

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 344/2022/DS-PT
Ngày 28 -11-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ

**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 Trần Tấn Quốc
Các Thẩm phán Bà Trịnh Thị Phúc
Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Lan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Ngày 28 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 365/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 382/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Ngọc T1, sinh năm 1979. Địa chỉ cư trú: ấp Huỳnh Tịnh, xã N, huyện T, tỉnh Long An. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị Thu H, sinh năm 1987. Địa chỉ cư trú: ấp L, xã L1, huyện T, tỉnh Long An, theo giấy ủy quyền ngày 13/8/2020. (Có mặt).

- Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1970.
 - Bà Lê Thị L2 (tên gọi khác Kim), sinh năm 1969.
- Cùng địa chỉ cư trú: ấp T3, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Bà Lê Thị L2, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: ấp T3, xã N, huyện T, tỉnh Long An. (Có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Mỹ T4, sinh năm 1992. (Có mặt).

2. Ông Lê Minh P, sinh năm 1989. (Có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: ấp B1, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

3. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: Khu phố 1, Thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. (Có đơn đề nghị xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Bùi Ngọc T1 là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Bùi Ngọc T1 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phan Thị Thu H trình bày:

Năm 2009, ông Nguyễn Văn B được nhà nước giao lô đất D.21 với diện tích 79,6 m² thuộc thửa số 80, tờ bản đồ số 7-1, loại đất ONT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư vượt lũ trung tâm xã N, huyện T, tỉnh Long An. Đến năm 2014, ông B, bà L2 chuyển nhượng lô đất D.21 cho bà T1 với giá 80.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng và giao nhận tiền hai bên có lập giấy tay là biên nhận mua nhận ngày 08/6/2014, giấy tay chuyển nhượng đất ngày 27/6/2014, biên nhận ngày 30/7/2015. Bà T1 đã giao đủ số tiền mua đất 80.000.000 đồng cho ông B, bà L2 và đã nhận đất nhưng do bà T1 chưa có nhu cầu xây dựng nhà nên đất vẫn để trống. Khi mua bán hai bên có thỏa T1 khi nào ông B được cấp sổ đỏ thì ký hợp đồng theo quy định của pháp luật sang tên cho bà T1.

Trong thời gian chờ đợi cấp sổ đỏ thì phần đất này có quy hoạch xây cất mở rộng trường Mầm non xã N. Ngày 27/5/2019, Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T ban hành Quyết định số 2001/QĐ-UBND “Về việc thu hồi đất của ông Nguyễn Văn B để thi công công trình mở rộng trường Mầm non xã N, huyện T thu hồi lô đất số D.21 diện tích 79,6 m² thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 7-1, loại đất ONT”, việc thu hồi này có bồi thường. Ngày 04/10/2019, UBND huyện T ban hành Quyết định số 4148/QĐ-UBND “Về việc giao đất ở” giao cho ông Nguyễn Văn B một lô đất khác để thay thế lô đất D.21 bị thu hồi, lô đất mới giao là lô số B.7, diện tích 76 m², thửa 115, tờ bản đồ số 7-1, đất tọa lạc tại Cụm dân cư vượt lũ trung tâm xã N, huyện T, tỉnh Long An. Ông Nguyễn Văn B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô B.7. Khi biết ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T1 yêu cầu vợ chồng ông B thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo thỏa T1 năm 2014. Vợ chồng ông B cho rằng có sự thay đổi về vị trí lô đất nên không đồng ý tiếp tục bán đất cho bà T1, từ đó hai bên xảy ra tranh chấp.

Vì vậy bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị L2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1

phần đất có diện tích 76m² (lô B.7) thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 7-1, đất tọa lạc tại Cụm dân cư vượt lũ trung tâm xã N, huyện T, tỉnh Long An do ông Nguyễn Văn B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO936796 được UBND huyện T cấp ngày 23/10/2019. Đến ngày 08/7/2021, bà T1 bổ sung yêu cầu khởi kiện là trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị L2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô B.7 cho bà T1 thì bà T1 yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại Biên nhận ngày 30/7/2015 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 7-1 diện tích 76 m² do ông Nguyễn Văn B đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO936796 được UBND huyện T cấp ngày 23/10/2019 là vô hiệu.

- Yêu cầu vợ chồng ông B, bà L2 trả lại cho bà T1 số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 80.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá theo giá thị trường là 100.000.000 đồng (giá trị lô đất hiện tại 180.000.000 đồng - 80.000.000 đồng = 100.000.000 đồng).

