TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 156/2023/DS-PT
Ngày: 26-4-2023
"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: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Trong ngày 26 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2023, về "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2022/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thủ T bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 91/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1947 (có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn S (S), sinh năm 1939 (xin vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Nguyễn Văn S: Bà Trần Thị T, sinh năm 1947.

Cùng địa chỉ: Ấp Mỹ H, xã Mỹ L, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 17/4/2023)

- *Bị đơn:* Ông Trần Kim T, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Số 65/23 Phú T, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Chí T – là Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV Thuận Hưng thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: Số 143/23/3 đường Nguyễn Thị K, phường Tân Thới H, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1978 (xin vắng mặt).

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu: Ấp Mỹ H, xã Mỹ L, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

2. Bà Háu Khoành P, sinh năm 1984 (có mặt).

Nơi đăng ký thường trú: Số 309 đường tỉnh lộ G, phường An Lạc X, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Số 65/23 Phú T, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Hoàng Đ, sinh năm 1970 (xin vắng mặt).

4. Bà Bùi Thị H, sinh năm 1973 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Mỹ H, xã Mỹ L, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

5. Văn phòng công chứng Thủ T

Địa chỉ trụ sở: khu phố Cầu Xây, thị trấn Thủ T, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đinh Xuân Q - trưởng văn phòng (xin vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Ông Trần Kim T.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 12 năm 2021 của Bà Trần Thị T, Ông Nguyễn Văn S và trong quá trình tố tụng Bà Trần Thị T trình bày:

Vào năm 2018, con của ông S và bà T là Nguyễn Văn T có vay của Ông Trần Kim T số tiền là 240.000.000 đồng, với điều kiện để đảm bảo khoản nợ vay thì vợ chồng bà T, ông S phải thế chấp cho ông T thửa đất số 1059 và thửa đất số 1060, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.210m^2, loại đất ở tại nông thôn do Bà Trần Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 11/01/2018, vợ chồng bà T đến Văn phòng công chứng Thủ T ký thế chấp thửa đất 1059 và 1060 cho ông T để bảo đảm cho việc vay tiền giữa ông T với ông T. ông T vay của ông T là 240.000.000 đồng nhưng hai bên không lập giấy tờ vay, ông T là người trực tiếp nhận tiền của ông T tại Văn phòng công chứng Thủ T. Lãi suất vay hai bên thỏa thuận là bao nhiêu thì bà T và ông S không biết. Mục đích ông T vay tiền của ông

T để ông T trả nợ cho người khác. Khi ký hợp đồng bà T và ông S không xem nội dung mà chỉ nói là cầm đất một thời gian.

Đến tháng 11 năm 2018 ông T làm thủ tục đứng tên thửa đất số 1059 và 1060 thì vợ chồng bà T mới biết là ông bà đã ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Lúc này ông T đi đâu làm gì không biết, thời gian sau ông T có về đưa cho bà T "Biên bản nhận cọc nhà" thì bà T ông S mới biết ông T có trả cho ông T 100.000.000 đồng tiền vay nhưng ông T làm giấy nhận tiền đặt cọc nhà và số tiền ông T phải trả ông T là 850.000.000 đồng thì mới cho chuộc đất. Ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T và ông S không ký hợp đồng gì khác với ông T.

Trên hai thửa đất số 1059, 1060 có 01 căn nhà tình nghĩa do nhà nước hỗ trợ kinh phí cho bà T, ông S là người có công với cách mạng và 01 căn nhà của Nguyễn Hoàng Đ là con bà T, ông S. Khi hai bên ký kết hợp đồng thì không đề cập đến nhà ở, ông Đ không biết việc vay mượn tiền và cầm đất cho ông T.

Nay vợ chồng bà T, ông S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông S với Ông Trần Kim T được Văn phòng công chứng Thủ T công chứng số 266 quyển số 01 ngày 11/01/2018 đối với thửa đất số 1059 và 1060, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.210m^2. bà T và ông T đồng ý trả lại cho ông T tiền gốc vay còn nợ là 140.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Trong bản tường trình ngày 26 tháng 9 năm 2022 và tại phiên tòa, bị đơn là Ông Trần Kim T trình bày:

Thông qua môi giới ông T biết được bà T và ông S có nhu cầu bán đất nên ông T mới bỏ tiền ra mua. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng ghi là 240.000.000 đồng, nhưng thực tế thì giá chuyển nhượng hơn 400.000.000 đồng nhưng ông T không nhớ rõ do thời gian đã lâu. Tiền chuyển nhượng ông T đã giao tại văn phòng công chứng Thủ T cho bà T, ông S và ông T nhận, không phải chỉ có ông T là người nhận tiền như bà T trình bày.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T có xuống xem đất và biết trên đất có 02 căn nhà, ông T nghĩ 02 căn nhà là tài sản của vợ chồng bà T và ông S vì đất do bà T đứng tên quyền sử dụng. Khi đi xem đất ông T không hỏi nên không biết nhà là của ai, do ai quản lý, sử dụng. ông T xác định giá chuyển nhượng 02 thửa đất và 02 căn nhà trên đất là hơn 400.000.000 đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng không ghi 02 nhà là vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T không có ghi nhà, do sơ suất nên không lập thêm giấy tờ thể hiện có mua 02 căn nhà trên đất. Sau này ông T là con bà T có ý muốn mua lại 02 thửa đất với giá 850.000.000 đồng nên ngày 21/8/2019 ông T và ông T có làm tờ "Biên bản nhận cọc nhà" và ông T chỉ thanh toán được 01 kỳ đầu là 100.000.000 đồng rồi không thanh toán nữa, ông T cũng không liên lạc với ông T, trong tờ "Biên bản nhận cọc nhà" có ghi rõ trường hợp không thanh toán đúng hạn thì mất cọc. ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông S vì ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T, ông S thông qua hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng và ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. ông T đề nghị bà T, ông S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là giao đất. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp

đồng chuyển nhượng thì ông T yêu cầu giải quyết hậu quả là bà T và ông S phải trả cho ông T giá trị đất và nhà theo giá thị trường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Háu Khoành P trình bày:

Bà P là vợ ông T, thực tế Bà P là người đến coi đất của ông S và bà T, còn ông T chỉ ở ngoài xe chứ không vào trong đất. Khi vào coi đất Bà P thấy có 02 nhà riêng biệt nhưng nghĩ là nhà của bà T và ông S. Bà P và ông T mua đất, nhà mục đích là kinh doanh chứ không phải để ở, từ năm 2018 đến khi tranh chấp thì Bà P cũng như ông T chưa đề nghị bên bà T giao nhà và chưa rao bán cho người khác. Bà P thống nhất với ý kiến của ông T, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn T khai tại biên bản ghi lời khai ngày 22 tháng 8 năm 2022 như sau:

ông T là con của ông S và bà T, cách đây 4 năm do làm ăn thất bại nên ông T có mượn sổ đỏ của cha mẹ để thế chấp vay tiền của Ông Trần Kim T và ông T yêu cầu ông S, bà T phải ký giấy chuyển quyền sử dụng đất để làm tin. ông T vay tiền của ông T không có thời hạn, lãi suất là 5%/tháng, việc vay tiền ông T và ông T thỏa thuận miệng chứ không làm giấy tờ vay. Sau đó ông T có trả cho ông T 100.000.000 đồng tiền gốc vay và 80.000.000 đồng tiền lãi rồi ngưng do không còn khả năng trả. Khi trả số tiền 100.000.000 đồng ông T không đồng ý làm biên nhận, ông T làm sẵn tờ "Biên bản nhận cọc nhà" rồi đưa ông T ký tên để thể hiện là ông T có nhận của ông T 100.000.000 đồng.

Việc bà T và ông S ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T chỉ để làm tin cho việc vay tiền, trên đất có nhà của bà T, ông S và nhà của anh ông T là Ông Nguyễn Hoàng Đ, ông T không nhớ số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhớ số tiền ông vay của ông T là 240.000.000 đồng. ông T thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông S và ông T đồng ý trừ tiền đã trả vào tiền nợ. Trong vụ án này ông T không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Hoàng Đ khai:

ông Đ cưới vợ vào năm 1994 sau đó được cha mẹ là ông S bà T cất nhà cho ở riêng, quyền sử dụng đất do mẹ của ông là bà T đứng tên chưa tách thửa. Năm 2012, ông Đ làm lại nhà cấp 4 kiên cố, lúc này quyền sử dụng đất còn thế chấp vay tiền của Ngân hàng nên chưa tách thửa. Hiện nay cha mẹ của ông đã trả xong tiền vay ngân hàng và đã thế chấp đất để cho em của ông là Ông Nguyễn Văn T vay tiền của người khác nên phần đất vợ chồng ông Đ sử dụng đến nay không tách thửa được. ông Đ không biết và không tham gia vào việc thế chấp, vay tiền và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Bùi Thị H trình bày:

