TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 160 /2023/DS-PT Ngày 24 - 3 - 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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Việt Trung.

Các Thẩm phán: Ông Võ Ngọc Giàu.

Ông Lê Thanh Vân.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 24 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang X xử phúc thẩm công khai vụ án thụ L số: 482/2022/TLPT-DS ngày 19/12/2022 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Toà án nhân dân huyện TP, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra X xử phúc thẩm số: 140/2023/QĐ-PT ngày 10/02/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn MP, huyện TP, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L: Ông Nguyễn Văn LA, sinh năm 1977 (có mặt) (Theo Giấy ủy quyền ngày 02/3/2023).

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn MP, huyện TP, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông Nguyễn Văn LA, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn MP, huyện TP, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và Nguyễn Văn LA: Luật sư Nguyễn Văn C - Văn phòng luật sư Nguyễn Văn C – Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn MP, huyện TP, tỉnh Tiền Giang

2. Bà Võ Thị X, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn MP, huyện TP, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị X: Ông Lê Lưu Duy T1, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: số 29/17A, đường 48, phường HBC, Tp.TĐ, TP.Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị X: Luật sư Võ ĐứcTuấn - Đoàn luật sư tỉnh Bình Thuận (có mặt).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan:* Chi Cục Thi hành án dân sự huyện TP, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn MP, huyện TP, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn P – Chức vụ: Chi cục trưởng.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mai L, sinh năm 1980 – Chấp hành viên (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị X.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn LA trình bày:

Ngày 23/4/2018, ông và cha ruột là ông Nguyễn Văn L có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị X phần đất thửa đất số 94, tờ bản đồ C4, diện tích 5.905,2m^2 tọa lạc tại ấp MT, xã MP (nay là Khu phố 4, thị trấn MP) với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Ông LA đã giao đủ tiền cho ông T và bà X và có viết giấy tay hợp đồng mua bán do ông T, bà X cùng ký tên nhưng chưa tiến hành thủ tục chuyển nhượng được do bà X không đồng ý đến Văn phòng công chứng công chứng hợp đồng chuyển nhượng mà yêu cầu trả thêm tiền mới đồng ý tiếp tục thực hiện.

Khi trả tiền chuyển nhượng ông đưa cho bà X, bà X nộp vào Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP để thi hành các bản án đã có hiệu lực pháp luật nên Chi Cục Thi hành án dân sự huyện TP có lập biên bản thỏa thuận tự bán tài sản để nộp tiền thi hành án. Sau khi ký hợp đồng mua bán thì ông T đi gia hạn thời hạn sử dụng đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông giữ cho đến nay.

Nay ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2018 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị X với ông Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn LA; Buộc ông T, bà X giao quyền sử dụng đất thửa đất số 94, tờ bản đồ C4, diện tích 5.905,2m^2 cho ông toàn quyền sử dụng và được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L:

Quá trình giải quyết vụ án, ông thống nhất lời trình bày của con ông là Nguyễn Văn LA. Ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ngày 23/4/2018 Nguyễn Văn T và bà Võ Thị X với ông Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn LA. Buộc ông T, bà X giao quyền sử dụng đất thửa đất số 94, tờ bản đồ C4, diện tích 5.905,2m^2 cho ông Nguyễn Văn LA toàn quyền sử dụng và được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 23/4/2018, ông T, bà X và ông Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn LA có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 94, tờ bản đồ C4, diện tích 5.905,2m^2 tọa lạc tại ấp MT, xã MP (nay là khu phố 4, thị trấn MP) với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Ông và bà X đã nhận đủ số tiền để trả cho Ngân hàng và xóa thế chấp và giao giấy đất cho ông Nguyễn Văn LA; khi làm thủ tục chuyển nhượng thì bà X không đồng ý. Trước đây, do Chi cục thi hành án kê biên đất nên ông và bà X thỏa thuận chuyển nhượng cho ông LA giá 1.600.000.000 đồng nhưng chỉ nói 1.000.000.000 đồng để nộp tiền thi hành án 1.000.000.000 đồng, phần 600.000.000 đồng ông LA chưa đưa cho ông để cấn trừ số tiền còn thiếu là 150.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền, ông xóa thế chấp gia hạn thời hạn sử dụng đất và giao giấy đất cho ông LA giữ cho đến nay. Do thỏa thuận giá chuyển nhượng 1.600.000.000 đồng nhưng ông LA không đưa tiếp số tiền còn lại nên ông và bà X không đồng ý việc tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay ông L, ông LA khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 23/4/2018, ông không đồng ý. Ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/4/2018.