Đến ngày 12/11/2021, sau khi có kết quả định giá ngày 14/10/2021 của Hội đồng định giá tài sản huyện T đối với lô B.7 thuộc thửa đất 115, tờ bản đồ số 7-1 diện tích 76m², bà T1 bổ sung yêu cầu khởi kiện là trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị L2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô B.7 cho bà T1 thì bà T1 yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại Biên nhận ngày 30/7/2015 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 7-1 diện tích 76 m² do ông Nguyễn Văn B đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO936796 được UBND huyện T cấp ngày 23/10/2019 là vô hiệu.

- Yêu cầu vợ chồng ông B, bà L2 trả lại cho bà T1 số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 80.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá là 220.000.000 đồng (giá trị lô đất hiện tại là 300.000.000 đồng - 80.000.000 đồng = 220.000.000 đồng).

Đến ngày 10/01/2022, do có bổ sung chứng cứ mới đó là giấy biên nhận mua nhận ngày 08/6/2014, giấy tay chuyển nhượng đất ngày 27/6/2014 nên bà T1 bổ sung yêu cầu khởi kiện là trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị L2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô B.7 cho bà T1 thì bà T1 yêu cầu:

- Tòa án tuyên bố vô hiệu: Giấy biên nhận mua nhận ngày 08/6/2014 do bà T1 viết, vợ chồng ông B ký tên về việc mua bán lô D.21 Cụm dân cư vượt lũ Trung tâm xã N; Giấy tay chuyển nhượng đất ngày 27/6/2014 do ông Nguyễn Văn B viết và ký tên bên A người bán về việc mua bán lô D.21 Cụm dân cư vượt lũ Trung tâm xã N; Biên nhận ngày 30/7/2015 về việc mua bán lô D.21 Cụm dân cư vượt lũ Trung tâm xã N.

- Yêu cầu vợ chồng ông B, bà L2 trả lại cho bà T1 số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 80.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá là 220.000.000 đồng (giá trị lô đất hiện tại 300.000.000 đồng - 80.000.000 đồng = 220.000.000 đồng).

Theo lời khai tại Tòa án, bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn Nguyễn Văn B là bà Lê Thị L2 trình bày như sau:

Vào năm 2009, vợ chồng bà được UBND huyện T cấp lô đất D.21 diện tích 79,6m² đất tọa lạc tại ấp T3, xã N, huyện T, tỉnh Long An, cấp cho hộ nghèo sau 10 năm mới được quyền chuyển nhượng. Năm 2014, bà có vay của bà T1 số tiền 40.000.000 đồng. Trong thời gian khoảng một năm số tiền lãi lên đến 40.000.000 đồng nên tổng số tiền nợ bà T1 là 80.000.000 đồng (hiện nay vợ chồng bà không tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bà T1 nên không yêu cầu Tòa án xem xét về tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bà T1). Do không có khả năng trả nợ nên bà thỏa T1 trả dần hàng tháng nhưng bà T1 không đồng ý. Bà T1 yêu cầu vợ chồng bà phải ký giấy tay chuyển nhượng đất cho bà T1 lô đất D.21 (giấy biên nhận mua nhận ngày 08/6/2014 do bà T1 viết, vợ chồng bà ký tên; giấy tay chuyển nhượng đất ngày 27/6/2014 do chồng bà là ông Nguyễn Văn B viết và ký tên bên A). Đến ngày 30/7/2015, vợ chồng bà có ký tên vào biên nhận ngày 30/7/2015 (khi Ngân con của bà viết biên nhận ngày 30/7/2015 là biên nhận cầm đất), phía nguyên đơn cung cấp cho Tòa án biên nhận ngày 30/7/2015 là có sự chỉnh sửa và ghi thêm nội dung trong biên nhận. Cụ thể: chỉnh sửa chữ “cầm” thành chữ “bán” (trong biên nhận có 02 chữ “cầm” được chỉnh sửa thành 02 chữ “bán”) và có ghi thêm nội dung “cháu T1 đã chồng đủ số tiền trên”.

