

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 156 /2023/DS-PT

Ngày 23 - 3 - 2023

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

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

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thanh Vân.

Ông Võ Thanh Bình.

- 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 17 và 23 tháng 3 N 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 212/2022/TLPT-DS ngày 03/10/2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 64/2022/DS-ST ngày 16/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 234/2022/QĐ-PT ngày 18/10/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 3, xã PC, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1991 (Theo Giấy ủy quyền ngày 10/11/2022) (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 3, xã PC, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn:

1. Ông Lê Văn A, sinh năm 1970 (xin vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1969 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 5A, xã PC, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL, tỉnh Tiền Giang (xin vắng mặt).

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Mộng T1 - Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 5A, xã PC, huyện CL, tỉnh Tiền Giang

3. Bà Trần Thị S, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 5A, xã PC, huyện CL, tỉnh Tiền Giang

4. Ông Nguyễn Trường C, sinh năm 1964 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 5A, xã PC, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

5. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1939.

Địa chỉ: ấp K12, xã MPT, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà H: Bà Nguyễn Thị Phương Loan, sinh năm 1968 (theo Giấy ủy quyền ngày 29/10/2019) (có mặt).

Địa chỉ: ấp K12, xã MPT, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

6. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1968 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 3, xã PC, huyện CL, tỉnh Tiền Giang

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị V; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H.

- *Viện Kiểm sát nhân dân huyện CL kháng nghị.*

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Vào ngày 02/01/2010 âm lịch, bà Nguyễn Thị V có chuyển nhượng cho ông phần đất 2.981m², thửa đất số 346, tờ bản đồ số 15, tại ấp 3, xã PC, huyện CL, tỉnh Tiền Giang; giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy bán đất viết tay có 02 người làm chứng là ông Nguyễn Văn Lạc và ông Nguyễn Văn Dũng chứng kiến. Ông T đã trả đủ tiền và bà V cũng đã giao phần đất cho ông T canh tác từ năm 2010. Ngày 15/01/2014, ông T và bà V, ông A (chồng bà V) lập hợp đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo mẫu quy định và công chứng tại Văn phòng công chứng CL. Sau đó ông T đi đăng ký quyền sử dụng đất thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL có thông báo tạm ngưng việc chuyển nhượng.

Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2014 ký kết giữa ông Nguyễn Văn T với ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị V là hợp pháp; Buộc ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị V phải thực hiện đúng theo hợp đồng đã ký kết giữa các bên.

* Bị đơn bà Nguyễn Thị V trình bày:

Trước đây, bà có cho ông T thuê phần đất 2.981m², thửa đất số 346, tờ bản đồ số 15, tại ấp 3, xã PC, huyện CL, tỉnh Tiền Giang, đồng thời bà có vay của ông T số tiền 100.000.000 đồng để làm ăn, đến năm 2010 số tiền vốn + lãi là 250.000.000 đồng. Ông T kêu bà làm giấy bán đất vào ngày 02/01/2010 âm lịch cho ông T với giá là 250.000.000 đồng và thỏa thuận trong thời gian 02 đến 03 năm mà bà trả đủ số tiền 250.000.000 đồng thì ông T cho bà chuộc lại phần đất. Năm 2014, bà và ông T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại

Văn phòng công chứng. Nay bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 15/01/2014 với ông T.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm:

- *Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL, tỉnh Tiền Giang trình bày:*

Theo Quyết định thi hành án số 2101/QĐ-CCTHA ngày 20/5/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL thì bà Nguyễn Thị V phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 115.000.000 đồng và nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 2.875.000 đồng.

Ngày 09/11/2015, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL ban hành Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 346, tờ bản đồ số 15, tại ấp 3, xã PC, huyện CL, tỉnh Tiền Giang do bà Nguyễn Thị V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc xử lý hoàn toàn đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- *Bà Nguyễn Thị N trình bày:* Đề nghị không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bán phần đất của bà V để chia ra trả nợ cho bà và những chủ nợ khác.

- *Bà Trần Thị S trình bày:* Đề nghị không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bán phần đất của bà V để chia ra trả nợ cho bà và những chủ nợ khác.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2022/DS-ST ngày 16/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 và Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2014 ký kết giữa ông Nguyễn Văn T với ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị V là hợp pháp.

2. Buộc ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ lập thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T phần đất có diện tích thực đo 2.980,3m² thuộc thửa đất số 346, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.981m² do bà Nguyễn Thị V đứng tên, đất tại ấp 3, xã PC, huyện CL, tỉnh Tiền Giang ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Vị trí phần đất như sau:

- + Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn T;
- + Phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị N;
- + Phía Nam giáp đất ông Cao Văn Hảo;
- + Phía Bắc giáp đất ông Võ Văn Su, Nguyễn Văn Lạc.

