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn Lê Văn V, Huỳnh Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thành T1: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lê Văn V và Huỳnh Thị Đ với Nguyễn Công T được Văn phòng công chứng Lâm Thị L công chứng ngày 10 tháng 11 năm 2017 bị vô hiệu.

- Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông Lê Văn V và bà Huỳnh Thị Đ cùng có nghĩa vụ trả ông Nguyễn Công T và Phạm Thị R Tổng số tiền 472.500.000^d (Bốn trăm bảy mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng). Trong đó nợ gốc: 350.000.000^d (Ba trăm năm mươi triệu đồng) và lãi suất là 122.500.000^d (Một trăm hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng).

- Ông Nguyễn Công T và Phạm Thị R cùng có nghĩa vụ trả lại ông Lê Văn V và bà Huỳnh Thị Đ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp GCN: CS01230, CS01231, CS01232 và CS01233, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp cùng ngày 30.10.2017 cho ông Lê Văn V được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý biến động sang tên Nguyễn Công T ngày 05 tháng 6 năm 2018.

- Ông Lê Văn V được quyền liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P; Cơ quan Tài nguyên môi trường và các Cơ quan có thẩm quyền khác liên quan đến việc cấp, đổi, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất để chỉnh lý cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án và phù hợp với quy định quản lý của Nhà nước về pháp luật đất đai.

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chậm trả, án phí, lệ phí do đặc, thẩm định tài sản, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của đương sự.

Ngày 19 tháng 7 năm 2022, bị đơn ông Lê Văn V và bà Huỳnh Thị Đ có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện ủy quyền của bị đơn, ông Trần Chấn H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với lý do cho rằng, anh Lê Thành T1 là con của bị đơn có nợ tiền của nguyên đơn, nên có thỏa thuận bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn đứng tên cho nguyên đơn làm thủ tục vay tiền giùm để trả nợ cho anh T1 thông qua hợp đồng chuyển nhượng. Trên thực tế bị đơn không có nhận tiền của nguyên đơn và cũng không giao đất cho nguyên đơn, nên không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Do là hợp đồng giả cách bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất giữa nguyên đơn với bị đơn đồng thời buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu, buộc nguyên đơn giao lại giấy để làm thủ tục điều chỉnh tên lại cho bị đơn; Bị đơn không có nhận tiền nên không phải trả tiền lại cho nguyên đơn. Đề nghị sửa án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Nguyên đơn Nguyễn Công T và Phạm Thị R tại phiên tòa phúc thẩm đều thống nhất trình bày, không đồng ý với lời trình bày của đại diện ủy quyền của bị đơn tại phiên tòa và cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng là sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn và các bên đã xác lập hợp đồng nên không thể cho rằng giả tạo. Hai bên thống nhất chuyển nhượng toàn bộ phần đất theo hợp đồng với giá 350.000.000^d; nhưng ghi trong hợp đồng 400.000.000^d là do công chứng viên nói số tiền thỏa thuận thấp hơn giá Nhà nước quy định nên ghi lên cho bằng giá quy định, nhưng thực tế chỉ 350.000.000^d và nguyên đơn đã giao đủ cho vợ chồng bị đơn. Trong đó, có 330.000.000^d là giao tiền mặt trực tiếp cho bị đơn, còn 20.000.000^d là trừ tiền của anh T1 còn nợ tiền của nguyên đơn; Quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn và bị đơn còn có tờ thỏa thuận với nội dung *số tiền 350.000.00^d và điều kiện cam kết từ 17/8/2018 đến 17/8/2020 nguyên đơn không được sang bán mà chỉ được cầm hoặc thế chấp Ngân hàng vay không quá 350.000.000^d, nhưng bị đơn có trách nhiệm đóng lãi theo lãi suất Ngân hàng; sau 02 năm ông T có điều kiện thì được chuộc lại.* Theo nguyên đơn với nội dung trên đã chứng minh bị đơn có nhận tiền của nguyên đơn mới đồng ý ký thỏa thuận. Tuy nhiên, do hợp đồng không chặt chẽ dẫn đến tranh chấp nên, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông Nguyễn Công T và bà Phạm Thị R thống nhất với bản án sơ thẩm về tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lê Văn V và Huỳnh Thị Đ với Nguyễn Công T được Văn phòng công chứng Lâm Thị L công chứng ngày 10 tháng 11 năm 2017 bị vô hiệu, đồng thời yêu cầu bị đơn trả vốn 330.000.000^d không yêu cầu tính lãi. Số tiền còn lại 20.000.000^d sẽ kiện anh Lê Thành T1 bằng vụ kiện khác.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: quan điểm của Viện kiểm sát cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tờ thỏa thuận mà đại diện ủy quyền của bị đơn

thừa nhận có ký tên và đã thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông T nhưng phía bị đơn đều không có khiếu nại. Với các chứng cứ nêu trên đã đủ cơ sở xác định bị đơn có nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn; nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền đã nhận là có cơ sở. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xem xét hậu quả bằng cách tính lãi suất buộc bị đơn trả lãi cho nguyên đơn là không phù hợp với quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn không yêu cầu lãi suất và thừa nhận trong số tiền 350.000.000^d có 20.000.000^d là tiền trừ nợ của anh T1 không phải tiền mặt mà nguyên đơn giao cho bị đơn và đồng ý chỉ yêu cầu buộc bị đơn trả vốn 330.000.000^d là thỏa đáng và phù hợp với thực tế khách quan. Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận 01 phần kháng cáo của bị đơn; chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 330.000.000^d. Sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn Lê Văn V và Huỳnh Thị Đ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm cho rằng hợp đồng chỉ làm hình thức nhằm chuyển tên cho nguyên đơn vay tiền giúp bị đơn để trả nợ cho con của bị đơn là Lê Thành T1 nợ tiền của nguyên đơn. Nguyên đơn chưa vay tiền và chưa giao tiền cho bị đơn nên không đồng ý trả tiền cho nguyên đơn như cấp sơ thẩm đã tuyên.

[2] Hội đồng xét xử nhận thấy, chứng cứ khởi kiện mà nguyên đơn cung cấp là nguyên đơn Nguyễn Công T với bị đơn Lê Văn V và Huỳnh Thị Đ có lập hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Lâm Thị L công chứng ngày 10/11/2017 với nội dung bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn tổng diện tích 10.904,5m² thuộc các thửa 18, 38, 129 và 130, tờ bản số 48, thuộc các GCNQSDD số vào sổ cấp GCN: CS01230, CS01231, CS01232 và CS01233, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp cùng ngày 30.10.2017 cho ông Lê Văn V với giá 400.000.000^d và nguyên đơn cũng đã làm thủ tục sang tên được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý biến động chuyển nhượng qua cho ông Nguyễn Công T ngày 05.6.2018. Đến ngày 17/8/2018 hai

bên có làm tờ thỏa thuận với nội dung *số tiền 350.000.000^d nguyên đơn cam kết từ 17/8/2018 đến 17/8/2020 nguyên đơn không được sang bán mà chỉ được cầm hoặc thế chấp Ngân hàng vay không quá 350.000.000^d, nhưng bị đơn có trách nhiệm đóng lãi theo lãi suất Ngân hàng; sau 02 năm ông T có điều kiện thì được chuộc lại*. Cả 02 chứng cứ nêu trên phía bị đơn đều thừa nhận và có ký tên. Xét thấy, trong suốt quá trình giao kết từ ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng đến khi đăng ký chuyển tên quyền sử dụng đất từ bị đơn sang nguyên đơn phía bị đơn không phản đối và sau khi nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng đất bị đơn vẫn còn làm tờ thỏa thuận cho chuộc lại và cho đến khi nguyên đơn khởi kiện phía bị đơn không phản đối hay có ngăn cản gì về giao dịch chuyển nhượng; Bị đơn thừa nhận các chứng cứ nguyên đơn cung cấp trong đó tại tờ thỏa thuận có thể hiện số tiền 350.000.000^d và điều kiện có sau 02 năm chuộc lại. Với các chứng cứ nêu trên có cơ sở xác định bị đơn có nhận tiền của nguyên đơn, nên việc cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu và buộc bị đơn trả lại tiền là có căn cứ.

[3] Về nghĩa vụ hoàn trả tiền: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng ghi nhận số tiền 400.000.000^d là để đảm bảo đúng giá Nhà nước quy định nhưng thực tế là 350.000.000^d và nguyên đơn cũng thừa nhận chỉ giao tiền mặt cho bị đơn là 330.000.000^d còn 20.000.000^d là trừ khoản tiền nợ của Lê Thành T1 là con của bị đơn nợ của nguyên đơn. Tại tòa ngày hôm nay nguyên đơn đồng ý buộc bị đơn trả lại số tiền gốc nguyên đơn đã giao cho bị đơn là 330.000.000^d đồng thời không yêu cầu xem xét hậu quả và không tính lãi cho bị đơn; Xét tự nguyện của nguyên đơn là nhằm tạo điều kiện cho bị đơn thực hiện nghĩa vụ là có lợi cho bị đơn, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về phần đất chuyển nhượng nguyên đơn đã thực hiện việc chuyển tên và đã được chỉnh lý sang cho nguyên đơn đứng tên, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện giao lại cho bị đơn sau khi bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ với nguyên đơn. Xét thấy tự nguyện nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật về nghĩa vụ hoàn trả đối với hợp đồng vô hiệu nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ nhận định trên có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn; chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm.

[5] Các vấn đề khác như: Về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lê Văn V và Huỳnh Thị Đ với Nguyễn Công T được Công chứng ngày 10.11.2017 vô hiệu; Hiện trạng đất đã được thể hiện trên lược đồ; Lệ phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản các đương sự đều thống nhất và không kháng cáo; Viện kiểm sát không kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét lại. Tuy nhiên đối với án phí dân sự sơ thẩm, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không yêu cầu 20.000.000^d đối với khoản tiền nợ của anh Lê Thành T1 trong vụ án này và không yêu cầu bị đơn trả tiền lãi; Hội đồng xét xử ghi nhận tự nguyện của nguyên đơn, nên số tiền bị đơn phải trả giảm lại; do đó án phí sơ thẩm được tính lại. Buộc bị đơn phải trả 5% giá ngạch đối với số tiền phải trả là 330.000.000^d x 5% = 16.500.000^d. Vào thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 05/7/2022 ông V là người cao tuổi được miễn; Bà Đ chưa đủ tuổi được miễn nên phải chịu ½ án phí sơ thẩm là: 16.500.000^d : 2 = 8.250.000^d.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 131, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 99, Điều 100, Điều 106, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Lê Văn V và Huỳnh Thị Đ.

Chấp nhận một phần khởi kiện của Nguyễn Công T và Phạm Thị R.

Chấp nhận một phần phản tố của Lê Văn V và Huỳnh Thị Đ.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người liên quan Lê Thành T1.

Sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lê Văn V và Huỳnh Thị Đ với Nguyễn Công T được Văn phòng công chứng Lâm Thị L công chứng ngày 10 tháng 11 năm 2017 bị vô hiệu.

2. Buộc ông Lê Văn V và bà Huỳnh Thị Đ trả ông Nguyễn Công T và Phạm Thị R số tiền 330.000.000^d (ba trăm ba chục triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Buộc Ông Nguyễn Công T và Phạm Thị R trả lại ông Lê Văn V và bà Huỳnh Thị Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS01230, CS01231, CS01232 và CS01233, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp cùng ngày 30.10.2017 cho ông Lê Văn V được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý biên động sang tên Nguyễn Công T ngày 05 tháng 6 năm 2018 ngay sau khi các bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền.

4. Ông Lê Văn V quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền cấp, đổi, chỉnh lý lại họ và tên người sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án và phù hợp với quy định quản lý của Nhà nước về pháp luật đất đai khi nhận lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Công T và Phạm Thị R phải nộp 300.000^d (ba trăm ngàn đồng) , được khấu trừ 300.000^d (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008563, ngày 18 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

- Ông Lê Văn V được miễn án phí sơ thẩm. Bà Huỳnh Thị Đ phải nộp 8.250.000^d (tám triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng), được khấu trừ 300.000^d (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008619, ngày 24 tháng 02 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Số tiền còn lại bà Huỳnh Thị Đ phải nộp là 7.950.000^d (bảy triệu chín trăm năm chục ngàn đồng).

- Anh Lê Thành T1 được nhận lại 300.000^d (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009114, ngày 09 tháng 6 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Huỳnh Thị Đ được nhận lại 300.000^d (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008266, ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

6. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản: Nguyên đơn Nguyễn Công T đã nộp xong.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 08 tháng 02 năm 2023.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện P;
- CC THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Võ Hoàng Khải