Tháng 5 năm 2019, UBND huyện T ban hành Quyết định thu hồi lô đất D.21 để mở rộng trường Mầm non N. Đến tháng 10 năm 2019, UBND huyện T ban hành Quyết định về việc giao cho chồng bà (ông B) 01 lô đất khác: lô B.7 Cụm dân cư vượt lũ trung tâm xã N, diện tích 76m². Chồng bà (ông B) đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô B.7 vào ngày 23/10/2019. Sau khi được cấp lô B.7, bà T1 yêu cầu vợ chồng bà chuyển nhượng lô B.7 cho bà T1. Tại thời điểm đó do chồng bà bị bệnh nên vợ chồng bà có thỏa T1 với bà T1 nếu chuyển nhượng lô B.7 cho bà T1 thì bà T1 phải trả thêm 50.000.000 đồng. Bà T1 không đồng ý trả thêm tiền nên vợ chồng bà đã chuyển nhượng lô B.7 cho vợ chồng bà T4, ông P để có tiền điều trị bệnh. Vợ chồng bà đã nhận của bà T4, ông P đủ số tiền chuyển nhượng đất lô B.7 là 180.000.000 đồng và đã bàn giao đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô B.7 cho bà T4, ông P. Khi chuẩn bị thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T1 tranh chấp. Hiện nay, vợ chồng bà đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô B.7 cho bà T4, ông P, vợ chồng bà không tranh chấp gì với bà T4, ông P.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vợ chồng bà không đồng ý. Vợ chồng bà không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô B.7 cho bà T1,

vì đã chuyển nhượng lô B.7 cho bà T4, ông P. Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà T1 về số tiền bồi thường chênh lệch giá thì vợ chồng bà không đồng ý trả số tiền chênh lệch 220.000.000 đồng theo yêu cầu của bà T1.

Ngoài ra vợ chồng bà có yêu cầu phản tố:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu: Giấy biên nhận mua nhận ngày 08/6/2014 do bà T1 viết, vợ chồng bà ký tên về việc mua bán lô D.21 Cụm dân cư vượt lũ Trung tâm xã N; Giấy tay chuyển nhượng đất ngày 27/6/2014 do ông Nguyễn Văn B viết và ký tên bên A người bán về việc mua bán lô D.21 Cụm dân cư vượt lũ Trung tâm xã N; Biên nhận ngày 30/7/2015 có chữ ký của vợ chồng bà.

- Vợ chồng bà đồng ý trả lại cho bà T1 80.000.000 đồng và đồng ý trả tiền lãi theo quy định của pháp luật, nhưng xin trả dần mỗi tháng trả 1.000.000 đồng cho đến khi trả hết số tiền nợ.

Theo lời khai tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Mỹ T4 và ông Lê Minh P trình bày:

Vào ngày 30/4/2019, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị L2 thửa đất số 115, tờ bản đồ số 7-1, diện tích 76 m² đất tọa lạc tại ấp T3, xã N, huyện T, tỉnh Long An, loại đất ở nông thôn (lô B.7), do ông Nguyễn Văn B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/2019, hợp đồng có chữ ký của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và người chứng kiến, không có công chứng, chứng thực hợp đồng theo quy định, giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng. Ông bà đã trả đủ số tiền chuyển nhượng vào các ngày 30/4/2019 là 50.000.000 đồng, ngày 01/3/2020 là 15.000.000 đồng, ngày 19/4/2020 là 15.000.000 đồng, ngày 24/8/2020 là 100.000.000 đồng.

Đến ngày 23/10/2019, ông Nguyễn Văn B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đó ông bà và ông B, bà L2 có đến UBND xã N thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì bà T1 ngăn cản nên đến nay chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Sau đó ông bà có nhận được thông báo thụ lý vụ án dân sự số 297A/2020/TLST ngày 11/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T1 yêu cầu ông B, bà L2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2015, yêu cầu chuyển nhượng cho bà T1 thửa đất số 115, tờ bản đồ số 7-1, diện tích 76 m², đất tọa lạc tại ấp T3, xã N, huyện T, tỉnh Long An, loại đất ở nông thôn, do ông B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà, vì đã trả đủ số tiền 180.000.000 đồng cho bà L2, ông B.

Cùng ngày 11/12/2020, ông bà có nhận thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (thông báo ghi ngày 11/12/2020), thời gian mở phiên họp vào lúc 08 giờ ngày 28/12/2020. Ngày

25/12/2020 (thứ sáu), ông bà có nộp đơn đến Tòa án đơn yêu cầu độc lập và văn bản ý kiến. Tại phiên hòa giải ngày 28/12/2020 (thứ hai), ông bà trình bày ý kiến yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/2019 giữa ông bà với ông B và bà L2, yêu cầu ông B và L2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/2019 cho ông bà đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 7-1, diện tích 76 m², đất tọa lạc tại ấp T3, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Đến ngày 31/12/2020, ông bà nộp đơn đề nghị rút yêu cầu độc lập và nộp bản tự khai kèm theo. Lý do rút yêu cầu độc lập là do ông B, bà L2 đồng ý chuyển nhượng lô B.7 cho ông bà, vì vậy giữa ông bà với ông B, bà L2 không tranh chấp gì. Việc ông bà rút toàn bộ yêu cầu độc lập là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc.

Hiện nay ông bà xác định không khởi kiện yêu cầu độc lập. Còn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với ông B, bà L2 thì đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Công văn số 681/UBND-NC ngày 25/3/2021 của Ủy ban nhân dân huyện T thể hiện ý kiến như sau:

Ngày 29/9/2009, UBND huyện T ban hành Quyết định số 4987/QĐ-UBND về việc tạm giao nền nhà trên cụm dân cư vượt lũ trung tâm xã N cho hộ ông Nguyễn Văn B, cư ngụ tại ấp T3, xã N, huyện T, tỉnh Long An để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở vị trí lô số D.21, Cụm dân cư vượt lũ trung tâm xã N, diện tích nền nhà 80m², giá trị lô đất 15.200.000 đồng, số tiền được vay trả chậm là 10.000.000 đồng, số tiền chênh lệch phải nộp là 5.200.000 đồng.

Vậy ông Nguyễn Văn B thuộc đối tượng được mua nền nhà trả chậm theo Quyết định số 105/2002/QĐ-TTg ngày 02/8/2002 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách cho các hộ dân vùng ngập lũ mua trả chậm nền và nhà ở trong các cụm, tuyến dân cư ở các tỉnh đồng bằng sông Cửu Long và Quyết định số 4382/2002/QĐ-UB ngày 20/12/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An về việc ban hành chính sách cho các hộ dân vào ở các cụm, tuyến dân cư vùng lũ.

Theo nội dung công văn số 33/2021/CV-TA ngày 10/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện T: khoảng tháng 7/2015, vợ chồng ông B, bà L2 bán lô đất D.21 cho bà T1 với giá 80.000.000 đồng (chưa đủ 10 năm), trong khi ông Nguyễn Văn B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên chỉ làm hợp đồng bằng giấy tay với nhau là trái với quy định của pháp luật, được quy định tại:

- Khoản 3 Điều 1 của Quyết định số 105/2002/QĐ-TTg ngày 02/8/2002 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách cho các hộ dân vùng ngập lũ mua trả chậm nền và nhà ở trong các cụm, tuyến dân cư ở các tỉnh đồng bằng sông Cửu Long quy định: “*Các hộ được mua nền nhà và nhà ở nói trên trong 10 năm kể từ khi được mua không được sang bán, cầm cố, chuyển nhượng*”.

- Điều 4 Chương I của Quyết định số 4382/2002/QĐ-UB ngày 20/12/2002 của UBND tỉnh Long An về việc ban hành chính sách cho các hộ dân vào ở các cụm, tuyến dân cư vùng lũ quy định: *“Trong thời gian 10 năm kể từ khi được mua trả chậm nền nhà (kể cả nhà ở) các hộ dân không được sang bán, cầm cố, chuyển nhượng...”*.

- Điểm a khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 quy định:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây:

a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;”.

Vào năm 2019, UBND huyện T ban hành quyết định thu hồi đất của ông Nguyễn Văn B để thi công công trình mở rộng Trường mầm non xã N, huyện T, tỉnh Long An lô số D.21, diện tích nền nhà 79,6m², thửa số 80, tờ bản đồ số 7-1, loại đất ONT tại Quyết định số 2001/QĐ-UBND ngày 27/5/2019 và giao lô đất mới B.7 cụm dân cư vượt lũ trung tâm xã N với diện tích 76m² cho ông Nguyễn Văn B tại Quyết định số 4148/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 của UBND huyện T. Do đó, việc thu hồi, bồi thường về đất đối với ông Nguyễn Văn B, UBND huyện T đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật (điểm b khoản 1 Điều 79 của Luật Đất đai năm 2013).

Về quan điểm của UBND huyện T: đề nghị Tòa án nhân dân huyện T xem xét không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Ngọc T1, vì giao dịch dân sự (chuyển nhượng) giữa ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị L2 với bà Bùi Ngọc T1 đối với lô nền D.21 Cụm dân cư vượt lũ trung tâm xã N chưa đảm bảo đủ điều kiện chuyển nhượng như đã nêu trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Ngọc T1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị L2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 phần đất có diện tích 76m² (lô B.7) thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 7-1, đất tọa lạc tại Cụm dân cư vượt lũ trung tâm xã N, huyện T, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Ngọc T1 và yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị L2.