(Có bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) chi tiết kèm theo)

3. Ông Nguyễn Văn T được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp quyền sử dụng đất phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị V phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 12975 ngày 20/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL.

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

* Ngày 31/5/2022, Viện Kiểm sát nhân dân huyện CL có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 174/QĐ-VKS-DS, kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 64/202/DSST ngày 16/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện CL, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Căn cứ kháng nghị:

- Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 15/01/2014, là áp dụng không đúng quy định của pháp luật.

- Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện; thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

* Ngày 02/6/2022, bị đơn ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị V có đơn kháng cáo yêu cầu: sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2014 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị V, ông Lê Văn A với ông Nguyễn Văn T.

* Ngày 03/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo yêu cầu: sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2014 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị V, ông Lê Văn A với ông Nguyễn Văn T.

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

- Bà Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Thị Phương L – đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang thay đổi Quyết định kháng nghị của VKSND huyện CL, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

- Anh Nguyễn Văn P – đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của bà V, ông A và bà H, không đồng ý đối với quyết định kháng nghị của VKSND huyện CL; 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 phúc thẩm vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang thay đổi Quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện CL từ đề nghị hủy bản án sơ thẩm sang đề nghị sửa bản án sơ thẩm do các thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án là chưa đúng. Yêu cầu kháng cáo của ông A, bà V, bà H là có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 174/QĐ-VKS-DS ngày 31/5/2022 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện CL, tỉnh Tiền Giang; sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2014 vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

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.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường C, bà Nguyễn Thị Đ và đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL vắng mặt, nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về hình thức: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị V với ông Nguyễn Văn T được xác lập vào ngày 15/01/2014 bằng văn bản và được Văn phòng công chứng CL công chứng ngày 15/01/2014.

Về nội dung: Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.981m² tại ấp 3, xã PC, huyện CL, tỉnh Tiền Giang với giá là 250.000.000 đồng do bà Nguyễn Thị V đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 00109 do Ủy ban nhân dân huyện CL cấp ngày 08/11/2010. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T xác định: đã giao đủ tiền cho bà V và bà V đã giao đất cho ông canh tác; nhưng ông T chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn bà V xác định: Số tiền 250.000.000 đồng ông T cần trừ nợ và bà đã giao đất cho ông T canh tác.

Thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì Bộ luật dân sự năm 2005 đã có hiệu lực thi hành, Bộ luật dân sự năm 2015 chưa có hiệu lực thi hành.

Xét thấy: Giao dịch này đang được thực hiện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm

áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 giải quyết vụ án là phù hợp điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Văn P – đại diện theo ủy quyền của ông T cho rằng: Giữa bà V, ông A và ông T đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.981m² tại ấp 3, xã PC, huyện CL, tỉnh Tiền Giang vào ngày 02/01/2010 âm lịch, với giá thỏa thuận là 250.000.000 đồng, hai bên có lập Giấy bán đất ngày 02/01/2010 âm lịch (Bút lục 125, photo), ông T đã giao đủ tiền cho bà V nhận. Đến ngày 15/01/2014 giữa bà Nguyễn Thị V, ông Lê Văn A với ông Nguyễn Văn T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và được công chứng tại Văn phòng công chứng CL, là hoàn thiện về hình thức của hợp đồng theo quy định của Luật đất đai.

Trong khi đó, bị đơn bà Nguyễn Thị V xác định: Bà có vay của ông T số tiền 100.000.000 đồng, đến năm 2010 số tiền vốn + lãi là 250.000.000 đồng; ông T kêu bà làm giấy bán đất vào ngày 02/01/2010 âm lịch với giá là 250.000.000 đồng và thỏa thuận trong thời gian 02 đến 03 năm mà bà trả đủ số tiền 250.000.000 đồng thì ông T cho bà chuộc lại phần đất. Số tiền 250.000.000 đồng được ông T trừ nợ, bà đã giao đất cho ông T canh tác. Đến ngày 15/01/2014 giữa bà Nguyễn Thị V, ông Lê Văn A với ông Nguyễn Văn T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại Văn phòng công chứng CL theo yêu cầu của ông T. Anh P – đại diện theo ủy quyền của ông T và ông T không thừa nhận có việc cho vay như bà V trình bày, cho rằng ông T đã giao đủ tiền 250.000.000 đồng cho bà V để nhận chuyển nhượng diện tích 2.981m².

Xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, anh P – đại diện theo ủy quyền của ông T cho rằng tại thời điểm ký Giấy bán đất ngày 02/01/2010 âm lịch thì bà V đã được mẹ là bà Phúc tặng cho thửa đất số 346 này rồi. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 00109 do UBND huyện CL cấp ngày 08/11/2010 cấp cho cá nhân bà V, trên cơ sở được tặng cho bởi bà Nguyễn Thị Phúc theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/9/2010 (Bút lục 105, 106). Do đó, tại thời điểm bà V ký Giấy bán đất ngày 02/01/2010 âm lịch với ông T thì bà V chưa có quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp; cho nên việc ông T cho rằng bà V, ông A đã đồng ý chuyển nhượng cho ông thửa đất số 346 vào ngày 02/01/2010 âm lịch, đến ngày 15/01/2014 là hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là không có cơ sở.

Theo Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2014 quy định: ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Tại Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005 cũng như tại Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hiệu lực của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: “Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai”. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị V với ông Nguyễn Văn T được ký kết vào ngày 15/01/2014 chưa được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có thẩm quyền nên chưa phát sinh hiệu lực.

Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xử: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2014 ký kết giữa ông Nguyễn Văn T với ông Lê Văn Anh, bà Nguyễn Thị V là hợp pháp, là không có cơ sở; mà có căn cứ tuyên hợp đồng này vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

[2.3] Về xét lỗi:

Bà V xác định: Thửa đất số 346, diện tích 2.981m², tọa lạc tại ấp 3, xã PC, huyện CL, tỉnh Tiền Giang là tài sản duy nhất của bà V, ông A; tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2014 với ông T thì bà V biết rõ đang phải trả nợ cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, bà Trần Thị S..., đã có bản án sơ thẩm, chờ xem xét theo thủ tục phúc thẩm do bà V kháng cáo; cho nên việc bà V, ông A đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2014 đối với thửa đất số 346, diện tích 2.981m², tọa lạc tại ấp 3, xã PC, huyện CL, tỉnh Tiền Giang cho ông T là nhằm trốn tránh nghĩa vụ phải thi hành án, có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn T cho rằng: Khi ông đến liên hệ Ủy ban nhân dân xã PC để thực hiện thủ tục sang tên thì được trả lời là đã bị ngăn chặn bởi Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL; khi ông đến liên hệ Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL thì cũng được trả lời bị ngăn chặn việc chuyển nhượng; đây không phải lỗi của ông. Tuy nhiên, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 16/01/2014 bà Nguyễn Thị H đã gửi đơn đến Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang yêu cầu: *“áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với quyền sử dụng đất lúa có diện tích 2.981m² T1ộc thửa 346, tờ bản đồ 15, tọa lạc ấp 3, xã PC, huyện CL, tỉnh Tiền Giang do bà Nguyễn Thị V đứng tên quyền sử dụng đất”*. Ngày 22/01/2014 Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã gửi Văn bản số 16/2014/TAT yêu cầu Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện CL; Ủy ban nhân dân xã PC, huyện CL tạm dừng các thủ tục: tặng cho, chuyển nhượng, chuyển dịch quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, để chờ quyết định của Tòa án. Ngoài ra, ngày 09/11/2015 Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL mới ban hành Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 346, diện tích 2.981m², tọa lạc tại ấp 3, xã PC, huyện CL, tỉnh Tiền Giang do bà V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bút lục 31). Ông T thừa nhận tại Bản tự khai ngày 20/11/2015 (Bút lục 23) rằng: *“... cuối năm 2013 tôi có liên hệ đến Ủy ban nhân dân xã PC để đăng ký quyền sử dụng phần đất của bà V diện tích 2.981m² thì không thể đăng ký được do diện tích đất trên đang bị ngăn chặn để giải quyết tranh chấp bằng một vụ án riêng giữa bà Nguyễn Thị V với bà Nguyễn Thị H”*.

Như vậy, năm 2013 ông T đã biết phần đất này đã bị ngăn chặn chuyển quyền sử dụng để đảm bảo thi hành nghĩa vụ cho bà Nguyễn Thị H nên không thể thực hiện được việc chuyển quyền sử dụng đất. Ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh ông T đã tiến hành làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất nhưng Ủy ban nhân dân xã PC không làm và ông T có khiếu nại việc này; ông T cũng không yêu cầu Tòa án tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ. Tóm lại, hai bên đều có lỗi 50% dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất ngày 15/01/2014 vô hiệu; cho nên bà V, ông A có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại 50% giá trị thiệt hại cho ông T.