Bà H là vợ của ông Đ, vợ chồng bà được cha mẹ chồng cho đất để cất nhà vào năm 2004. Lúc đầu vợ chồng bà xây nhà tạm để ở, đến năm 2012 vợ chồng bà xây nhà tường kiên cố, đến năm 2020 vợ chồng bà làm nhà ở hoàn thiện như hiện nay. Lý do bà T ông S chưa làm thủ tục tách cho quyền sử dụng đất là vì cha mẹ

cho con nên để từ từ làm. Nay Bà H và ông Đ muốn cha mẹ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì mới biết ông S và bà T đã thế chấp đất để ông T vay tiền của người khác. Bà H không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Thủ T do ông Nguyễn Xuân Quế đại diện trình bày:

Ngày 11/01/2018, Bà Trần Thị T và Ông Nguyễn Văn S cùng Ông Trần Kim T đến Văn phòng Công chứng Thủ T nộp hồ sơ yêu cầu chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Riêng Bà Háu Khoành P không tham gia ký kết hợp đồng. Qua kiểm tra các giấy tờ đều hợp lệ cùng sự thỏa thuận của các bên về giá chuyển nhượng, nghĩa vụ nộp thuế và các loại phí, lệ phí đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T, ông S và ông T. Văn phòng Công chứng tiến hành soạn thảo hợp đồng, cả hai bên tự đọc dự thảo hợp đồng và công nhận là đúng, nội chủ yếu của hợp đồng là: Bên chuyển nhượng (bên A) là Bà Trần Thị T, năm sinh 1947 và chồng là Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1939; địa chỉ Ấp Mỹ H, xã Mỹ L, huyện Thủ T, tỉnh Long An. Bên nhận chuyển nhượng (bên B) là Ông Trần Kim T, năm sinh 1982, địa chỉ: 65/23 Phú Thọ, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. Thửa đất chuyển nhượng là quyền sử dụng đất của bên A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 386791 do Ủy ban nhân dân huyện Thủ T cấp ngày 31/3/1997, số thửa số 1059, 1060, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.210m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại Ấp Mỹ H, xã Mỹ L, huyện Thủ T, tinh Long An. Giá chuyển nhượng là 240.000.000 đồng, phương thức thanh toán một lần ngay sau khi công chứng do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiêm trước pháp luật. Văn phòng công chứng in ấn và 02 bên ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Việc Văn phòng công chứng Thủ T chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2022/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thủ T, tỉnh Long An đã căn cứ Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 124, Điều 385 Bộ luật dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Trần Thị T và Ông Nguyễn Văn S đối với Ông Trần Kim T.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Trần Thị T và Ông Nguyễn Văn S với Ông Trần Kim T đối với thửa đất số 1059, 1060, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.210m^2, tọa lạc tại Ấp Mỹ H, xã Mỹ L, huyện Thủ T, tỉnh Long An được Văn phòng Công chứng Thủ T chứng nhận ngày 11/01/2018.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

2. Chi phí tố tụng:

- Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Bà Bà Trần Thị T và Ông Nguyễn Văn S phải chịu 2.500.000 (Hai triệu năm trăm ngàn) đồng đã nộp xong.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Bà Trần Thị T và Ông Nguyễn Văn S phải chịu 6.000.000 đồng. Ông Trần Kim T phải chịu 6.000.000 đồng. Do bà T đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí nên buộc Ông Trần Kim T phải hoàn trả cho bà T số tiền là 6.000.000 đồng (Sáu triệu) đồng.

4. 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Kim T phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng. Bà Trần Thị T và Ông Nguyễn Văn S được miễn tiền tạm ứng án phí nên không hoàn trả tiền tạm ứng án phí.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật,

Ngày 12/12/2022, bị đơn Ông Trần Kim T kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 266 quyền số 01 ngày 11/01/2018 giữa bà T và ông S với Ông Trần Kim T được Văn phòng công chứng Thủ T công chứng. Trong trường hợp không công nhận hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho ông.

Ngày 26/12/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị bản án sơ thẩm theo quyết định kháng nghị số 173/QĐ-VKS-DS, với nội dung cần xem xét hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu trong cùng vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn Ông Trần Kim T trình bày: Giữa ông và Bà Trần Thị T đã thỏa thuận với nhau toàn bộ nôi dung vụ án, ông đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Trần Thị T và Ông Nguyễn Văn S với Ông Trần Kim T đối với thửa đất số 1059, 1060, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.210m^2, tọa lạc tại Ấp

Mỹ H, xã Mỹ L, huyện Thủ T, tỉnh Long An được Văn phòng Công chứng Thủ T chứng nhận ngày 11/01/2018. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, sau khi trừ số tiền ông T đã trả 100.000.000 đồng theo "Biên bản nhận cọc nhà" thì bà T, ông S thanh toán tiếp cho ông số tiền 290.000.000 đồng và ông đã nhận đủ số tiền 290.000.000 đồng vào ngày 26/4/2023. Ông tự nguyện chịu án phí. Như vậy, việc tranh chấp giữa ông và bà T, ông S đối với thửa đất số 1059, 1060, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.210m^2, tọa lạc tại Ấp Mỹ H, xã Mỹ L, huyện Thủ T, tỉnh Long An đã kết thúc. Từ khi ký tên chuyển nhượng đất đến nay nhà và đất vẫn do gia đình bà T quản lý, sử dụng, ông chưa nhận nhà và đất nên vợ chồng bà T được tiếp tục sử dụng đất.

Nguyên đơn Bà Trần Thị T trình bày: Để đảm bảo khoản nợ vay số tiền 240.000.000 đồng của con bà là ông T, vợ chồng bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1059, 1060 cho ông T. ông T đã trả cho ông T 100.000.000 đồng tiền gốc theo "Biên bản nhận cọc nhà". Không có việc bán nhà và đất nên từ khi ký tên chuyển nhượng đất đến nay nhà và đất vẫn do gia đình bà T quản lý, sử dụng. Mặc dù vợ chồng bà không vay tiền của ông T. Tuy nhiên, nay bà vẫn đồng ý trả tiền cho ông T khi hợp đồng bị vô hiệu. Trong quá trình giải quyết vụ án giữa bà và ông T đã thỏa thuận với nhau toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì vợ chồng bà đồng ý thanh toán tiếp cho ông T 290.000.000 đồng, bà đã thanh toán xong số tiền này vào ngày 26/4/2023. Bà tự nguyện chịu các chi phí tố tụng đã nộp. Việc tranh chấp giữa các bên thỏa thuận xong, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Tại phiên tòa, Ông Trần Kim T và Bà Trần Thị T đã thỏa thuận với nhau toàn bộ nôi dung vụ án, cụ thể: Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Trần Thị T và Ông Nguyễn Văn S với Ông Trần Kim T đối với thửa đất số 1059, 1060, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.210m^2, tọa lạc tại Ấp Mỹ H, xã Mỹ L, huyện Thủ T, tỉnh Long An được Văn phòng Công chứng Thủ T chứng nhận ngày 11/01/2018. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, sau khi trừ số tiền ông T thanh toán 100.000.000 đồng "Biên bản nhận cọc nhà" thì bà T, ông S thanh toán tiếp cho ông T số tiền 290.000.000 đồng và ông T đã nhận đủ số tiền 290.000.000 đồng vào ngày 26/4/2023. Như vậy, các đương sự đã thỏa thuận xong hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1059, 1060. Nhà và đất hiện vẫn do gia đình bà T sử dụng nên không buộc giao trả lại. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An. Công nhận thỏa thuận của các đương sự, sửa một phần bản án sơ thẩm theo khoản 2 Điều 308 và Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] [1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Ông Trần Kim T, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273, 279, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, Ông Trần Kim T, bà Nguyễn Thị T, Bà Háu Khoành P, luật sư Phạm Chí T có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Phạm vi xét xử phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, Ông Nguyễn Văn S khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 266 quyển số 01 ngày 11/01/2018 được xác lập giữa bà T và ông S với ông T. bà T, ông S đồng ý trả tiền gốc Ông Nguyễn Văn T vay của Ông Trần Kim T còn nợ 140.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T, ông S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T mục đích để đảm bảo khoản tiền nợ của ông T vay của ông T nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với tiền vay, do bà T, ông S không vay tiền của ông T các đương sự được quyền khởi kiện thành vụ án khác. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông T kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong trường hợp hợp đồng bị vô hiệu thì phải xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu và bồi thường thiệt hại. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị một phần bản án sơ thẩm cho rằng cần xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu trong cùng vụ án.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Trần Kim T, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, thấy rằng:

Thửa đất số 1059 và 1060, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.210m^2 loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại Ấp Mỹ H, xã Mỹ L, huyện Thủ T có nguồn gốc của vợ chồng Bà Trần Thị T, Ông Nguyễn Văn S, do bà T được Ủy ban nhân dân huyện Thủ T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 386791 ngày 31/3/1997.

Ngày 11/01/2018, Bà Trần Thị T và Ông Nguyễn Văn S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Trần Kim T thửa đất số 1059 và 1060, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.210m^2 loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại Ấp Mỹ H, xã Mỹ L, huyện Thủ T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 266, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Thủ T chứng nhận ngày 11/01/2018.

Nguyên đơn Bà Trần Thị T cho rằng, ông T là con của bà có vay của ông T số tiền 240.000.000 đồng, hai bên không ký hợp đồng vay. Để đảm bảo tiền nợ của ông T, vợ chồng bà đã ký đảm bảo nợ vay cho ông T bằng hình thức ký tên hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1059, 1060 cho ông T. ông T đã nhận tiền vay và đã trả cho ông T 100.000.000 đồng tiền gốc. Vợ chồng bà không vay tiền của ông T, không chuyển nhượng đất cho ông T nên bà yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng bà đồng ý thanh toán tiền ông T nợ gốc và lãi cho ông T. Nhà và đất tranh chấp đến nay vẫn do vợ chồng bà quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận với nhau toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể ông T và bà T thống nhất vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà T, ông S với ông T theo hợp đồng số công chứng 266, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Thủ T chứng nhận ngày 11/01/2018 đối với thửa đất số 1059, 1060, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.210m^2, tọa lạc tại Ấp Mỹ H, xã Mỹ L, huyện Thủ T, tỉnh Long An. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì bà T, ông S thanh toán cho ông T số tiền 290.000.000 đồng; bà T đã thanh toán đủ số tiền này cho Thành vào ngày 26/4/2023. bà T tự nguyện chịu chi phí tố tụng. ông T tự nguyện chịu án phí.

[5] Xét thấy, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định tại Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[6] Các đương sự thống nhất: Từ khi ký tên chuyển nhượng thửa đất số 1059, 1060 đến nay, ông T chưa nhận đất, nhà và đất vẫn do bà T, ông S quản lý sử dụng nên khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, không buộc ông T giao trả lại nhà và đất cho bà T, ông S.

[7] Về chi phí tố tụng:

[7.1] Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Bà Trần Thị T và Ông Nguyễn Văn S tự nguyện chịu toàn bộ là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng), đã nộp và chi phí xong.

[7.2] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Bà Trần Thị T và Ông Nguyễn Văn S tự nguyện chịu 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng), đã nộp và chi phí xong.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Kim T tự nguyện chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với số tiền 290.000.000 đồng giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Do bà T, ông S đã thanh toán xong cho ông T toàn bộ số tiền này trước khi mở phiên tòa nên các đương sự không phải chịu án phí.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do chấp nhận kháng cáo của ông T, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, sửa một phần bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho Ông Trần Kim T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002798 ngày 12/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ T, tỉnh Long An.

[10] Các nội dung khác của quyết định bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Trần Kim T.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 113/2022/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thủ T, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 385 Bộ luật dân sự; các Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Trần Thị T và Ông Nguyễn Văn S đối với Ông Trần Kim T về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố: Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 266, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Thủ T chứng nhận ngày 11/01/2018, được xác lập giữa Bà Trần Thị T, Ông Nguyễn Văn S với Ông Trần Kim T, đối với thửa đất số 1059, 1060, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.210m^2, tọa lạc tại Ấp Mỹ H, xã Mỹ L, huyện Thủ T, tỉnh Long An.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động, thu hồi hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Toà án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

2. Công nhận thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, cụ thể như sau:

Bà Trần Thị T và Ông Nguyễn Văn S thanh toán cho với Ông Trần Kim T số tiền 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu đồng); các bên đương sự đã thực hiện xong việc giao nhận toàn bộ số tiền này.

3. Về chi phí tố tụng:

3.1. Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Bà Trần Thị T và Ông Nguyễn Văn S tự nguyện chịu toàn bộ là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng), đã nộp và chi phí xong.

3.2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Bà Trần Thị T và Ông Nguyễn Văn S tự nguyện chịu 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng), đã nộp và chi phí xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Kim T chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Bà Trần Thị T và Ông Nguyễn Văn S không phải chịu án phí.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho Ông Trần Kim T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002798 ngày 12/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ T, tỉnh Long An.

6. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trong trường hợp bản án 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 thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Thủ T;
- Chi cục THADS huyện Thủ T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân