

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TL**

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

Bản án số: 112/2023/DS-PT
Ngày:
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 TL

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà H

Các Thẩm phán: Ông N

Bà H

- Thư ký phiên tòa: Bà P - Thư ký Tòa án nhân dân L

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân L tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 17 tháng 3 và ngày tháng năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 584/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2022/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông T, sinh năm 1952.

Bà T, sinh năm 1953.

Cùng địa chỉ: Số 86, đường Võ Văn Môn, T

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Khắc Điệp, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số 396, đường Nguyễn Đình Chiểu, LA(văn bản ủy quyền ngày 16/3/2023).

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông NVN, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số 88/4A, đường Võ Văn Môn, P

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà NTTN, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số 88/4A, đường Võ Văn Môn, phường 4, L (văn bản ủy quyền ngày 04/4/2019).

2.2. Bà LTT, sinh năm 1963 (đã chết)

Địa chỉ: Số 88/4A, đường Võ Văn Môn, T, tỉnh Long An.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị Tuyết:

Ông m, sinh năm 1965.

Bà n, sinh năm 1989.

Bà n, sinh năm 1998.

Ông n, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: Số 88/4A, đường Võ Văn Môn, P

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Năm, bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung, bà Nguyễn Thị Tuyết Ngân, ông Nguyễn Thanh Hải: Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số 88/4A, đường Võ Văn Môn, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An (văn bản ủy quyền ngày 04/4/2019).

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

3.1. Bà N, sinh năm 1989.

3.2. Bà N, sinh năm 1998.

3.3. Ông H, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: Số 88/4A, đường Võ Văn Môn, P

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Tuyết Ngân, ông Nguyễn Thanh Hải: Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số 88/4A, đường Võ Văn Môn, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An (theo giấy ủy quyền ngày 04/4/2019).

3.4. Bà T, sinh năm 1989.

3.5. Ông T, sinh năm 1976.

3.6. Bà M, sinh năm 1984.

3.7. Bà T, sinh năm 1978.

3.8. Ông T, sinh năm 1987.

3.9. Bà T, sinh năm 1996.

3.10. Bà L, sinh năm 1979.

3.11. Ông T sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Số 86, đường Võ Văn Môn, TA

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn Thông, bà Nguyễn Thị Kim Toàn, ông Nguyễn Văn Năm.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân TA

(Các đương sự có mặt; Bà Thảo, ông Thiện, bà My, bà Trúc, ông Thức, bà Thanh, bà Linh, ông Trí vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 12 năm 2008 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Toàn trình bày:

Năm 2011, bà Toàn và bà Nguyễn Thị Tuyết Trinh thỏa thuận là bà chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết Trinh quyền sử dụng đất tại một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 2-7, diện tích 212m², tọa lạc tại phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An do bà Nguyễn Thị Kim Toàn là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y352458, cấp ngày 24/11/2003 với giá là 380.000.000 đồng. Hai bên có lập “Giấy mua bán đất” bằng giấy tay, không có công chứng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng bà Trinh đã biết là quyền sử dụng đất của bà đang thế chấp tại Ngân hàng. Bà Trinh đưa trước cho bà số tiền 30.000.000 đồng. Bà có đưa số tiền này cho con bà là bà Trúc trả vào Ngân hàng. Bà thỏa thuận, khi nào bà trả nợ Ngân hàng xong, lấy giấy chứng nhận ra thì bà Trinh sẽ trả toàn bộ số tiền còn lại để bà làm thủ tục tách thửa, sang tên cho bà Trinh. Lúc này, bà Trinh nói không có chỗ ở nên bà mới giao đất cho gia đình bà Trinh cất nhà ở.

Tuy nhiên, do bà không có đủ tiền trả nợ Ngân hàng nên có yêu cầu bà Tuyết và bà Trinh thanh toán cho bà số tiền còn lại là 350.000.000 đồng và bà mượn thêm số tiền 120.000.000 đồng để đủ tiền trả vào Ngân hàng rút sổ ra, nhưng bà Trinh và bà Tuyết không đồng ý. Từ đó, thủ tục kéo dài không thực hiện được. Năm 2014, bà Trinh chết. Đến năm 2017, bà đã tự trả tiền vào Ngân hàng xong và có báo cho ông Năm biết. Ông Thông và bà có gặp và thỏa thuận với ông Năm là bà sẽ trả lại 30.000.000 đồng và bồi thường công trình xây dựng trên đất là 300.000.000 đồng. Ông Năm hứa về bàn lại với gia đình qua Tết sẽ trả lời nhưng sau đó thì ông Năm né tránh không trả lời.