[2.4] Về bồi thường thiệt hại:

Quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Văn P – đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu (Bút lục 136, 137, 190); bị đơn vắng mặt suốt quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án và cũng không nộp (gửi) văn bản thể hiện ý kiến có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Sau khi Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm số 95/2019/DSST ngày 27/12/2019, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại thì các đương sự không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản tranh chấp (Bút lục 165 đến 170). Tại Tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có đơn yêu cầu Tòa án tiến hành định giá lại tài sản tranh chấp, nhưng sau đó anh P – đại diện theo ủy quyền của ông T đã rút lại yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp. Sau khi nguyên đơn rút yêu cầu định giá lại thì bị đơn bà Nguyễn Thị V có yêu cầu Tòa án tiến hành định giá lại tài sản tranh chấp; nhưng sau đó bà V cũng rút lại yêu cầu Tòa án tiến hành định giá lại. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự thống nhất không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp, thống nhất với kết quả định giá ngày 24/7/2019 (Bút lục 170).

Theo Biên bản định giá ngày 24/7/2019, giá trị 2.981m² đất là 327.910.000 đồng.

Thiệt hại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2014 là: 327.910.000 đồng – 250.000.000 đồng = 79.910.000 đồng.

Vì vậy, bà V, ông A phải bồi thường thiệt hại cho ông T số tiền:

79.910.000 đồng : 2 = 39.955.000 đồng.

[2.5] Theo Bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) ngày 31/7/2019 (Bút lục 173), thửa đất tranh chấp số 346, tờ bản đồ số 15, có diện tích thực đo là 2.980,3m² tại ấp 3, xã PC, huyện CL, tỉnh Tiền Giang. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/7/2019 thì trên phần đất này hiện không có cây trồng, vật kiến trúc hay công trình xây dựng nào. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T và anh P – đại diện theo ủy quyền của ông T xác định: hiện trạng đất trồng lúa, không có cây trồng, vật kiến trúc hay công trình gì trên đất.

[2.6] Về chi phí tố tụng:

Như đã phân tích ở trên, xét thấy: yêu cầu khởi kiện của ông T là có cơ sở 01 phần. Ông T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 3.274.282 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận 01 phần, nên bà V và ông A có nghĩa vụ trả cho ông T ½ chi phí tố tụng nêu trên số tiền là:

3.274.282 đồng : 2 = 1.637.141 đồng.

[2.7] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị H là có cơ sở để chấp nhận; Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông A, bà V và bà H, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2014 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị V, ông Lê Văn A với ông Nguyễn Văn T vô hiệu; buộc bà V và ông A trả cho ông T số tiền:

$250.000.000 \text{ đồng} + 39.955.000 \text{ đồng} = 289.955.000 \text{ đồng}.$

[3] Việc thay đổi Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện Kiểm sát nhân dân huyện CL của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang và ý kiến của Kiểm sát viên là có căn cứ pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào điểm b khoản 3 Điều 27 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:

Bà V, ông A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm:

$(289.955.000 \text{ đồng} \times 5\%) + 300.000 \text{ đồng} = 14.797.750 \text{ đồng}.$

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà V, ông A và bà H không 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 Điều 148, khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 và Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 174/QĐ-VKS-DS của Viện Kiểm sát nhân dân huyện CL.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2022/DS-ST ngày 16/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2014 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị V, ông Lê Văn A với ông Nguyễn Văn T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2014 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị V, ông Lê Văn A với ông Nguyễn Văn T vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị V, ông Lê Văn A phải trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 250.000.000 đồng và 39.955.000 đồng bồi thường thiệt hại, tổng cộng là 289.955.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị V, ông Lê Văn A chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải trả tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị V phần đất có diện tích thực đo 2.980,3m² thuộc thửa đất số 346, tờ bản đồ số 15, tại ấp 3, xã PC, huyện CL, tỉnh Tiền Giang. Vị trí phần đất như sau:

- + Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn T;
- + Phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị N;
- + Phía Nam giáp đất ông Cao Văn Hảo;
- + Phía Bắc giáp đất ông Võ Văn Su, Nguyễn Văn Lạc.

(Có bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) chi tiết kèm theo)

- Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 00109 do UBND huyện CL cấp ngày 08/11/2010 cấp cho bà Nguyễn Thị V.

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị V, ông Lê Văn A phải trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 1.637.141 đồng.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được căn trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 12975 ngày 20/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL, nên còn phải nộp tiếp số tiền 100.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị V, ông Lê Văn A phải chịu 14.797.750 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại ông A, bà V số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016300 ngày 03/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL.

Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. 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 23/3/2023, có mặt anh P, bà V, bà N, bà S.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND huyện CL;
 - CCTHADS huyện CL;
 - Đăng công thông tin điện tử;
 - Các đương sự;
 - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-2023-H

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

Huỳnh Việt Trung