* Bà Nguyễn Thị Chi - đại diện theo ủy quyền của bị đơn Võ Thị X trình bày:

Ngày 23/4/2018, bà X và ông T có ký hợp đồng mua bán đất với ông LA, ông L với giá thỏa thuận 1.000.000.000 đồng, đã nhận số tiền 1.000.000.000 đồng để xóa thế chấp tại Ngân hàng Bản Việt Long An và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay giấy đất do ông T đưa cho ông L và ông LA giữ. Bà X không đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng mua bán đất ngày 23/4/2018 để chuyển tên quyền sử dụng đất thửa đất số 94, tờ bản đồ C4, diện tích 5.905,2m^2 cho ông Nguyễn Văn LA đứng tên quyền sử dụng đất.

Bà X yêu cầu hủy giấy hợp đồng bán đất ngày 23/4/2018 giữa bà X, ông T và ông LA, ông L do hợp đồng chuyển nhượng vi phạm điều cấm của pháp luật do đất đang bị kê biên và giấy đất đã hết hạn sử dụng từ năm 2017. Bà X đồng ý trả lại số tiền 01 (một) tỷ đồng cho ông LA, ông L và đồng ý tính lãi khi chậm thi hành án kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Phần cây sộp trên đất mà ông LA đã đốn, bà X không yêu cầu giải quyết, khi có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác. Phần cây trồng trên đất hiện nay do bà X trồng. Nếu Tòa án X xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà X tiếp tục canh tác phần đất trên không yêu cầu gì. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông L và ông LA thì giá trị cây trồng trên đất sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP:

Theo đơn yêu cầu của các nguyên đơn trong vụ án dân sự, Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP thi hành Bản án, Quyết định số 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 ngày 25/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện TP, tỉnh Tiền Giang và Bản án phúc thẩm số 326/2017/DS-PT ngày 17/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đối với ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1966, bà Võ Thị X, sinh năm 1969 cùng địa chỉ: ấp MT, xã MP, huyện TP, tỉnh Tiền Giang. Theo bản án, quyết định thì ông T, bà X có nghĩa vụ trả cho các nguyên đơn tổng số tiền 729.590.900 đồng, tiền lãi chậm thi hành án và 36.475.000 đồng án phí. Ngoài ra, tại thời điểm tháng 4/2018, ông T và bà X còn vay của Chi nhánh Ngân hàng TMCP Bản Việt số dư nợ gồm vốn gốc và lãi là 917.000.000 đồng. Tài sản thế chấp gồm thửa đất số 94, tờ bản đồ C4, diện tích 5.905,2m^2 do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02842 ngày 21/5/2007 cho ông Nguyễn Văn T và thửa đất số 37, tờ bản đồ C2, diện tích 20.766m^2 do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp ngày 03/7/2002 cấp cho bà Võ Thị X.

Quá trình thi hành án, ông T và bà X không tự nguyện thi hành án, Chấp hành viên ra Quyết định số 03/QĐ-CCTHA ngày 16/3/2018 cưỡng chế kê biên tài sản của ông T, bà X đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Bản Việt Long An để đảm bảo thi hành án gồm 02 thửa đất nêu trên.

Ngày 23/4/2018, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP theo đề nghị của hộ gia đình ông T và bà X được sự thống nhất của những người được thi hành án, đại diện Ngân hàng TMCP Bản Việt chi nhánh tỉnh Long An lập biên bản thỏa thuận đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự dừng việc tổ chức cưỡng chế để thực hiện việc thỏa thuận tự bán tài sản để hành án. Theo thỏa thuận ông L, ông LA nhận chuyển nhượng thửa đất số 94 nói trên và nộp vào Thi hành án số tiền 1.000.000.000 đồng, ông T và bà X cam kết sẽ tạo mọi điều kiện thuận lợi ký tất cả các giấy tờ liên quan để ông L, ông LA được đứng tên phần đất đã chuyển nhượng. Để đảm bảo quyền lợi của người mua tài sản, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L, ông LA với ông T, bà X.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Toà án nhân dân huyện TP, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào Điều 129, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, 188 Luật đất đai 2013; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39. Khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2, 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn LA.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 23/4/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn LA với ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị X là hợp pháp.

Công nhận thửa đất số 94, tờ bản đồ C4, diện tích 5905,2m^2 do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02842 ngày 21/5/2007 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn LA.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị X giao thửa đất số 94, tờ bản đồ C4, diện tích 5.905,2m^2 do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02842 ngày 21/5/2007 cho ông Nguyễn Văn T cho ông Nguyễn Văn LA.

Ông Nguyễn Văn LA được quyền L hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Võ Thị X phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí số 19732 ngày 29/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP. Ông T, bà X phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn LA không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông L, ông LA số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 19482 ngày 24/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP, tỉnh Tiền Giang.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 30/9/2022, ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị X có đơn kháng cáo yêu cầu: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại vì đã vi phạm nghiêm trọng cả hình thức lẫn nội dung của vụ án.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Ông Lê Lưu Duy T1 – đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị X thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng mua bán đất giữa ông T, bà X với ông L, ông LA vô hiệu; giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn ông T và bà X có nhiều lập luận cho rằng: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên vô hiệu do vi phạm về hình thức, thửa đất đang bị kê biên cưỡng chế tại giai đoạn thi hành án và tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì thời hạn sử dụng đất đã hết. Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, chưa đánh giá khách quan. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà X, ông T, tuyên hợp đồng vô hiệu.

- Ông Nguyễn Văn LA và ông Nguyễn Văn L không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của ông T và bà X, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Luật sư bảo về quyền lợi cho nguyên đơn có nhiều lập luận cho rằng: Án sơ thẩm xử là có căn cứ, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng X xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Ông T, bà X kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông LA đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông L đồng ý trả giá trị tài sản trên đất cho ông T, bà X trong trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T, bà X với ông L, ông LA; các đương sự thống nhất với kết quả định giá của Tòa án cấp sơ thẩm, không yêu cầu định giá lại. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà X, ghi nhận sự tự nguyện của ông L và ông LA trả giá trị tài sản trên đất cho ông T, bà X.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

[2] X yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị X; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về giá chuyển nhượng:

Ngày 23/4/2018, ông T, bà X, những người được thi hành án, Ngân hàng TMCP Bản Việt – chi nhánh tỉnh Long An và ông L, ông LA, ông Hồ Văn Hòa thống nhất đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP giải tỏa kê biên và Ngân hàng TMCP Bản Việt - chi nhánh tỉnh Long An giải chấp tài sản của ông T, bà X để ông T, bà X tự bán tài sản là 02 thửa đất gồm: Thửa 37, diện tích 20.766m^2 (bán cho ông Hồ Văn Hòa) và thửa 94, diện tích 5.905,5m^2 (bán cho ông L, ông LA); ông T, bà X và người mua tài sản tự giao nhận tiền bán tài sản nộp vào Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP và trả cho Ngân hàng TMCP Bản Việt – chi nhánh tỉnh Long An; ông T và bà X cam kết sẽ tạo mọi điều kiện để ông L, ông LA hoàn tất thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất. Thỏa thuận này được Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP lập biên bản ngày 23/4/2018 (Bút lục 308, 110, 272). Ông L và ông LA đã giao đủ số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông T, bà X nhận ngày 23/4/2018 theo "Hợp đồng mua bán đất" ngày 23/4/2018 (Bút lục 09).

Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, bà X cho rằng: Hai bên thỏa thuận miệng giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 94 là 1.600.000.000 đồng, do ông L và ông LA chỉ mới giao 1.000.000.000 đồng,

phần còn lại không giao tiếp nên bà không đồng ý làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông L và ông LA. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà X trình bày: giá chuyển nhượng 1.600.000.000 đồng là bà nghe ông T nói lại.

Xét thấy: Ông T, ông L và ông LA xác định giá chuyển nhượng thửa đất tranh chấp là 1.000.000.000 đồng (Bút lục 379, 25, 11 đến 14). Ông L và ông LA không thừa nhận giữa hai bên có thỏa thuận miệng giá chuyển nhượng thửa đất tranh chấp là 1.600.000.000 đồng. Bà X không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì chứng minh giá chuyển nhượng thỏa thuận giữa vợ chồng bà với ông L và ông LA là 1.600.000.000 đồng. Do đó, không có cơ sở xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 94 là 1.600.000.000 đồng như bị đơn bà X trình bày.

[2.2] Về hình thức giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Thửa đất số 94, diện tích 5.905,2m^2 do ông T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 94 giữa ông T, bà X với ông L, ông LA được lập thành văn bản viết tay là Hợp đồng mua bán đất ngày 23/4/2018 **(**Bút lục 09). Xét thấy: Mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không tuân theo mẫu quy định của Luật đất đai và không được công chứng, chứng thực nhưng ông T và bà X thừa nhận rằng ông L, ông LA đã giao đủ số tiền 1.000.000.000 đồng được thỏa thuận giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng mua bán đất ngày 23/4/2018. Căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự thì yêu cầu công nhận giao dịch có hiệu lực pháp luật của ông L, ông LA, là có cơ sở.

[2.3] Về thời hạn sử dụng đất:

Thửa đất 94 vợ chồng ông T, bà X đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Bản Việt - chi nhánh Long An từ năm 2016 (Bút lục 286, 285). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: H 02842 do UBND huyện TP cấp ngày 21/5/2007 cấp cho ông Nguyễn Văn T thửa số 94, tờ bản đồ số C4, diện tích 5.905,2m^2 (Bút lục 286, 285) thể hiện: thời hạn sử dụng đất đến ngày 09/12/2017. Theo Điều 210 Luật đất đai quy định: hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, khi hết thời hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất. Bà X và ông T xác định vợ chồng ông bà vẫn canh tác thửa đất 94 trong thời gian thế chấp tại Ngân hàng TMCP Bản Việt chi nhánh Long An cho đến nay (Bút lục 390). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông LA xác định: Ông và ông T cùng nhau làm thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đất; sau thời gian khoảng 01 tháng kể từ ngày các bên ký văn bản về việc thỏa thuận tự bán tài sản để nộp tiền thi hành án ngày 23/4/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP thì ông T giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được gia hạn cho ông giữ. Như vậy, vợ chồng ông T, bà X có nhu cầu sử dụng đất đối với thửa đất này mặc dù đã hết thời hạn sử dụng đất; việc bà X viện dẫn lý do tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng

thời hạn sử dụng đất đã hết để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 94, là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.4] Về giải quyết tài sản trên đất:

Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ kiện, bị đơn bà X, ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết các tài sản trên đất, sẽ khởi kiện thành 01 vụ kiện khác trong trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 23/4/2018. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà X, ông T yêu cầu: tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 23/4/2018 giữa ông T, bà X với ông L, ông LA vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu; bà X, ông T đồng ý trả cho ông L, ông LA số tiền 1.000.000.000 đồng; bị đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các tài sản trên đất theo quy định của pháp luật trong trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 23/4/2018. Các bên đương sự thống nhất với kết quả định giá ngày 04/3/2022, không yêu cầu định giá lại. Theo Biên bản định giá ngày 04/3/2022 (Bút lục 348, 347a, 347) thể hiện: tổng giá trị tài sản trên đất là 233.954.000 đồng**.** Ông LA – đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông L đồng ý hoàn giá trị tài sản trên đất cho ông T, bà X theo Biên bản định giá ngày 04/3/2022 trong trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 23/4/2018 giữa ông T, bà X với ông L, ông LA. Để đảm bảo giải quyết tranh chấp một cách triệt để và nhằm đảm bảo bản án được thi hành theo quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông L, ông LA đồng ý trả giá trị tài sản trên đất cho bị đơn ông T, bà X số tiền là 233.954.000 đồng.

[2.5] Bản án sơ thẩm nhận định không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, nhưng tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có thiếu sót, tuy nhiên ông T và bà X đã kháng cáo bản án sơ thẩm, nên thiếu sót này không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự, không làm thay đổi bản chất của vụ việc, cho nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.6] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông L, ông LA là có cơ sở. Ông T, bà X kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh; do đó không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà X và ông T, tuy nhiên cần ghi nhận sự tự nguyện của ông LA, ông L đồng ý hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho ông T, bà X số tiền 233.954.000 đồng. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn không có căn cứ, không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông L, ông LA phải chịu án phí dân sự sơ thẩm:

233.954.000 đồng x 5% = 11.697.700 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị X không được chấp nhận nên ông T và bà X phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 129, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, 188 Luật đất đai 2013; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39. Khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2, 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị X.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Toà án nhân dân huyện TP, tỉnh Tiền Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn LA.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 23/4/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn LA với ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị X là hợp pháp.

Công nhận thửa đất số 94, tờ bản đồ C4, diện tích 5.905,2m^2 do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02842 ngày 21/5/2007 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn LA.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị X giao thửa đất số 94, tờ bản đồ C4, diện tích 5.905,2m^2 do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02842 ngày 21/5/2007 cho ông Nguyễn Văn T cho ông Nguyễn Văn LA.

Ông Nguyễn Văn LA được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật đất đai.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn LA trả giá trị tài sản trên đất cho ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị X số tiền 233.954.000 đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị X có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn LA chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và khoảng thời gian chậm thi hành án.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị X giao tài sản trên thửa đất số 94, tờ bản đồ C4, diện tích 5.905,2m^2 do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02842 ngày 21/5/2007 cấp cho ông Nguyễn Văn T theo Biên bản định giá ngày 04/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện TP cho ông Nguyễn Văn LA *(Kèm theo Biên bản định giá ngày 04/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện TP*).

Ông Nguyễn Văn LA được quyền sở hữu tài sản trên thửa đất số 94, tờ bản đồ C4, diện tích 5.905,2m^2 tọa lạc tại ấp MT, xã MP (nay là Khu phố 4, thị trấn MP), huyện TP, tỉnh Tiền Giang theo Biên bản định giá ngày 04/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện TP (*Kèm theo Biên bản định giá ngày 04/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện TP*).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị X về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 23/4/2018 giữa bà X, ông T với ông L, ông LA vô hiệu.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Võ Thị X phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí số 19732 ngày 29/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP. Ông T, bà X phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn LA phải chịu 11.697.700 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được cấn trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 19482 ngày 24/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP, tỉnh Tiền Giang, nên còn phải nộp tiếp 11.397.700 đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003202 ngày 30/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP, xem như đã thực hiện xong án phí dân sự phúc thẩm.

3. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- 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 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 qui định tại các điều 6, 7, 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.

Án tuyên vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 24/3/2023, có mặt ông LA, ông T1, bà X.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện TP;
- CCTHADS huyện TP;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

DSPT-2023-H

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

Huỳnh Việt Trung