Bà xác định quyền sử dụng thửa đất số 38, tờ bản đồ 2-7, tọa lạc tại phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An là tài sản chung của hộ gia đình gồm bà, ông Thông và các ông, bà gồm: bà Nguyễn Thị Thanh Thảo, ông Nguyễn Toàn Thiện, bà Lê Thị Trà My, bà Nguyễn Thị Thu Trúc, ông Nguyễn Trí Thức, bà Nguyễn Thị Thiên Thanh, bà Nguyễn Thị Diệu Linh, ông Nguyễn Trọng Trí và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình năm 2003. Lúc đó, do con bà thiếu tiền trả Ngân hàng nên bà tự ý quyết định mà không thông báo cho các thành viên trong hộ biết.

Nay bà khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Trinh là vô hiệu. Yêu cầu người thừa kế của bà Trinh là ông Năm và những người đang sinh sống trên đất là ông Hải, bà Nhung, bà Ngân phải giao trả quyền sử dụng 212,8 m² đất cho hộ gia đình. Các thành viên trong hộ đồng ý trả lại số tiền đưa trước 30.000.000 đồng cho ông Năm, ông Hải, bà Nhung, bà Ngân. Các thành viên trong hộ đồng ý bồi thường công trình xây dựng trên đất và cây trồng trên đất cho ông Năm, ông Hải, bà Nhung, bà Ngân theo chứng thư thẩm định giá là 728.000.000 đồng.

** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thông trình bày:*

Ông Thông xác định quyền sử dụng thửa đất số 38, tờ bản đồ 2-7, tọa lạc tại phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An là tài sản chung của hộ gia đình và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình năm 2003. Việc bà Toàn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông hoàn toàn không biết. Ông không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Đến năm 2017, ông mới biết và có thỏa thuận với ông Năm là ông và bà Toàn sẽ trả lại 30.000.000 đồng và bồi thường công trình xây dựng trên đất là 300.000.000 đồng. Ông Năm hứa về bàn lại với gia đình qua Tết sẽ trả lời nhưng sau đó thì ông Năm né tránh không trả lời.

Ông Năm và bà Tuyết cho rằng nhiều lần qua gặp ông và bà Toàn để yêu cầu tiến hành thủ tục sang tên là không đúng sự thật. Ông thông nhất với yêu cầu của bà Toàn. Ông hoàn toàn không đồng ý với việc tự ý thỏa thuận chuyển nhượng của bà Toàn nên ông xác định không có đến chỉ ranh giới để phía ông Năm, bà Tuyết xây dựng. Việc ông Năm, bà Tuyết xây dựng công trình trên đất ông không biết do thời gian đó ông đi làm xa, khi về công trình đã xây dựng xong.

Ông xác định ông Năm và bà Tuyết cất nhà trên đất không được sự đồng ý của thành viên trong hộ gia đình nên việc họ quản lý, sử dụng đất này là không hợp pháp. Vì vậy, ông và bà Toàn yêu cầu ông Năm và các con di dời trả lại quyền sử dụng đất trên cho hộ gia đình của ông.

** Lời trình bày bà Lê Thị Tuyết Nhung, đại diện bị đơn, người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có nội dung như sau:*

Ông Năm và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Tuyết thống nhất với lời trình bày của bà Toàn, ông Thông là bà Toàn, ông Thông và bà Trinh thỏa thuận là bà Toàn và ông Thông chuyển nhượng cho bà Trinh quyền sử dụng đất tại một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 2-7, diện tích 212m², tọa lạc tại phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An với giá là 380.000.000 đồng. Bà Tuyết và bà Trinh có đến xem đất nhưng không biết quyền sử dụng đất bà Toàn và ông Thông đang thế chấp tại Ngân hàng. Bà Trinh đưa trước cho bà Toàn và ông Thông số tiền 30.000.000 đồng. Khoảng 01 tuần sau, bà Tuyết và bà Trinh có đến gặp bà Toàn và ông Thông để giao số tiền còn lại và yêu cầu làm thủ tục tách thửa, lúc này bà Toàn và ông Thông mới thông báo là quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Lúc này, bà Toàn và bà Trinh mới lập giấy bán đất, theo đó bà Toàn hứa sẽ thanh toán vào Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận ra làm thủ tục tách thửa. Chính vì vậy, bà Toàn và ông Thông đã tự nguyện giao quyền sử dụng đất cho bà Trinh và ông Năm, bà Tuyết quản lý, sử dụng và xây dựng nhà ở. Ông Năm và bà Tuyết là người xây dựng căn nhà số 88/4A Võ Văn Môn, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An. Việc xây dựng công trình hoàn tất trong năm 2011, bà Toàn và ông Thông không có tranh chấp hay khiếu nại gì.