Tuyên bố giấy tay chuyển nhượng đất ngày 27/6/2014, Biên nhận mua nhận ngày 08/6/2014, Biên nhận ngày 30/7/2015 được ký kết giữa bà Bùi Ngọc T1 với ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị L2 về việc chuyển nhượng lô đất D.21 Cụm dân cư vượt lũ trung tâm xã N là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị L2 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Bùi Ngọc T1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 80.000.000 đồng và tiền lãi là 55.888.746 đồng, tổng cộng là 135.888.746 đồng (*Một trăm ba mươi lăm triệu tám trăm tám mươi tám ngàn bảy trăm bốn mươi sáu đồng*)

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 09/8/2022, Tòa án nhân dân huyện T nhận được đơn kháng cáo của bà Bùi Ngọc T1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa T1 được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà Phan Thị Thu H trình bày: Bà vẫn giữ nguyên các ý kiến mà bên nguyên đơn đã trình bày ở cấp sơ thẩm. Tuy nhiên, do vợ chồng bà L2 ông B khó khăn nên bà đồng ý để bị đơn trả cho bà 80.000.000 đồng tiền mua đất và 110.000.000 đồng bồi thường chênh lệch giá, tổng cộng là 190.000.000 đồng.

Bà Lê Thị L2 trình bày: Khi được cấp lô B.7 thay cho lô D.21 bà có thỏa T1 với bà T1 trả thêm 50.000.000 đồng nhưng bà T1 không đồng ý nên bà chuyển nhượng lô B.7 cho ông P, bà T4 và đã giao đất. Vợ chồng bà đồng ý trả lại cho bà T1 80.000.000 đồng và chỉ đồng ý trả tiền lãi như bản án sơ thẩm đã xử, bà không đồng ý trả tiền chênh lệch lô B.7 là 110.000.000 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

Bà Lê Thị Mỹ T4 và ông Lê Minh P trình bày: Vẫn giữ nguyên các ý kiến như đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

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

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Bà T1 kháng cáo yêu cầu ông B, bà L2 bồi thường thiệt hại chênh lệch giá là 220.000.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm giảm yêu cầu bồi thường còn 110.000.000 đồng. Cụ thể bà T1 yêu cầu bị đơn trả 190.000.000 đồng gồm 80.000.000 đồng tiền mua đất và bồi thường thiệt hại 110.000.000 đồng.

Xét thấy, hai bên giao dịch chuyển nhượng đất bằng giấy viết tay, các bên không thỏa T1 thời gian thực hiện thủ tục chuyển quyền và không có thỏa T1 lô đất B.7 thay thế cho lô đất D.21 do lô D.21 bị thu hồi. Vì vậy nguyên đơn yêu

cầu bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị của lô D.21 so với lô B.7 (tính chênh lệch theo giá của lô B.7) là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm định giá lô D.21 thấp hơn giá hai bên thỏa T1 chuyển nhượng, các đương sự không yêu cầu định giá lại, bị đơn đồng ý trả lại 80.000.000 đồng và khoản tiền lãi, được cấp sơ thẩm chấp nhận là có cơ sở nên kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Bà T1 kháng cáo yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá với số tiền 220 triệu đồng, tại phiên tòa phúc thẩm bà T1 thay đổi yêu cầu kháng cáo (do thấy bị đơn có hoàn cảnh khó khăn) là chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường 110 triệu đồng. Xét kháng cáo của bà T1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Vào năm 2014 bà T1 với ông B bà L2 thỏa T1 chuyển nhượng bằng giấy tay lô nền D.21 trong cụm dân cư vượt lũ với giá 80 triệu đồng và bà T1 đã thanh toán xong tiền. Lô nền D.21 ông B được tạm giao theo Quyết định số 4987/QĐ-UBND ngày 29/9/2009 của huyện T. Ông B thuộc đối tượng mua nền nhà trả chậm theo Quyết định 105/2002/QĐ-TTg ngày 02/8/2002 của Thủ tướng Chính phủ quy định: “*Các hộ được mua nền nhà và nhà ở nói trên trong 10 năm kể từ khi được mua không được sang bán, cầm cố, chuyển nhượng*”. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng giữa hai bên vào năm 2014 là còn trong hạn 10 năm và bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô nền D.21 nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên bị vô hiệu là có căn cứ.

[5] Xét thấy, đối tượng trong hợp đồng chuyển nhượng là lô nền D.21 nên căn cứ vào đối tượng chuyển nhượng để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Theo kết quả định giá thì lô nền D.21 hiện nay có giá 78.423.671 đồng, thấp hơn giá thỏa T1 chuyển nhượng nên cấp sơ thẩm không buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn là có căn cứ. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả tiền chuyển nhượng 80 triệu đồng và khoản tiền lãi của 80 triệu đồng từ ngày 30/7/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm theo sự tự nguyện của bị đơn là phù hợp.

[6] Hội đồng xét xử thấy rằng giữa ông B, bà L2 với bà T1 không có thỏa T1 đối tượng chuyển nhượng lô nền D.21 được thay thế bằng lô nền B.7 khi lô

nền D.21 bị thu hồi nên việc bà T1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với lô nền B.7 hoặc bồi thường thiệt hại tính trên giá trị của lô nền B.7 là không có căn cứ. Vì vậy không chấp nhận kháng cáo của bà T1 yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá với số tiền là 110 triệu đồng (bị đơn không đồng ý) như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Bà T1 kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo quy định.

[7] Tuy nhiên, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giao lô nền B.7 và chỉ khi Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này thì bà T1 mới yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như trên. Do đó Tòa án chỉ tính án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của bà T1 không được chấp nhận, không tính án phí đối với số tiền yêu cầu giải quyết hậu quả của bà T1 không được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí trên số tiền mà nguyên đơn được chấp nhận bồi thường thiệt hại theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Ngoài ra, việc cấp sơ thẩm tuyên xử các biên nhận, giấy tay được xác lập giữa hai bên bị vô hiệu là không chính xác mà cần tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên (được thể hiện tại các biên nhận, giấy tay) bị vô hiệu thì mới phù hợp với các quy định pháp luật về hợp đồng và giao dịch bị vô hiệu nên cần sửa cách tuyên án về phần này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Ngọc T1.

Sửa Bản án sơ thẩm số: 33/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T về án phí và cách tuyên án.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 122, 123, 129, 131, 288, 407, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 26, 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Ngọc T1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị L2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 76m² (lô B.7) thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 7-1, đất tọa lạc tại Cụm dân cư vượt lũ trung tâm xã N, huyện T, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị L2 về việc:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị L2 với bà Bùi Ngọc T1 (được thể hiện tại Giấy tay chuyển nhượng đất ngày 27/6/2014, Biên nhận mua nhận ngày 08/6/2014, Biên nhận ngày 30/7/2015) đối với lô đất D.21 với diện tích 79,6 m² thuộc thửa số 80, tờ bản đồ số 7-1, loại đất ONT, đất tọa lạc tại Cụm dân cư vượt lũ trung tâm xã N, huyện T, tỉnh Long An bị vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị L2 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Bùi Ngọc T1 tổng số tiền là 135.888.746đồng (Một trăm ba mươi lăm triệu tám trăm tám mươi tám nghìn bảy trăm bốn mươi sáu đồng) gồm tiền chuyển nhượng 80.000.000 đồng và tiền lãi 55.888.746 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị L2 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Bùi Ngọc T1 chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá là 1.688.000 đồng.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Bùi Ngọc T1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0001244 ngày 11/11/2020 số tiền 300.000 đồng, biên lai thu số 0004822 ngày 22/9/2021 số tiền 4.500.000 đồng, biên lai thu số 0004823 ngày 22/9/2021 số tiền 300.000 đồng, biên lai thu số 0004086 ngày 17/11/2021 số tiền 5.500.000 đồng, biên lai thu số 0004190 ngày 02/3/2022 số tiền 300.000 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T; hoàn trả cho bà T1 tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 10.600.000đ (Mười triệu sáu trăm ngàn đồng).

- Ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị L2 có nghĩa vụ liên đới chịu 6.794.437 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí do ông B, bà L2 đã nộp theo các biên lai thu số 0001359 ngày 14/01/2021 số tiền 300.000 đồng, biên lai thu số 0001360 ngày 14/01/2021 số tiền 2.000.000 đồng, biên lai thu số 0004173 ngày 15/02/2022 số tiền 300.000 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T; ông B, bà L2 còn phải liên đới nộp 4.194.437 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí phúc thẩm: Bà Bùi Ngọc T1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0004358 ngày 15/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T; bà T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 T1 thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc