

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

Bản án số: 446/2023/DS-PT.

Ngày: 20-12-2023

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 Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Tấn Quốc

2. Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Ngày 20 tháng 12 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 431/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 793/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 317/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Ngô Thị P, sinh năm 1970.

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Ông Đỗ Nguyễn Long H, sinh năm: 2001 (Theo Giấy ủy quyền ngày 15/12/2023).

Địa chỉ: số G ấp E, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Văn D, sinh năm: 1964

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông Trần Hữu T, sinh năm 1971.

Địa chỉ: số A, khu phố T, Phường E, thành phố T, tỉnh Long An.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Trần Thị Lệ T1, sinh năm 1967.

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

3.2. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1960.

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

3.3. Ông Ngô Văn K, sinh năm 1963.

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

3.4. Bà Ngô Thị Bé T2, sinh năm 1991.

Địa chỉ: ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

4. *Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Ngô Thị P*

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Ngô Thị P trình bày như sau: Vào 14/5/2020, giữa bà P và ông D làm giấy thỏa thuận mua bán đất, với nội dung là bà P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D hai thửa đất gồm thửa đất số 723, tờ bản đồ số 06, loại đất ONT, có diện tích là ngang 06m, dài hết thửa đất (diện tích chuyển nhượng thực tế sau khi đo đạc); thửa đất số 870, tờ bản đồ số 06, loại đất trồng cây hằng năm khác, diện tích là ngang 06m, dài hết thửa đất (diện tích chuyển nhượng thực tế sau khi đo đạc), hai thửa đất cùng tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Đất do ông Lê Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận giá chuyển là 650.000.000 đồng. Phương thức thanh toán tiền chia thành 02 đợt, đợt 01 là 300.000.000 đồng, đợt 02 khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng bà P sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 350.000.000 đồng.

Theo nội dung thỏa thuận giấy mua bán ngày 14/5/2020 thì đợt 1 bà P sẽ trả cho ông D, bà T1 là 300.000.000 đồng tại Ngân hàng N - chi nhánh C để ông D lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng giao cho bà P. Thời điểm giao tiền có mặt cả ông D và bà T1. Còn đợt thứ 2, bà P sẽ thanh toán khi hai bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Bà P là người có trách nhiệm làm thủ tục trích lục, trích đo, chuyển nhượng theo quy định.

Về nguồn gốc số tiền 300.000.000 đồng là của con gái của bà P tên Ngô Thị Bé T2 đưa cho bà P để mua đất giùm, nhưng toàn bộ quá trình thỏa thuận giao dịch với ông D là chỉ có một mình bà P.

Về phía ông D thì ông D có trách nhiệm giao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất nêu trên cho bà P để bà P làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông D còn có trách nhiệm cắm mốc ranh giới, ký giáp ranh phần đất chuyển nhượng cho bà P.

Sau khi bà P nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông D giao, vài ngày sau bà P đã yêu cầu ông D cắm mốc ranh giới phần đất đã bán cho bà P để bà P tiến hành đo thực tế và ông D cũng có cắm mốc ranh giới phần đất bán cho bà P. Khi ông D cắm mốc ranh giới xác định phần đất bán cho bà P xong, bà P có liên lạc với địa chính xã T để làm thủ tục đo, địa chính xã có thông báo cho bà P thời gian tiến hành đo đạc là ngày 04/6/2020. Nhưng bên ông D đổi ý không

muốn bán đất cho bà P nữa, ông D đến nhà bà P đòi lấy lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D đã giao cho bà P giữ và trả tiền lại cho bà P, nhưng ông D không đưa tiền trước cho bà P mà yêu cầu bà P phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm ông D đến nhà bà P không có ai chứng kiến. Sau đó, ông D cố tình kéo dài thời gian không muốn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P. Hai bên cũng không có thỏa thuận về việc hủy bỏ giấy thỏa thuận mua bán đất đã lập ngày 14/5/2020.

Bà P đã nhiều lần đến nhà ông D để yêu cầu tiến hành thủ tục đo đạc sang tên cho bà P thì ông D, bà T1 không đồng ý. Về phía ông D lại làm đơn có mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất mà bà P đang giữ, khi Công an xã mời lên làm việc thì bà P mới biết sự việc này. Hiện nay, bà P vẫn còn giữ 03 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 197603, BK 197593 và BK 197594 đứng tên ông Lê Văn D, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 197594 là không liên quan đến việc chuyển nhượng giữa bà P và ông D, nhưng khi bà P giao tiền cho ông D, bà P yêu cầu ông D đưa 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà P giữ để làm tin.

Nay, bà P yêu cầu ông D và bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 723, tờ bản đồ số 06, diện tích đo đạc thực tế là 126,8m², loại đất ở nông thôn và thửa đất số 870, tờ bản đồ số 6, diện tích 122,4m², loại đất trồng cây hằng năm khác, các thửa đất cùng tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Mặc dù theo giấy thỏa thuận mua bán thì không ghi diện tích đất chuyển nhượng nhưng khi tiến hành đo thực tế bà P và ông D cũng thống nhất xác định diện tích đất chuyển nhượng của hai thửa 723 và 870 theo như Mảnh trích đo địa chính số 63/TC-2022 ngày 08/8/2022 của Công ty H2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 11/8/2022. Đối với số tiền còn lại chưa thanh toán, bà P yêu cầu Tòa án áp dụng giá đất theo giá Chứng thư thẩm định giá số Vc 23/01/01/BDS-LA ngày 10/01/2023 của Công ty Cổ phần T4 để làm căn cứ xác định giá chuyển nhượng là 188.029.000 đồng. Theo đó, số tiền bà P đã giao cho ông D nhiều hơn giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất thỏa thuận chuyển nhượng nên bà P không đồng ý thanh toán tiếp cho ông D số tiền 350.000.000 đồng còn lại.

Đối với 03 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà P không đồng ý trả, khi nào ông D và bà T1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà P xong thì bà P sẽ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp ông D không đồng ý bán đất cho bà P nữa, bà P yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng là buộc ông D, bà T1 phải trả lại cho bà P số tiền 300.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 14/5/2020 đến ngày 22/3/2023 với mức lãi suất là 0,75%/tháng với số tiền là 81.000.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm.

Bị đơn ông Lê Văn D có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Hữu T trình bày: Vào ngày 14/5/2020, ông Lê Văn D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P đối với thửa đất số 723, tờ bản đồ số 06, loại đất ONT, có diện tích là ngang 06m, dài hết thửa đất (diện tích chuyển nhượng thực tế sau khi đo đạc); thửa đất số 870, tờ bản đồ số 06, loại đất trồng cây hằng

năm khác, diện tích là ngang 06m, dài hết thửa đất (diện tích chuyển nhượng thực tế sau khi đo đạc), hai thửa đất cùng tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Đất do ông Lê Văn D đứng tên theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng hai thửa đất là 650.000.000 đồng, ứng trước 300.000.000 đồng. Giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 14/5/2020, không có thỏa thuận thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Bà P là người có trách nhiệm làm thủ tục trích lục, trích đo, chuyển nhượng theo quy định. Giữa ông D và bà P không có thỏa thuận về việc xử lý hậu quả, trách nhiệm của mỗi bên khi hợp đồng không thực hiện được, cũng không có thỏa thuận về xử lý số tiền nhận trước như thế nào.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bên bà P không thanh toán tiền theo hợp đồng đã ký cho ông D, mà trực tiếp trả tiền vay của ông D tại Ngân hàng thay cho ông D là 200.756.164 đồng.

Sau đó, ông D đã tiến hành cầm mốc phần đất chuyển nhượng cho bà P và ông D cũng đã giao cho bà P 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 723 và 870 để làm thủ tục chuyển nhượng. Ngoài ra, bà P còn giữ của ông D 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 197594 tại thửa đất số 1422. Do ông D có việc gấp lúc lấy giấy ra tại Ngân hàng nên ông D có nhờ bà P giữ giùm luôn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1422. Sau khi tiến hành cầm mốc nhưng ông D không thấy bà P liên lạc với ông D để tiến hành đo. Ông D có nhắc nhở bà P tiến hành đo bằng hình thức gọi điện thoại, không có gặp trực tiếp nhưng bà P vẫn không tiến hành đo. Ông D xác định ông D chỉ nhận trước của bà P số tiền 200.756.164 đồng theo chứng từ giao dịch ngày 14/5/2020 của Ngân hàng N - chi nhánh C.

Về nguyên nhân dẫn đến phát sinh tranh chấp, theo bị đơn là do lỗi hoàn toàn của bên bà P, bà P không thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng đợt 01 là 300.000.000 đồng, cũng không làm các thủ tục trích lục, trích đo để ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng theo quy định, trong khi ông D đã giao các giấy tờ pháp lý các thửa đất số 723 và 870 cho bà P, cũng đã cầm mốc xác định ranh giới phần đất bán cho bà P.

Vì vậy, ông D không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà P. Ông D đồng ý trả lại cho bà P số tiền 200.756.164 đồng đã nhận của bà P và yêu cầu bà P trả 03 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 197603, BK 197593 và BK 197594 đứng tên ông Lê Văn D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Lệ T1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 06/9/2023 như sau: Bà T1 thống nhất với lời trình bày của ông D. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà P, ông D muốn chuyển nhượng đất hay không là do ông D quyết định, bà T1 không có ý kiến gì. Trong trường hợp ông D không đồng ý bán đất cho bà P nữa thì bà T1 cũng đồng ý liên đới với ông D trả tiền cho bà P với số tiền là 200.756.164 đồng. Bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

2. Ông Lê Văn D trình bày: Ông là anh ruột của ông Lê Văn D. Ông là chủ sử dụng thửa đất liền kề với thửa đất số 723 và 870 của ông D. Đối với yêu cầu khởi kiện bà P và ông D, ông không có ý kiến gì, trong trường hợp buộc ông D giao đất cho bà P có liên quan đến phần đất của ông đang sử dụng có 01 căn nhà vệ sinh trên đất thì ông không đồng ý. Ông xác định không khởi kiện, không tranh chấp gì đối với ông Lê Văn D và bà Ngô Thị P trong vụ án này, nếu có ảnh hưởng quyền lợi ông sẽ khởi kiện vụ án khác.

3. Ông Ngô Văn K trình bày như sau: Ông K là chồng bà P, ông xác định không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này do mọi thỏa thuận, giao dịch mua bán đất từ trước đến nay là do bà P đứng ra thỏa thuận với ông D, ông K không biết gì về thỏa thuận giữa bà P và ông D.

4. Bà Ngô Thị Bé T2 trình bày: Bà T2 là con của bà P và ông K. Số tiền 300.000.000 đồng mà bà P giao cho ông Lê Văn D vào ngày 14/5/2020 là tiền của bà T2 đưa cho bà P để nhờ bà P mua đất giùm; thỏa thuận nhờ mua đất giùm và đưa tiền giữa bà và bà P chỉ nói miệng. Hiện bà P và ông D đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân huyện Cần Đức thì bà T2 xác định bà T2 không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với số tiền 300.000.000 đồng này.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Cần Đức tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức đã tuyên:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 91, Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị P với bị đơn ông Lê Văn D.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị P đối với ông Lê Văn D theo giấy thỏa thuận mua bán ngày 14/5/2020.

Buộc ông Lê Văn D, bà Trần Thị Lệ T1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Ngô Thị P số tiền 200.756.164 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Ngô Thị P về việc trả tiền lãi là 81.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn D đối với bà Ngô Thị P về việc trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Ngô Thị P phải trả cho ông Lê Văn D 03 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 197603 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lê Văn D đứng tên ngày 18/6/2012; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 197593 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lê Văn D đứng tên ngày 18/6/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BK 197594 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lê Văn D đứng tên ngày 18/6/2012.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023, nguyên đơn bà Ngô Thị P có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Ngô Thị P có người đại diện theo ủy quyền là Đỗ Nguyễn Long H trình bày: Bà P xác định thay đổi yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu kháng cáo, cụ thể chỉ yêu cầu ông D và bà T1 liên đới trả cho bà P số tiền đã giao trước đợt 1 là 300.000.000đồng theo giấy thỏa thuận mua bán ngày 14/05/2020.

Bị đơn ông Lê Văn D có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Hữu T trình bày: Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà P, ông D và bà T1 đồng ý trả lại cho bà P số tiền mà bà P đã trả thay cho ông D tại Ngân hàng là 200.756.164 đồng.

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

- Về thủ tục: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Xét thấy, bà P yêu cầu ông D và bà T1 phải trả số tiền 300.000.000đồng theo Giấy thỏa thuận mua bán giữa ông D và bà P ngày 14/05/2020 là có căn cứ.

Đề nghị, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Ngô Thị P được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: Bà Trần Thị Lệ T1, ông Lê Văn Đ, ông Ngô Văn K, bà Ngô Thị Bé T2 có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị P:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà P và ông D đều thống nhất xác định vào ngày 14/5/2020 bà P và ông D có lập Giấy thỏa thuận mua bán thể hiện nội dung ông D đồng ý bán cho bà P thửa đất số 723, tờ bản đồ số 06, diện tích chiều ngang 6m chiều dài hết đất, loại đất ở nông thôn và thửa đất số 870, tờ bản đồ số 6, diện tích chiều ngang 06m chiều dài hết đất, loại đất trồng cây hằng năm khác, các thửa đất cùng tọa lạc ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều do ông D đứng tên, giá chuyển nhượng thỏa thuận là 650.000.000 đồng, bên bà P ứng trước cho bên ông D số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ được thanh toán hết khi đến phòng công chứng sang tên quyền sử dụng đất. Các bên thống nhất xác định diện tích đất chuyển nhượng theo Mẫu trích đo địa chính số 63/TC-2022 ngày 08/8/2022 của Công ty H2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 11/8/2022. Như vậy, có căn cứ để xác định ngày 14/5/2020 giữa bà P và ông D đã xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông D thấy rằng:

[2.2.1] Về hình thức: Giấy tay thỏa thuận mua bán đất lập ngày 14/5/2020 được ký kết giữa ông Lê Văn D và bà Ngô Thị P chưa tiến hành công chứng chứng thực hợp đồng, nên việc chuyển nhượng này là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2.2] Về xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Theo nội dung thì hai bên thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất số 723, tờ bản đồ số 06, diện tích chiều ngang 6m, chiều dài hết đất, loại đất ở nông thôn và thửa đất số 870, tờ bản đồ số 6, diện tích chiều ngang 6m, chiều dài hết đất, loại đất trồng cây hằng năm khác, cùng tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Như vậy, nội dung của hợp đồng thể hiện hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không thỏa thuận về diện tích chuyển nhượng. Khi giải quyết vụ án bà P và ông D thống nhất xác định diện tích đất chuyển nhượng theo như diện tích tại khu A và khu B theo Mẫu trích đo bản đồ địa chính số 63/TC-2022 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 11/8/2022. Xét thấy, đất tại vị trí khu A có diện tích 126,8m², thuộc thửa đất số 723, loại đất ONT; tại vị trí khu B có diện tích 122,4m², thuộc thửa đất số 870, loại đất BKH. Căn cứ Công văn số 4758/UBND-TD ngày 14/7/2023 của Ủy ban nhân dân huyện C thì diện tích đất tại khu A và khu B mà bà P và ông D thỏa thuận chuyển nhượng không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định.

Từ những phân tích trên: Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông D là vi phạm điều kiện về hình thức

và vi phạm về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng nên không có căn cứ để buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông D là vô hiệu, trong trường hợp này hai bên cùng có lỗi ngang nhau.

[3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng: Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bà P trình bày trong trường hợp ông D không đồng ý bán đất cho bà P thì bà P không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng bà P yêu cầu ông D, bà T1 phải liên đới trả lại số tiền bà P đã ứng cho ông D là 300.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính từ ngày 14/5/2020 đến 22/3/2023 là 81.000.000 đồng và tiếp tục tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà P thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông D và bà T1 liên đới trả số tiền là 300.000.000 đồng. Theo bà P trình bày thì bà P đã thanh toán cho ông D số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng theo Giấy thỏa thuận mua bán đất ngày 14/5/2020, đã giao tiền cùng ngày với ngày lập Giấy thỏa thuận mua bán, không có làm giấy xác nhận nhận tiền riêng. Còn về phía ông D cho rằng các thửa đất hai bên thỏa thuận mua bán ông D đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng, nên hai bên mới thỏa thuận bà P trả trước cho ông D một phần tiền chuyển nhượng để ông D trả tiền vay Ngân hàng, giải chấp xong mới làm thủ tục chuyển nhượng cho bà P được, đối với số tiền thanh toán đợt 1 theo thỏa thuận, ông D thừa nhận có nhận của bà P 200.756.164 đồng, chứng cứ ông D cung cấp là chứng từ thanh toán tiền vay Ngân hàng do ông D trực tiếp thanh toán với Ngân hàng. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà P cho rằng do bà P giao cho ông D số tiền 300.000.000 đồng là số tiền lớn nên bà P mới yêu cầu ông D đưa 03 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có 01 bản chính không liên quan đến thửa đất đã thỏa thuận chuyển nhượng để chứng minh cho việc bà P giao đủ số tiền 300.000.000 đồng. Xét thấy, căn cứ vào Giấy thỏa thuận mua bán ngày 14/05/2020 giữa bà Ngô Thị P (bên B) và ông Lê Văn D (bên A) các bên thừa nhận đã ký xác lập, hai bên thỏa thuận bán hai thửa đất số 723 và 870 với giá thỏa thuận là 650.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận bên B là bà P ứng trước cho bên A là ông D số tiền 300.000.000 đồng và hai bên đã ký tên tại Giấy thỏa thuận mua bán. Ông D cho rằng chỉ nhận của bà P số tiền 200.756.164 đồng theo như chứng từ giao dịch tại Ngân hàng A và xác định bà P là người trực tiếp trả tiền Ngân hàng thay cho ông D. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông D là ông Trần Hữu T xác định chữ ký khách hàng tại chứng từ giao dịch tại Ngân hàng ngày 14/05/2020 là của ông Lê Văn D. Do đó, lời trình bày của ông D không có căn cứ để chứng minh bà P trực tiếp trả tiền cho Ngân hàng mà chính ông D là người trả cho Ngân hàng số tiền 200.756.164 đồng. Trong khi đó, chứng cứ bà P chứng minh là Giấy thỏa thuận mua bán thể hiện “Bên B ứng trước cho bên A số tiền là 300.000.000 đồng” và hai bên đã xác nhận ký và ghi họ tên. Do đó, có căn cứ xác định số tiền bà P đưa trước cho ông D là 300.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền bà P đã thanh toán cho ông D là 200.756.164 đồng là chưa phù hợp.

Từ những phân tích trên: Xét thấy kháng cáo của bà Ngô Thị P là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5.1]. Bà Ngô Thị P phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền 17.025.000 đồng đã P đã tạm nộp theo các biên lai thu tiền số 0008849 ngày 29/9/2020 và 0005523 ngày 22/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước, tỉnh Long An. H1 lại cho bà P số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 16.725.000 đồng.

[5.2]. Ông Lê Văn D và bà Trần Thị Lê T3 phải liên đới chịu 15.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm nộp theo biên lai thu tiền số 0000862 ngày 18/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước, tỉnh Long An. Ông D và bà T3 còn phải liên đới nộp số tiền 14.700.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị P không phải chịu án phí do kháng cáo được chấp nhận.

[7] Các phần Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị P.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 272, Điều 273, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26, Điều 29 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị P đối với ông Lê Văn D về việc bà P yêu cầu ông D và bà T3 trả lại số tiền 300.000.000 đồng.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị P đối với ông Lê Văn D theo giấy thỏa thuận mua bán ngày 14/5/2020.

1.2. Buộc ông Lê Văn D và bà Trần Thị Lê T1 có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Ngô Thị P số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn D đối với bà Ngô Thị P về việc yêu cầu bà P trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc bà Ngô Thị P phải trả cho ông Lê Văn D 03 (ba) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 197603 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lê Văn D đứng tên ngày 18/6/2012; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 197593 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lê Văn D đứng tên ngày 18/6/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BK 197594 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lê Văn D đứng tên ngày 18/6/2012.

3. Về chi phí tố tụng: 14.300.000 đồng. Bà Ngô Thị P phải chịu 7.150.000 đồng. Ông Lê Văn D, bà Trần Thị Lệ T1 phải chịu 7.150.000 đồng. Ông Lê Văn D, bà Trần Thị Lệ T1 có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà P số tiền 7.150.000 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, khoản tiền trên hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bà Ngô Thị P phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền 17.025.000 đồng tạm nộp theo các biên lai thu tiền số 0008849 ngày 29/9/2020 và 0005523 ngày 22/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức, tỉnh Long An. H1 lại cho bà P số tiền 16.725.000 đồng.

5.2. Ông Lê Văn D và bà Trần Thị Lệ T1 phải liên đới chịu 15.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm nộp theo biên lai thu tiền số 0000862 ngày 18/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức, tỉnh Long An. Ông D và bà T1 còn phải liên đới nộp số tiền 14.700.000 đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị P không phải chịu án phí. H1 lại cho bà P số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006042 ngày 27/9/2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

7. Các phần Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

9. 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 thuận 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, Điều 7, Điều 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. /.

Nơi nhận:

-TAND cấp cao tại TP . HCM;
-VKSND tỉnh Long An;

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

- TAND huyện Cần Đước;
- Chi cục THADS huyện Cần Đước;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

Phùng Thị Cẩm Hồng