Sau khi ký giấy mua đất, bà Toàn và ông Thông không đến Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục tách thửa, sang tên theo quy định. Ông Năm, bà Tuyết nhiều lần đề nghị bà Toàn và ông Thông làm thủ tục

chuyển nhượng nhưng bà Toàn và ông Thông không hợp tác với lý do không có tiền trả Ngân hàng. Bà Toàn có hỏi mượn tiền ông Năm và bà Tuyết với số tiền gấp đôi khoản tiền đất còn lại nhưng ông Năm và bà Tuyết không đồng ý làm giấy nợ, nên ông Năm và bà Tuyết không đồng ý. Sau đó ông Năm và bà Tuyết có nhiều lần yêu cầu bà Toàn làm thủ tục sang tên nhưng bà Toàn nói đã giao đất cho ở thì yên tâm mà ở.

Đến năm 2014, bà Trinh chết. Bà Trinh khi còn sống có tổ chức đám cưới với ông TEESHING HWA nhưng không có đăng ký kết hôn và cũng không có con chung. Cha bà Trinh là ông Năm, mẹ bà Trinh là bà Tuyết. Bà Tuyết chết ngày 21/7/2021. Cha mẹ bà Tuyết đã chết trước khi bà Tuyết chết, bà Tuyết có chồng là ông Năm và 03 người con là bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung, bà Nguyễn Thị Tuyết Ngân, ông Nguyễn Thanh Hải.

Ông Năm và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Tuyết không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Năm và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Tuyết yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Ông Năm và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bà Tuyết sẽ thanh toán số tiền còn lại là 350.0000.000 đồng cho bà Toàn và ông Thông. Trường hợp ông Thông, bà Toàn không đồng ý theo giá ban đầu thì đề nghị Tòa án áp dụng giá theo Quyết định Ủy ban nhân dân tỉnh Long An quy định về giá ở thời điểm hiện tại để bồi thường.

Hiện nay, ông Năm và 03 người con là bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung, bà Nguyễn Thị Tuyết Ngân, ông Nguyễn Thanh Hải đang sinh sống trên đất. Ông Năm, bà Ngân, ông Hải và bà không đồng ý di dời trả lại quyền quản lý, sử dụng vì khi ông Năm và bà Tuyết cất nhà là được sự đồng ý của ông Thông và bà Toàn.

Khi bà Trinh và bà Tuyết đến nhà bà Toàn thỏa thuận làm giấy chuyển nhượng thì có ông Thiện, bà Thảo, bà Thanh cũng ở đó. Khi bà Tuyết và ông Năm cất nhà thì ông Thông có qua chỉ ranh giới cho bà Tuyết và ông Năm.

Do hợp đồng các bên không thỏa thuận thời gian kết thúc hợp đồng, chỉ thỏa thuận khi nào bà Toàn lấy giấy chứng nhận ra thì tiếp tục thực hiện hợp đồng nên hợp đồng vẫn còn hiệu lực.

Hiện nay, ông Năm và bà Nguyễn Thị Tuyết Ngân, ông Nguyễn Thanh Hải, bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung chỉ có 01 nơi ở duy nhất là quyền sử dụng đất đang tranh chấp nên yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất này cho gia đình bà.

** Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo, ông Nguyễn Toàn Thiện, bà Lê Thị Trà My, bà Nguyễn Thị Thu Trúc, ông Nguyễn Trí Thức, bà Nguyễn Thị Thiên Thanh, bà Nguyễn Thị Diệu Linh, ông Nguyễn Trọng Trí thống nhất trình bày:*

Các ông, bà xác định thống nhất với bà Toàn và ông Thông xác định quyền sử dụng thửa đất số 38, tờ bản đồ 2-7, tọa lạc tại phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An là tài sản chung của hộ gia đình và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình năm 2003.

Việc bà Toàn thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất này cho bà Trinh, các ông, bà hoàn toàn không biết. Các ông, bà có đăng ký hộ khẩu tại số 86, đường Võ Văn Môn, phường 4, thành phố Tân An nhưng một số thành viên đi làm xa, không về thường xuyên, số còn lại không để ý nên khi gia đình bà Trinh, ông Năm, bà Tuyết cất nhà trên đất các ông, bà không biết cho đến công trình hoàn thiện mới biết.

Các ông, bà thống nhất với yêu cầu của bà Toàn và ông Thông yêu cầu người thừa kế của bà Trinh là ông Năm, bà Tuyết và những người đang sinh sống trên đất là ông Hải, bà Nhung, bà Ngân phải giao trả quyền sử dụng 212,8 m² thuộc một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ 2-7, tọa lạc tại phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An cho hộ gia đình. Các thành viên trong hộ đồng ý trả lại số tiền đưa trước 30.000.000 đồng cho ông Năm và bà Tuyết. Các ông, bà đồng ý bồi thường công trình xây dựng trên đất và cây trồng trên đất cho ông Năm, bà Tuyết theo chứng thư thẩm định giá là 728.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2022/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An đã áp dụng các Điều 26, 35, 39, 40, 147, 157, 165, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 109, 122, 127, 128, 134, 137, 411, 689, 692, 697, 698 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Thông và bà Nguyễn Thị Kim Toàn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim Toàn và bà Nguyễn Thị Tuyết Trinh lập năm 2011 bằng “giấy mua bán đất” là vô hiệu.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Thông và bà Nguyễn Thị Kim Toàn về việc yêu cầu trả lại một phần quyền sử dụng đất có diện tích 212,8 m², thuộc một phần thửa đất 38, tờ bản đồ 2-7; tọa lạc tại phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Kim Toàn được quyền quản lý, sử dụng và sở hữu.

3. Giao quyền sử dụng đất có diện tích 212,8 m², thuộc một phần thửa đất 38, tờ bản đồ 2-7; tọa lạc Phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An (*theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 1710-2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Tân An duyệt ngày 23/06/2022 và bản phân khu của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập*) và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn Năm, bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung, bà Nguyễn Thị Tuyết Ngân, ông Nguyễn Thanh Hải.

Các đương sự có quyền đến cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục điều chỉnh biên độ hoặc đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

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 hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

4. Buộc ông Nguyễn Văn Năm, bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung, bà Nguyễn Thị Tuyết Ngân, ông Nguyễn Thanh Hải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Thông và bà Nguyễn Thị Kim Toàn, bà Nguyễn Thị Thanh Thảo, ông Nguyễn Toàn Thiện, bà Lê Thị Trà My, bà Nguyễn Thị Thu Trúc, ông Nguyễn Trí Thức, bà Nguyễn Thị Thiên Thanh, bà Nguyễn Thị Diệu Linh, ông Nguyễn Trọng Trí số tiền 1.314.440.000 đồng (Một tỷ, ba trăm mười bốn triệu, bốn trăm bốn mươi nghìn đồng).

5. Về án phí, chi phí tố tụng:

5.1: Về án phí:

Ông Nguyễn Văn Năm, bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung, bà Nguyễn Thị Tuyết Ngân, ông Nguyễn Thanh Hải có nghĩa vụ chịu án phí là 51.733.000 đồng (Năm mươi một triệu, bảy trăm ba mươi ba nghìn đồng).

5.2: Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Văn Thông và bà Nguyễn Thị Kim Toàn phải nộp 22.250.000 đồng (Hai mươi hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng), đã nộp xong.

Ông Nguyễn Văn Năm, bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung, bà Nguyễn Thị Tuyết Ngân, ông Nguyễn Thanh Hải phải nộp 22.250.000 đồng (Hai mươi hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) để hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Thông và bà Nguyễn Thị Kim Toàn.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

6.1: Về nghĩa vụ chậm thi hành án:

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, 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.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 11/11/2022, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Thông, bà Nguyễn Thị Kim Toàn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà, giao cho ông bà quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất có diện tích 212,8 m², thuộc một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 2-7, toạ lạc tại phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An. Ông bà sẽ trả lại cho bị đơn số tiền 30.000.000 đồng và giá trị tài sản trên đất theo kết quả định giá.

Ngày 09/11/2022, bị đơn là ông Nguyễn Văn Năm kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất có diện tích 212,8 m², thuộc một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 2-7, tọa lạc tại phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An. Ông và các con là Nguyễn Thị Tuyết Nhung, Nguyễn Thanh Hải và Nguyễn Thị Tuyết Ngân sẽ thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng là 350.000.000 đồng.

Ngày 11/11/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm vụ án sửa bản án sơ thẩm theo hướng giao phần nhà và đất cho ông Thông, bà Toàn quản lý, sử dụng. Ông Thông, bà Toàn có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị nhà, cây cối theo chứng thư thẩm định giá và giá trị đất tương đương số tiền 30.000.000 đồng tại thời điểm giá trị đất chuyển nhượng là 380.000.000 đồng mà phía bà Trinh đã thanh toán.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp, nộp thêm tài liệu, chứng cứ mới và vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Khắc Điệp trình bày: Do bị đơn mới thanh toán cho nguyên đơn số tiền 30.000.000 đồng (tương ứng 7,89% giá trị đất), nhưng sau đó không tiếp tục thanh toán số tiền còn lại nên hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được là do lỗi của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng vô hiệu, bị đơn giao trả đất cho nguyên đơn, nguyên đơn sẽ thanh toán cho bên bị đơn ½ giá trị tài sản hiện nay tương ứng với số tiền 30.000.000 đồng bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn. Trường hợp Tòa án không buộc bị đơn trả đất cho nguyên đơn, thì bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn 92,1% giá trị đất hiện tại.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung trình bày: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, do phía nguyên đơn không trả tiền cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phía bị đơn không giao số tiền còn lại, bị đơn đã nhiều lần yêu cầu nguyên đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng nguyên đơn không thực hiện. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn đã xây nhà kiên cố trên phần đất nhận chuyển nhượng nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, bị đơn được tiếp tục sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích 212,8 m², bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 1.600.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu:

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tuân thủ

đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Kháng cáo của ông Nguyễn Văn Năm và ông Nguyễn Văn Thông, bà Nguyễn Thị Kim Toàn thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về nội dung và thời hạn kháng cáo, đủ căn cứ và hợp pháp để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân An thực hiện đúng quy định tại các Điều 279, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về nội dung và thời hạn kháng nghị, đủ căn cứ và hợp pháp để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Năm và ông Nguyễn Văn Thông, bà Nguyễn Thị Kim Toàn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân An nhận thấy:

Theo trình bày của các đương sự thì vào năm 2011 bà Nguyễn Thị Kim Toàn chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết Trinh một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ 2-7, diện tích 212,8m², tọa lạc tại phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 380.000.000 đồng, bà Trinh đã giao cho bà Toàn 30.000.000 đồng, còn lại 350.000.000 đồng khi bà Toàn trả tiền cho Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì bà Trinh phải chùng đủ số tiền còn lại. Ngày 02/01/2017 bà Toàn trả tiền Ngân hàng, xóa thế chấp và lấy giấy đỏ ra nhưng hai bên không tiến tới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận.

Xét thấy, tại thời điểm xác lập giao dịch mua bán đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam theo hợp đồng thế chấp số 090286 ngày 02/10/2009. Mặt khác, hai bên có lập giấy mua bán đất, không được công chứng, chứng thực theo quy định và thửa đất số 38 thuộc quyền sở hữu của hộ gia đình bà Nguyễn Thị Kim Toàn nên bà Toàn tự ý bán đất khi chưa có sự đồng ý của các đồng sở hữu khác là không hợp pháp. Do đó, hợp đồng mua bán đất giữa bà Toàn và bà Trinh vi phạm về cả hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 117, 129, 408 Bộ luật dân sự năm 2015, hiện nay các bên không thỏa thuận được việc tiếp tục thực hiện hợp đồng nên hợp đồng bị vô hiệu.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu giải quyết theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”*.

Như vậy, gia đình ông Năm phải hoàn trả cho gia đình ông Thông, bà Toàn phần thửa đất số 38, diện tích 212,8m². Ông Thông, bà Toàn đã nhận của bà Trinh 30.000.000 đồng trong tổng giá chuyển nhượng là 380.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 7,89% nên ông Thông, bà Toàn phải hoàn trả lại cho gia đình ông Năm số tiền tương đương 7,89% giá đất hiện tại. Ngoài ra, do trên đất gia đình

ông Năm đã cất nhà ở và trồng cây nên ông Thông, bà Toàn phải hoàn trả lại cho gia đình ông Năm giá trị nhà là 728.000.000 đồng, giá trị cây trồng là 320.000 đồng.

Xét lỗi làm hợp đồng vô hiệu: Bà Toàn không có quyền chuyển nhượng một phần thửa đất số 38 cho bà Trinh do đất thuộc quyền sở hữu của hộ gia đình, tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất đang thế chấp vay tiền ngân hàng nên không đủ điều kiện chuyển nhượng, gia đình bà Trinh đã nhận đất cất nhà ở nhưng không trả đủ tiền cho gia đình bà Toàn. Do đó, cả hai bên đều có lỗi ngang nhau làm hợp đồng bị vô hiệu nên không bên nào phải bồi thường.

Từ những căn cứ nêu trên, kháng cáo của ông Nguyễn Văn Thông, bà Nguyễn Thị Kim Toàn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân An có cơ sở chấp nhận. Kháng cáo của ông Nguyễn Văn Năm không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Thông, bà Nguyễn Thị Kim Toàn, ông Nguyễn Văn Năm thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo, ông Nguyễn Toàn Thiện, bà Lê Thị Trà My, bà Nguyễn Thị Thu Trúc, ông Nguyễn Trí Thức, bà Nguyễn Thị Thiên Thanh, bà Nguyễn Thị Diệu Linh, ông Nguyễn Trọng Trí đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Thông, bà Nguyễn Thị Kim Toàn, ông Nguyễn Văn Năm, thấy rằng:

[3.1] Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày thống nhất: Vào năm 2011, bà Nguyễn Thị Kim Toàn và bà Nguyễn Thị Tuyết Trinh có thỏa thuận về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thửa số 38, tờ bản đồ 2-7, diện tích 212 m², tọa lạc phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An (diện tích thực tế là 212,8m² theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 1710-2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Tân An duyệt ngày 23/06/2022 và bản phân khu của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập) do bà Nguyễn Thị Kim Toàn là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y352458, cấp

ngày 24/11/2003 với giá chuyển nhượng là 380.000.000 đồng. Hai bên có lập “Giấy mua bán đất” bằng giấy viết tay, không có công chứng. Bà Trinh có đưa trước cho bà Toàn số tiền là 30.000.000 đồng.

Theo “giấy mua bán đất” thì số tiền còn lại là 350.000.000 đồng các bên thỏa thuận khi bà Toàn “nộp Ngân hàng chuộc chủ quyền thì bên mua phải chõng đủ tại Ngân hàng để lấy chủ quyền cất đất ra”. Tuy nhiên, sau đó các bên không thực hiện được thỏa thuận nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thực hiện xong.

[3.2] Giao dịch giữa bà Nguyễn Thị Kim Toàn và bà Nguyễn Thị Tuyết Trinh được ký vào năm 2011. Tuy nhiên hợp đồng chưa được thực hiện xong. Theo quy định tại Điều 688 Bộ luật dân sự 2015: “*Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này*” nên Tòa án áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

[3.3] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chỉ làm giấy viết tay không có công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại các Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Toàn và bà Trinh không tuân thủ về hình thức.

[3.4] Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y352458, cấp ngày 24/11/2003 đối với quyền sử dụng đất thửa số 38, tờ bản đồ số 2-7, tọa lạc Phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An và lời trình bày của bà Toàn và các thành viên trong hộ gia đình thì quyền sử dụng đất nêu trên được cấp cho hộ gia đình, do bà Nguyễn Thị Kim Toàn đại diện chủ hộ đứng tên. Hộ gia đình bà Toàn gồm có: Bà Toàn, ông Thông, bà Thảo, ông Thiện, bà My, bà Trúc, ông Thúc, bà Thanh, bà Linh, ông Trí.

[3.5] Xét thấy, sau khi ký “giấy mua bán đất” giữa bà Toàn với bà Trinh ký kết năm 2011 thì bà Toàn thỏa thuận “*đồng ý giao cho bên mua nhận đất trước để thi công cất nhà*”. Thực tế, bà Toàn cũng đã giao quyền sử dụng đất theo hợp đồng cho bà Trinh, ông Năm và bà Tuyết quản lý, sử dụng từ thời điểm giao kết hợp đồng năm 2011. Ông Năm và bà Tuyết đã cất nhà và cùng các con là bà Ngân, ông Hải, bà Nhung sinh sống ổn định trên thửa đất này từ năm 2011 đến nay. Các thành viên trong hộ gia đình bà Toàn gồm ông Thông, bà Thảo, ông Thiện, bà My, bà Trúc, ông Thúc, bà Thanh, bà Linh, ông Trí đều không tham gia thỏa thuận và giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng khi ông Năm và bà Tuyết xây dựng công trình nhà ở và sinh sống trên quyền sử dụng đất tranh chấp, các thành viên trong hộ gia đình cũng không phản đối hay ngăn cản và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định thửa đất 38 là do ông Thông và bà Toàn tạo ra, những người con ông Thông và bà Toàn chỉ đứng tên trong hộ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Toàn nhưng không có đóng góp gì.

[3.6] Theo quy định tại tiểu mục b.3 mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định:

“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này (vi phạm điều kiện về mặt hình thức, hợp đồng không có công chứng, chứng thực), nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch”.

Và theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”

Xét thấy tại thời điểm bà Toàn và bà Trinh ký hợp đồng chuyển nhượng hai bên không tuân thủ về mặt hình thức, bà Trinh mới thanh toán số tiền 30.000.000 đồng (tương ứng 7,89% giá trị đất) nhưng nguyên đơn đồng ý giao đất cho bị đơn và bị đơn đã xây nhà kiên cố trên phần đất nhận chuyển nhượng và sinh sống từ năm 2011 cho đến nay, phía nguyên đơn đồng ý và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Thảo, ông Thiện, bà My, bà Trúc, ông Thúc, bà Thanh, bà Linh, ông Trí không có phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, ngoài ra tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án thừa đất số 38 đã không còn thế chấp tại Ngân hàng, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Ngân hàng nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Toàn và bà Trinh có hiệu lực.

Như vậy, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của ông Nguyễn Văn Thông và bà Nguyễn Thị Kim Toàn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu bị đơn phải giao trả đất là không có cơ sở nên không chấp nhận, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim Toàn và bà Nguyễn Thị Tuyết Trinh vào năm 2011 đối với

phần đất có diện tích 212,8 m², thuộc một phần thửa đất 38, tờ bản đồ 2-7; tọa lạc tại P có hiệu lực.

[4] Về thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[4.1] Giá trị phần đất tranh chấp có diện tích 212,8 m², thuộc một phần thửa đất 38, tờ bản đồ 2-7; tọa lạc phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An. Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá nhà nước ngày 15/3/2023, quyền sử dụng đất có giá trị như sau: $9.595.000 \text{ đồng/m}^2 \times 212,8 \text{ m}^2 = 2.041.816.000 \text{ đồng}$.

Xét thấy khi giao kết hợp đồng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 380.000.000 đồng, bà Trinh đã đưa cho bà Toàn số tiền 30.000.000 đồng, tương ứng với 7,89% giá trị quyền sử dụng đất. Như vậy bị đơn còn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn 92,1% giá trị đất theo kết quả định giá hiện nay: $2.041.816.000 \text{ đồng} \times 92,1\% = 1.880.512.536 \text{ đồng}$.

[4.2] Đối với số tiền 30.000.000 đồng bà Trinh đã thanh toán cho bà Toàn:

Xét thấy, tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng, bà Toàn biết rõ quyền sử dụng đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn thỏa thuận để chuyển nhượng là có lỗi. Bà Nhung cho rằng, khi thỏa thuận chuyển nhượng bà Trinh không biết quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng đến hơn 01 tuần sau, khi lập “giấy mua bán đất” bà Trinh mới biết. Tuy nhiên, lời trình bày này của bà Nhung không có chứng cứ để chứng minh. Căn cứ vào “giấy mua bán đất” do hai bên lập thể hiện rõ nội dung quyền sử dụng đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng. Vì vậy, bà Trinh cũng có lỗi trong việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khi quyền sử dụng đất trên đang bảo đảm cho một giao dịch khác. Bà Toàn và bà Trinh tự nguyện thỏa thuận và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực là không đúng quy định của pháp luật dẫn đến các bên không thể tiến hành được các bước tiếp theo của trình tự, thủ tục chuyển nhượng, đây cũng là lỗi của cả 02 bên. Ngoài ra, bà Toàn còn có lỗi do tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình trong khi chưa có sự thống nhất của họ. Bà Trinh có lỗi vì đã không tìm hiểu về chủ sử dụng đối với quyền sử dụng đất mà mình nhận chuyển nhượng. Như vậy, cả bà Trinh và bà Toàn đều có lỗi khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vì vậy, mỗi bên đều phải chịu $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch đối với số tiền 30.000.000 đồng, tương ứng với 7,89% giá trị chuyển nhượng. Theo kết quả định giá hiện nay được tính như sau: $2.041.816.000 \text{ đồng} \times 7,89\% = 161.099.282 \text{ đồng}$ – $30.000.000 \text{ đồng} = 131.099.282 \text{ đồng} : 2 = 65.549.641 \text{ đồng}$. Nguyên đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn số tiền 65.549.641 đồng.

Như vậy, ông Nguyễn Văn Năm, bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung, bà Nguyễn Thị Tuyết Ngân, ông Nguyễn Thanh Hải phải tiếp tục thanh toán cho cho ông Nguyễn Văn Thông và bà Nguyễn Thị Kim Toàn, bà Nguyễn Thị Thanh Thảo, ông Nguyễn Toàn Thiện, bà Lê Thị Trà My, bà Nguyễn Thị Thu Trúc, ông Nguyễn Trí Thức, bà Nguyễn Thị Thiên Thanh, bà Nguyễn Thị Diệu

Linh, ông Nguyễn Trọng Trí số tiền: 1.880.512.536 đồng - 65.549.641 đồng = 1.814.962.895 đồng.

[4.3] Trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn đề nghị Tòa án áp dụng giá theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An quy định về giá ở thời điểm hiện tại để bồi thường và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 1.600.000.000 đồng nhưng không được nguyên đơn đồng ý, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả đất nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận đề nghị của bị đơn.

[5] Từ những phân tích trên, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng giao quyền sử dụng đất cho bị đơn là mâu thuẫn, không phù hợp với quy định của pháp luật nên cần sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[6] Xét thấy kháng cáo của ông Nguyễn Văn Thông, bà Nguyễn Thị Kim Toàn yêu cầu bị đơn trả đất không phù hợp nên không chấp nhận, kháng cáo của ông Nguyễn Văn Năm có phần phù hợp nên chấp nhận một phần.

[7] Xét thấy kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân An và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Long An không phù hợp nên không chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng ở cấp sơ thẩm là 44.500.000 đồng: Nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là: $44.500.000đ : 2 = 22.250.000$ đồng. Ông Thông và bà Toàn đã tạm nộp. Ông Nguyễn Văn Năm, bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung, bà Nguyễn Thị Tuyết Ngân, ông Nguyễn Thanh Hải phải nộp 22.250.000 đồng (Hai mươi hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) để hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Thông và bà Nguyễn Thị Kim Toàn.

[9] Về chi phí tố tụng ở cấp phúc thẩm: Bị đơn tự nguyện chịu chi phí định giá là 3.000.000 đồng (đã nộp xong). Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí bản vẽ phân khu là 2.000.000 đồng (đã nộp xong).

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu không được Tòa án chấp nhận, án phí dân sự là 300.000 đồng nhưng ông Nguyễn Văn Thông và bà Nguyễn Thị Kim Toàn là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Năm, bà Ngân, ông Hải, bà Nhung phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn, cụ thể: $1.814.962.895$ đồng = $36.000.000$ đồng + $(3\% \times 1.014.962.895 \text{ đồng}) = 66.448.886$ đồng

[11] Án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn Thông, bà Nguyễn Thị Kim Toàn do ông Thông và bà Toàn là người cao tuổi.

Ông Nguyễn Văn Năm không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Thông và bà Nguyễn Thị Kim Toàn.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn Năm.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2022/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân T

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 40, 147, 157, 165, 271, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 119, 129, 288, 688 Bộ luật Dân sự 2015.

Áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Thông và bà Nguyễn Thị Kim Toàn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim Toàn và bà Nguyễn Thị Tuyết Trinh lập năm 2011 bằng “giấy mua bán đất” là vô hiệu.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim Toàn và bà Nguyễn Thị Tuyết Trinh vào năm 2011 đối với phần đất có diện tích 212,8 m², thuộc một phần thửa đất 38, tờ bản đồ 2-7; tọa lạc tại T có hiệu lực.

3. Giao quyền sử dụng phần đất có diện tích 212,8 m², thuộc một phần thửa đất 38, tờ bản đồ 2-7; tọa lạc T (theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 1710-2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Tân An duyệt ngày 23/06/2022 và bản phân khu của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 21/3/2023) và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn Năm, bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung, bà Nguyễn Thị Tuyết Ngân, ông Nguyễn Thanh Hải.

Các đương sự có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

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 hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

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.

4. Buộc ông Nguyễn Văn Năm, bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung, bà Nguyễn Thị Tuyết Ngân, ông Nguyễn Thanh Hải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Thông và bà Nguyễn Thị Kim Toàn, bà Nguyễn Thị Thanh Thảo, ông Nguyễn Toàn Thiện, bà Lê Thị Trà My, bà Nguyễn Thị Thu Trúc, ông Nguyễn Trí Thúc, bà Nguyễn Thị Thiên Thanh, bà Nguyễn Thị Diệu Linh, ông Nguyễn Trọng Trí số tiền 1.814.962.895 đồng (Một tỷ, tám trăm mười bốn triệu, chín trăm sáu mươi hai ngàn, tám trăm chín mươi lăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về chi phí tố tụng ở cấp sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Thông và bà Nguyễn Thị Kim Toàn phải nộp 22.250.000 đồng (Hai mươi hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng), đã nộp xong.

Ông Nguyễn Văn Năm, bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung, bà Nguyễn Thị Tuyết Ngân, ông Nguyễn Thanh Hải phải nộp 22.250.000 đồng (Hai mươi hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) để hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Thông và bà Nguyễn Thị Kim Toàn.

6. Về chi phí tố tụng ở cấp phúc thẩm:

Bị đơn tự nguyện chịu chi phí định giá là 3.000.000 đồng (đã nộp xong).

Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí bản vẽ phân khu là 2.000.000 đồng (đã nộp xong).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn cho ông Nguyễn Văn Thông và bà Nguyễn Thị Kim Toàn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn Năm, bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung, bà Nguyễn Thị Tuyết Ngân, ông Nguyễn Thanh Hải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 66.448.886 đồng.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn cho ông Nguyễn Văn Thông và bà Nguyễn Thị Kim Toàn án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn Năm không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Năm số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số T ngày 15/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự TT

9. 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 án 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC H;
- VKSND LA
- **TAND L;**
- **Chi cục THADS L;**
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

NTMH