

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 399/2023/DS-PT
Ngày: 28-11-2023
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: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Quán

Ông Đặng Văn Nhữn

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 28 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 247/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 662/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Tấn K, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Ấp 4, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1973;

Địa chỉ: 63D, Khu 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (Giấy ủy quyền 01-10-2019).

- Bị đơn:

1. Ông Trần Tấn M, sinh năm 1936;

Địa chỉ: 110, Ấp 4, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M: Ông Trần Tấn X, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Ấp 4, xã P, huyện C, tỉnh Long An (Giấy ủy quyền ngày 01-6-2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M: Luật sư Lê Minh T1 – Công ty Luật TNHH A.B.C

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1936;

Địa chỉ: 110, Ấp 4, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị Kim C, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Ấp 4, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Tấn K - Nguyên đơn; ông Trần Tấn M - Bị đơn.

(Ông T, ông X và ông T1 có mặt; bà N và bà C
tại phiên tòa).

vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30-7-2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Tấn K do ông Huỳnh Văn T đại diện trình bày:

Ông K là con ruột của ông M và bà N. Ông M và bà N có nghĩa vụ thi hành án cho bà Nguyễn Thị Thu Vân số tiền 82.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 45/2013/QĐ/HGT-DS ngày 25-6-2013 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức nhưng không khả năng thi hành nên vào ngày 05-7-2018 giữa ông K với ông M, bà N có thỏa thuận ông K trả tiền thi hành án cho bà Vân và tiền án phí thì ông M, bà N chuyển nhượng cho ông K phần đất mà Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức kê biên là một phần thửa đất số 2266, tờ bản đồ số 3, diện tích 895m² (thửa 2266 có diện tích 945m²), loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp 4, xã Phước Vân, huyện Cần Đức, tỉnh Long An. Hai bên có giao kết ông K trả thay toàn bộ số tiền phải thi hành cho bà Vân thì ông M và bà N sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và giao thửa đất trên cho ông K. Thời gian thực hiện hợp đồng từ ngày 05-7-2018 đến ngày 12-11-2018, ông K đã nộp hoàn tất cho Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đức số tiền 116.357.000 đồng nhưng ông M, bà N không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K. Ông K có khiếu nại đến Ủy ban nhân xã Phước Vân và được hòa giải ngày 08-4-2019 thì ông M cũng đồng ý giao đất và thực hiện việc chuyển nhượng nhưng đến nay vẫn không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2266, tờ bản đồ số 3, diện tích 895m², loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp 4, xã Phước Vân huyện Cần Đức, tỉnh Long An và giao đất cho ông K. Nay ông K yêu cầu ông M và bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2266, diện tích đo đạc thực tế 946,3m² theo Mẫu trích đo địa chính số 74/PV-2022 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ, được Chi nhánh VPĐKKĐĐ tại huyện Cần Đức duyệt ngày 18-8-2022 và

giao đất cho ông K. Ông K tự nguyện giữ nguyên hiện trạng diện tích một phần nhà 42,6m², một phần máng xối 10,5m², đảm bảo nguyên vẹn công trình kiến trúc có trên một phần thửa đất 2266 hoặc khởi kiện bổ sung tranh chấp ranh giới giữa thửa 2266 và thửa 2263, 2265 của ông M để tạo điều kiện đăng ký điều chỉnh các thửa đất giáp ranh theo hiện trạng sử dụng. Trường hợp Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện theo Điều 184 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Bị đơn ông Trần Tấn M do ông Trần Tấn X đại diện trình bày:

Ông với ông K là con ruột của ông M và bà N nhưng cha mẹ ông không thuận với ông K. Việc ông T nêu giữa cha mẹ ông có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 2266, tờ bản đồ số 3, diện tích 895m², loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp 4, xã Phước Vân, huyện Cần Đức, tỉnh Long An cho ông K là hoàn toàn không đúng. Thực tế cha mẹ ông có nghĩa vụ thi hành án cho bà Nguyễn Thị Thu Vân và tiền án phí tổng cộng số tiền là 116.357.000 đồng nên cha mẹ ông có đồng ý để Chi Thi hành án Dân sự huyện Cần Đức cưỡng chế kê biên, định giá, bán đấu giá quyền sử dụng đất của cha mẹ ông là thửa đất số 2266, ông K là người mua đấu giá thửa đất này. Sau khi ông K mua đấu giá xong thì tiến hành đo đạc để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông K, khi đo đạc thì phát hiện căn nhà của cha mẹ ông có trên thửa đất này nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Nay ông K yêu cầu ông M và bà N tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông M cũng đồng ý nhưng chỉ đồng ý chuyển nhượng một phần diện tích thửa 2266 và phải chừa diện tích căn nhà của cha mẹ ông và chừa lối đi ngang khoảng 3m, dài hết thửa đất, phần diện tích còn lại đồng ý chuyển cho ông K.

Tại biên bản hòa giải ngày 13-10-2022 và tại phiên tòa sơ thẩm ông Trần Tấn X trình bày:

Lý do tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã Phước Vân ngày 08-4-2019 ông Trần Tấn M đồng ý giao đất và sang tên cho ông K là do ông M hiểu nhầm đây là giai đoạn thi hành án nên mới đồng ý. Nay ông K yêu cầu ông M và bà N tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông M và bà N không đồng ý. Ông K tự ý liên hệ với Thi hành án để mua đất thì phải kiện Thi hành án, ông K không có quyền kiện ông M. Còn đối với số tiền thi hành án mà ông K trả cho ông M, bà N thì ông sẽ có ý kiến sau.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N không nộp bản tường trình thể hiện ý kiến của mình đối với nội dung vụ án và có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim C trình bày:

Bà và ông Trần Tấn K là vợ chồng hợp pháp. Ông K là con ruột của ông M và bà N. Do ông M và bà N có nghĩa vụ thi hành án cho bà Nguyễn Thị Thu Vân, nhưng không có khả năng thi hành nên giữa ông K, bà C với ông M, bà N có thỏa thuận ông K và bà C trả tiền thi hành án cho bà Vân và tiền án phí. Ngược lại thì ông M, bà N chuyển nhượng cho ông K thửa đất số 2266, tờ bản đồ số 3, diện tích 895m², loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp 4, xã Phước Vân huyện Cần Đức, tỉnh Long An. Hai bên có giao kết ông K và bà C trả thay toàn bộ số tiền phải thi hành

cho bà Vân thì ông M và bà N sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và giao thừa đất trên cho ông K và bà C. Ông K và bà C đã nộp hoàn tất cho C cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đức số tiền 116.357.000 đồng (bao gồm tiền nợ và tiền án phí) nhưng ông M, bà N không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K. Nay bà thống nhất với ý kiến của ông K là yêu cầu ông M và bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thừa đất số 2266 nêu trên và giao đất cho vợ chồng bà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 165, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 131, 408, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tấn K đối với ông Trần Tấn M và bà Nguyễn Thị N về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận miệng) đối với thửa đất số 2266, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp 4, xã Phước Vân, huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận bằng lời nói) giữa ông Trần Tấn K và ông Trần Tấn M, bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 2266, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp 4, xã Phước Vân, huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Trần Tấn M và bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Trần Tấn K số tiền 1.000.613.500 đồng (Một tỷ, sáu trăm mười ba ngàn, năm trăm đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về C phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30-6-2023, nguyên đơn ông Trần Tấn K kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Tấn M và ông Trần Tấn K để ông M và ông K được đăng ký đứng tên chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 2266, tờ bản đồ số 3, diện tích 895m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp 4, xã Phước Vân, huyện Cần Đức, tỉnh Long An. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì lỗi hoàn toàn thuộc về phía ông M, bà N phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn.

Ngày 30-6-2023, bị đơn ông Trần Tấn M kháng cáo không đồng ý bồi thường, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn, bị đơn không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Trần Tấn K do ông Huỳnh Văn T đại diện trình bày:

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nếu đồng ý chuyển nhượng trọn thửa thì ông K đồng ý giữ nguyên hiện trạng nhà của ông M trên đất. Ý chí của ông M là đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho ông K, nếu hợp đồng vô hiệu thì lỗi hoàn toàn thuộc về ông M.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M trình bày:

Hiện tại ông M và ông K có mâu thuẫn lớn nên không thể để ông K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhà của ông M. Không đưa bà Vân và Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đức tham gia là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Bà Đáng trúng đấu giá 320.000.000 đồng tại sao ông M đồng ý giá 116.357.000 đồng. Sau đó Chi cục Thi hành án Thông báo hủy kết quả bán đấu giá nhưng không giao Thông báo cho ông M. Ông K trả tiền thay cho ông M tại biên bản thi hành án không có thỏa thuận giao đất. Hủy kết quả bán đấu giá không đúng quy định, trích đo không đúng thực tế, không có việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông M, hủy bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đơn kháng cáo của ông K và ông M trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Ông K và bà C đã trả nợ thay cho ông M số tiền 116.357.000 đồng. Hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Phước Vân ông K và ông M có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc thỏa thuận chuyển nhượng 895m² đất là không đủ điều kiện tách thửa nên không thể thực hiện được do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, lỗi mỗi bên ½ là phù hợp. Thông báo hủy kết quả bán đấu giá không có tranh chấp. Ông M đồng ý giao đất theo trích đo không liên quan đến Chi cục Thi hành án và bà Vân nên không cần thiết phải đưa vào tham gia tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông K và ông M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Tấn K; bị đơn ông Trần Tấn M đúng theo quy định tại các điều 272, 273 và 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Ông K kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Tấn M và ông Trần Tấn K. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì lỗi hoàn toàn thuộc về phía ông M, bà N phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn. Ông M kháng cáo không đồng ý bồi thường, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

[2] Về tố tụng: Tại Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án ngày 05-7-2018, bà Nguyễn Thị Thu Vân đã yêu cầu ngưng việc đưa tài sản (thửa đất số 2266) ra bán đấu giá. Ông K đồng ý nộp thay cho ông Trần Tấn M và bà Nguyễn Thị N số tiền phải trả cho bà Vân và các chi phí cưỡng chế từ kê biên đến bán đấu giá tài sản tổng cộng 116.357.000 đồng và ông K đã nộp xong. Trong vụ án này là giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông M đối với thửa đất số 2266, không liên quan đến quyền và nghĩa vụ của bà Vân và Chi cục Thi hành án Dân sự Cần Đức nên việc đưa bà Vân và Chi cục Thi hành án Dân sự Cần Đức vào tham gia tố tụng là không cần thiết.

[3] Bà Nguyễn Thị N và bà Trần Thị Kim C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Xét thấy:

[4] Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 45/2013/QĐ/HGT-DS ngày 25-6-2013 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức thì ông Trần Tấn M và bà Nguyễn Thị N phải trả cho bà Nguyễn Thị Thu Vân số tiền 82.000.000 đồng. Tại Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án ngày 05-7-2018, ông Trần Tấn K (là con của ông Trần Tấn M và bà Nguyễn Thị N) cùng bà Nguyễn Thị Thu Vân thỏa thuận như sau: bà Vân yêu cầu ngưng việc đưa tài sản ra bán đấu giá. Ông K đồng ý nộp thay cho ông Trần Tấn M và bà Nguyễn Thị N số tiền phải trả cho bà Vân là 82.000.000 đồng và các chi phí cưỡng chế từ kê biên đến bán đấu giá tài sản.

[5] Căn cứ các biên lai thu tiền ông K cung cấp có cơ sở xác định ông K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim C đã nộp hoàn tất cho Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đức số tiền ông M và bà N phải thi hành là 116.357.000 đồng (trong đó có chi phí cưỡng chế thi hành án).

[6] Tại Biên bản hòa giải ngày 08-4-2019 của Ủy ban nhân dân xã Phước Vân hòa giải về việc tranh chấp hợp đồng mua bán đất, có nội dung như sau: Ông K trình bày: Do ông M là cha ruột của ông, có nợ thi hành án số tiền 116.357.000 đồng, đến thời điểm thi hành án thì ông có thỏa thuận với ông M là ông sẽ bỏ ra số tiền trên để trả tiền nợ thi hành án cho cha ông là ông M, đổi lại ông M phải giao cho ông phần đất mà cơ quan Thi hành án Cần Đức đã đo đạc kê biên thửa đất số 2266, tờ bản đồ số 3, ấp 4, xã Phước Vân; tiếp theo Biên bản ông M trình bày: Ông M đồng ý sẽ giao lại phần đất (thửa số 2266, tờ bản đồ số 3, ấp 4, xã Phước Vân) mà Cơ quan thi hành án đã đo đạc kê biên cho ông K, các trình tự thủ tục ông K sẽ tiến hành hồ sơ chuyển nhượng đất sang tên nhưng ông M yêu cầu ông K phải để lại phần bờ lối đi chung, ông K yêu cầu ông M phải ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên thống nhất sẽ giao đất và để lại con đường đi chung là 01m.

[7] Sau đó, ông M và ông K tiến hành đo đạc bàn giao đất nên mới có Biên bản lập ngày 22-4-2019 (tiếp theo Biên bản hòa giải ngày 08-4-2019) có nội dung: Căn cứ vào Biên bản hòa giải ngày 08-4-2019 tại Ủy ban nhân dân xã Phước Vân. Căn cứ sự thỏa thuận đồng ý giao mốc theo Mảnh trích đo địa chính số 02-2017 thống nhất giao đất cho ông Trần Tấn K. Tuy nhiên khi đến đo thực tế thì thửa đất 2266, tờ bản đồ số 3 nằm lấn một phần nhà của ông Trần Tấn M. Hai bên không thỏa thuận được ranh thửa đất 2266 nên không thể giao đất cho ông Trần Tấn K theo biên bản hòa giải.

[8] Đến khi hòa giải tại Tòa án theo Biên bản hòa giải ngày 08-6-2020, ông M (do ông Trần Tấn X đại diện) trình bày: “Nay ông K yêu cầu ông M và bà N tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông M cũng đồng ý nhưng chỉ đồng ý chuyển nhượng một phần diện tích thửa 2266 và phải chừa diện tích căn nhà của cha mẹ ông và chừa lối đi ngang 3m, dài hết thửa đất, phần diện tích còn lại đồng ý chuyển cho ông K”.

[9] Với các tài liệu, chứng cứ trên, có cơ sở xác định ông M và ông K có thỏa thuận ông K trả nợ thay cho ông M và bà N số tiền 116.357.000 đồng, ông M chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 895m², thuộc một phần thửa 2266, tờ bản đồ số 3 (theo Mảnh trích đo địa chính số 02-2017 ngày 07-4-2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đức) cho ông K. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện việc trả tiền nhưng chưa bàn giao đất do trên đất có một phần nhà của ông M và không thống nhất ranh thửa đất số 2266.

[10] Ông X cho rằng do ông K nói ông K là người mua đấu giá thửa đất này nên ông M mới đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K nhưng ông X không có chứng cứ gì chứng minh. Xét thấy, tại các biên bản thỏa thuận giữa ông K và ông M cũng không có nội dung nào thể hiện ông K là người mua tài sản bán đấu giá. Tại Thông báo v/v hủy kết quả bán đấu giá ngày 16-5-2018 thì bà Phạm Thị Ngọc Đáng là người mua được tài sản đấu giá, nhưng ngày 09-5-2018 bà Đáng xin hủy hợp đồng bán đấu giá. Ông K không phải là người mua đấu giá thửa đất như lời trình bày của ông X.

[11] Ông K yêu cầu ông M và bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất Cơ quan thi hành án đã đo đạc kê biên là một phần thửa đất số 2266, tờ bản đồ số 3, diện tích 895m² nhưng thửa 2266 có diện tích đo đạc thực tế 946,3m², tại thời điểm hiện nay phần đất các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng không đủ diện tích tách thửa theo Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18-10-2021 của UBND tỉnh Long An. Đồng thời trên đất có một phần nhà được xây dựng kiên cố của ông M và bà N. Mặc dù ông K đồng ý giữ nguyên hiện trạng diện tích một phần nhà 42,6m², một phần máng xối 10,5m², đảm bảo nguyên vẹn công trình kiến trúc có trên một phần thửa đất 2266 nhưng ông M không đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn toàn bộ diện tích thửa 2266 nên đây là trường hợp hợp đồng vô hiệu do trái với quy định về tách thửa và có đối tượng không thể thực hiện được.

[12] Theo quy định tại Điều 131 và Điều 408 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng vô hiệu, hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và xem xét lỗi để xác định trách nhiệm của mỗi bên. Do đó, ông M và bà N phải hoàn trả cho ông K số tiền thi hành án mà ông K đã trả thay. Do chưa có sự giao nhận đất nên ông K không phải trả lại đất cho ông M. Theo kết quả định giá phần đất tranh chấp là 1.884.870.000 đồng ($895\text{m}^2 \times 2.106.000$ đồng), ông K đã trả thay ông M số tiền 116.357.000 đồng (theo Biên bản hòa giải ngày 08-4-2019 thì số tiền này được xác định là giá của hợp đồng chuyển nhượng) nên số tiền chênh lệch giá khi chuyển nhượng là: 1.768.513.000 đồng (1.884.870.000 đồng - 116.357.000 đồng). Nguyên nhân chính dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do vi phạm điều kiện tách thửa, hai bên có lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại là 884.256.500 đồng (1.768.513.000 đồng/2). Như vậy, ông M và bà N phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông K tổng số tiền là 1.000.613.500 đồng (116.357.000 đồng + 884.256.500 đồng).

[13] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tấn K đối với ông Trần Tấn M và bà Nguyễn Thị N về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2266, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp 4, xã Phước Vân, huyện Cần Đức, tỉnh Long An; tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Tấn K và ông Trần Tấn M, bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 2266, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp 4, xã Phước Vân, huyện Cần Đức, tỉnh Long An và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc ông Trần Tấn M và bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Trần Tấn K số tiền 1.000.613.500 đồng là có căn cứ. Kháng cáo của ông K và ông M là không có căn cứ chấp nhận.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K nhưng không buộc ông K chịu án phí là không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự, cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí, buộc ông K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[15] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[16] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông K và ông M là có căn cứ.

[17] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm không liên quan đến kháng cáo nên ông K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Ông M là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Tấn K và ông Trần Tấn M;

Sửa Bản án sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức đối với phần án phí dân sự sơ thẩm;

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 165, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 131, 408, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tấn K đối với ông Trần Tấn M và bà Nguyễn Thị N về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận bằng lời nói) đối với thửa đất số 2266, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp 4, xã Phước Vân, huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận bằng lời nói) giữa ông Trần Tấn K và ông Trần Tấn M, bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 2266, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp 4, xã Phước Vân, huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

Buộc ông Trần Tấn M và bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Trần Tấn K số tiền 1.000.613.500 đồng (Một tỷ, sáu trăm mười ba ngàn, năm trăm đồng).

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá:

Số tiền 17.000.000 đồng. Ông Trần Tấn K và ông Trần Tấn M, bà Nguyễn Thị N mỗi bên phải chịu 8.500.000 đồng. Ông K đã tạm nộp, ông M và bà N phải nộp 8.500.000 đồng để hoàn trả cho ông K.

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 phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Tấn M và bà Nguyễn Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Tấn K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0008176 ngày 16-01-2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đức để thi hành án phí.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Tấn K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm án phí phúc thẩm theo biên lai số 0005713 ngày 04-7-2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đức để thi hành án phí.

Ông Trần Tấn M được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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 huyện Cần Đức;
- Chi cục THADS huyện Cần Đức;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Thu

