

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 135/2023/DS-PT

Ngày: 14-4-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán, hợp
đồng thuê 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 Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: bà Trịnh Thị Phúc

ông Nguyễn Văn Cảnh

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 04 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 554/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2023/QĐ-PT ngày 16/02/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1961; nơi cư trú: ấp P, xã H, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Phạm Quốc M, sinh năm 1998; nơi cư trú: Ấp 5, xã T, huyện M, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền ngày 25/5/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Hoàng L, Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Hoàng L thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An; địa chỉ: số 51 đường T, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

- Bị đơn:

1. Ông S, sinh năm 1955

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1952.

Cả hai cùng nơi cư trú: ấp P, xã H, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1952; nơi cư trú: ấp P, xã H, huyện T, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền ngày 13/9/2016).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Nguyễn Văn B, Luật sư của Văn phòng Luật sư Q thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An; địa chỉ: số 10B đường N, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An.

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

1. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1978; nơi cư trú: ấp P, xã H, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Nguyễn Thành T: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1952; nơi cư trú: ấp P, xã H, huyện T, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền ngày 19/9/2016).

2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1963; nơi cư trú: ấp P, xã H, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Nguyễn Thị L1: ông Phạm Quốc M, sinh năm 1998; nơi cư trú: Ấp 5, xã T, huyện M, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền ngày 25/5/2022).

3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1971; nơi cư trú: ấp P, xã H, huyện T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* bị đơn, Bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 16/04/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn D do ông Phạm Quốc M đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1998, ông D có bán phân bón, thuốc trừ sâu cho vợ chồng ông S và bà Nguyễn Thị L, đến năm 2006 chót sổ thì ông S, bà L còn nợ tổng cộng 149.655.000 đồng, gồm các khoản: 70.000.000 đồng và tiền lãi 6.720.000 đồng, nợ tiền mua thuốc trừ sâu 14.112.000 đồng, nợ vàng quy thành tiền là 4.800.000 đồng và tiền lãi 1.980.000 đồng, nợ tiền mua thức ăn 3.434.000 đồng, nợ tiền mua xăng dầu 1.870.000 đồng, nợ tiền tuốt lúa vụ Đông Xuân 1.766.000 đồng, nợ tiền xít thuốc 4.341.000 đồng, nợ tiền bán heo con 3.926.000 đồng, nợ tiền mua thịt heo 346.000 đồng, nợ tiền vay 1.760.000 đồng và tiền lãi của tiền nợ mua phân vụ Đông Xuân và Hè Thu là 33.600.000 đồng.

Để thanh toán nợ, ngày 12/10/2006 ông S đã viết giấy sang nhượng 18 công đất cho ông D, mỗi công giá 10.000.000 đồng, sau khi trừ vào số tiền vợ chồng ông S nợ 149.655.000 đồng thì ông D viết biên nhận nợ lại ông S 30.345.000 đồng. Trong giấy sang nhượng đất, ông S hứa 05 năm chuộc lại đất và thỏa thuận thuê lại đất với giá 4.200kg lúa/18 công đất/năm.

Đến vụ Đông Xuân năm 2007, ông S nợ 4.200kg lúa, nợ tiền phân và thuốc trừ sâu (không nhớ số tiền bao nhiêu), khấu trừ vào 30.345.000 đồng ông D thiếu, nên ông S còn nợ ông D 7.507.000 đồng. Ngoài ra, ngày 21/6/2007 vụ Hè Thu, con

ông S là bà N có đến mua dùm ông S, bà L tiền phân bón còn nợ 2.570.000 đồng, đến ngày 07/7/2007 bà N mua thêm thuốc sâu nợ 79.000 đồng. Tổng cộng năm 2007, ông S, bà L nợ ông D số tiền 10.156.000 đồng.

Trong các năm 2007, 2008 và 2009 ông S trả đủ số lúa thuê đất là 12.600 kg lúa, đến năm 2010 ông S trả 3.379 kg lúa, còn nợ 821 kg lúa và năm 2011 ông S trả 3.117 kg lúa, còn nợ 1.083 kg lúa. Đến năm 2012, ông S không trả lúa thuê. Năm 2013 khi hòa giải tại ấp P, ông D cho ông S, bà L chuộc lại đất với số tiền 432.000.000 đồng (= 24.000.000đồng/1 công (1000m²) x 18 công), nhưng ông S, bà L không chuộc đất mà sử dụng đến nay.

Nay, ông D yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2006 giữa ông D với ông S; yêu cầu bồi thường thiệt hại giá trị đất thửa 1072 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An, theo Chứng thư định giá ngày 22/01/2021 số tiền là 1.945.650.000 đồng; yêu cầu ông S, bà L trả nợ 10.156.000 đồng và tính lãi theo mức lãi suất 1,12% từ ngày 07/7/2007 đến nay và yêu cầu trả tiếp 1.904 kg lúa loại 4900 với giá 6.000 đồng/kg = 11.424.000 đồng.

Bị đơn Ông S và Bà Nguyễn Thị L thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông, bà có mua phân bón thuốc trừ sâu cũng như các món hàng khác của ông D và có trả tiền. Đến năm 2006, ông D yêu cầu ông S sang nhượng 18 công đất để cần trừ nợ, theo giấy viết tay sang nhượng đất ngày 12/10/2006. Sau khi tính toán tiền nợ, khấu trừ tiền bán đất, ông D viết giấy tay ghi ngày 26/10/06 để xác nhận nợ lại ông S số tiền 30.470.000 đồng. Từ năm 2007 đến năm 2011, ông bà có trả cho ông D mỗi năm 4.200 kg lúa thông dụng 4900, tổng cộng trả 21.000 kg lúa. Từ năm 2007 đến nay, ông bà không còn mua bất kỳ hàng hóa gì của ông D, bà L1.

Khi hòa giải tại ấp P, chính quyền căn cứ vào giấy sang nhượng đất ngày 12/10/2006 buộc ông S phải giao đất, do ông S sợ mất đất nên đồng ý trả tiền, sau đó ông S về bàn với gia đình thì bà L không đồng ý vì bà không ký tên giấy sang nhượng đất, nên ông S và bà L không thực hiện theo thỏa thuận.

Ông S và bà L yêu cầu vô hiệu hợp đồng sang nhượng đất ngày 12/10/2006 do giả tạo để cần trừ nợ, ông S và bà L đồng ý trả ông D 149.530.000 đồng tiền nợ mua phân bón, thuốc trừ sâu và các món hàng khác và không đồng ý các yêu cầu khởi kiện còn lại của ông D.

Ngoài ra ông S, bà L có đơn phản tố yêu cầu ông D, bà L1 trả cho ông S, bà L giá trị số lúa đã nhận thời gian 05 năm là 21.000 kg lúa 4900 x 6.000đồng/01kg = 126.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Nguyễn Thành T do Bà Nguyễn Thị L đại diện theo ủy quyền trình bày: ông T có biết ông S, bà L mua thiếu phân bón, thuốc trừ sâu của ông D, nhưng không biết thiếu bao nhiêu tiền. Giấy sang nhượng đất ngày 12/10/2006 ông không ký tên, nên không đồng ý yêu cầu ông D.

Bà Nguyễn Thị N trình bày: bà không mua dùm phân bón, thuốc trừ sâu cho

ông S, bà L, nhưng bà có mua của ông D 05 lít dầu, khi trả tiền thì vợ chồng ông D ghi 10 lít, bà thấy việc mua bán không hợp lý, nên bà không mua bán với ông D từ đó cho đến nay.

Bà Nguyễn Thị L1 do ông Phạm Quốc M đại diện theo ủy quyền trình bày: bà L1 thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An đã xử:

“1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông S, Bà Nguyễn Thị L.

2. Tuyên bố giấy sang đất ngày 12/10/2006 giữa ông Nguyễn Văn D và ông S vô hiệu.

- Buộc ông S, Bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại giá trị đối với thửa đất 1072 tờ bản đồ số 5 diện tích 16.350m² tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An cho ông Nguyễn Văn D 882.825.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn D yêu cầu ông S, bà Nguyễn Thị L trả tiền nợ gốc và lãi, tổng cộng 30.937.540 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn D yêu cầu ông S, bà Nguyễn Thị L trả 1.904 kg lúa 4900, giá trị thành tiền 11.424.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Văn D và Bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ liên đới trả ông S, Bà Nguyễn Thị L 19.096 kg lúa 4900, giá trị thành tiền 114.576.000 đồng.

- Ông S, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả ông Nguyễn Văn D, Bà Nguyễn Thị L1 tiền nợ 149.530.000 đồng.”

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

Ngày 07/10/2022, bị đơn, Bà Nguyễn Thị L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Nguyễn Thị L trình bày kháng cáo không đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn D do hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư Nguyễn Văn B trình bày: giấy sang đất ngày 12/10/2006 là giả tạo vì không có việc mua bán đất mà thực chất là do thiếu nợ nên ông S mới viết giấy tay này theo yêu cầu của ông D. Do đó, đề nghị vô hiệu Giấy sang đất ngày 12/10/2006. Giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 180.000.000 đồng, nhưng thực tế ông D không thanh toán mà căn trừ vào số tiền ông S nợ do mua phân bón là không trả đủ 100% giá trị hợp đồng, nhưng cấp sơ thẩm tính thiệt hại 100% và buộc trả 02 lần trên cùng một khoản nợ là không đúng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét. Bà L đồng ý với kết quả đo đạc và định giá tại cấp phúc thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư Nguyễn Hoàng L và người đại diện cho nguyên đơn, ông Phạm Quốc M thống nhất trình bày: ông D đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S và

bà L, vì nếu không thanh toán đủ thì ông S và bà L đã không trả tiền thuê lúa cho ông D mà sẽ cần trừ vào tiền mua đất còn thiếu. Số tiền 149.530.000 đồng là tiền nợ mua phân bón, hoàn toàn không có trùng lặp. Kết quả định giá tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm có sự chênh lệch về giá, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

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

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bị đơn, bà Nguyễn Thị L đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông S, Bà Nguyễn Thị L là có căn cứ. Tuy nhiên, đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của Bà Nguyễn Thị L, sửa một phần bản án sơ thẩm về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, cụ thể: xác định giá trị đất theo kết quả định giá tại cấp phúc thẩm và tính tỷ lệ % số tiền chuyển nhượng mà ông D đã thanh toán khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn Bà Nguyễn Thị L thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Nguyễn Văn D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông S và bà Nguyễn Thị L giữ nguyên yêu cầu phản tố. Bà Nguyễn Thị L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Việc xét xử vắng mặt các đương sự: các đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, ông D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 12/10/2006 giữa ông Nguyễn Văn D và ông S và yêu cầu bồi thường thiệt hại do hủy hợp đồng, yêu cầu ông S và bà L trả tiền mua hàng hóa còn nợ và số lúa thuê ruộng còn thiếu; ông S và bà L có yêu cầu phản tố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 12/10/2006 giữa ông Nguyễn Văn D và ông S và giải quyết hậu quả, yêu cầu ông D trả lại số lúa thuê ruộng đã giao. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thiếu sót, cần sửa phần này của bản án sơ thẩm. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 và Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan hệ tranh chấp cần giải quyết là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán hàng hóa.

[4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: các đương sự còn lại trong vụ án không có kháng cáo. Bà Nguyễn Thị L chỉ kháng cáo bản án sơ thẩm về phần giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang

đất viết tay ngày 12/10/2006, cụ thể bà và ông S không đồng ý bồi thường thiệt hại 882.825.000 đồng cho ông D. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần nội dung của bản án sơ thẩm.

[5] Về việc áp dụng pháp luật về nội dung: các giao dịch đang có tranh chấp được xác lập vào ngày 12/10/2006 và thực hiện đến năm 2011. Do đó, cần căn cứ pháp luật về hôn nhân và gia đình, đất đai và dân sự đang có hiệu lực trong quá trình xác lập giao dịch để giải quyết tranh chấp, cụ thể: áp dụng Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Bộ luật Dân sự năm 2005; Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan.

[6] Hồ sơ vụ án thể hiện, sau khi ông S và ông D xác lập giao dịch chuyển nhượng 18 công đất theo “giấy sang đất” ghi ngày 12/10/2006, từ năm 2007 đến năm 2011 ông S và bà L rình bày đã giao đủ cho ông D số lúa do thuê lại đất tổng cộng 21.000 kg lúa thông dụng 4900, nhưng ông D chỉ thừa nhận có nhận 19.096 kg. Như vậy, mặc dù bà L không ký tên vào giấy tay ngày 12/10/2006, nhưng bà đã cùng ông S thực hiện theo thỏa thuận trả tiền thuê lại đất bằng lúa trong giấy này, nghĩa là bà đã đồng ý với thỏa thuận rằng số tiền vợ chồng bà nợ của ông D trước đó đã được khấu trừ vào tiền thanh toán cho việc chuyển nhượng (các bút lục số 221, 228, 233, 234, 253). Căn cứ các giấy viết tay ghi ngày 12/10/2006 và ngày 26/10/06 (các bút lục 194, 213), quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và thuê lại quyền sử dụng diện tích 18 công đất theo trình bày của các đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị hợp đồng là 180.000.000 đồng, số tiền ông D đã thanh toán khi nhận chuyển nhượng đất là 149.530.000 đồng, số lượng lúa các bên đã giao nhận để thanh toán cho hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất là 19.096 kg lúa thông dụng 4900, là có căn cứ.

[7] Đến thời điểm phát sinh tranh chấp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông S vẫn không tuân thủ quy định về hình thức, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 12/10/2006 giữa ông S và ông D, xác định cả hai bên đương sự cùng có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là đúng quy định tại Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Giao dịch thuê lại quyền sử dụng đất giữa ông D và ông S, phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng, cũng bị vô hiệu và Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông D phải trả lại cho ông S và bà L số kg lúa đã nhận là đúng quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[8] Tuy nhiên, khi giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 12/10/2006 vô hiệu, thấy rằng: trong số tiền nợ năm 2007 là 10.156.000 đồng và tiền lãi mà ông D đòi ông S, bà L trả, có liên quan đến số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30.470.000 đồng mà ông D nợ lại ông S theo giấy tay ghi ngày 26/10/06. Ông D cho rằng số tiền 30.470.000 đồng này đã được cân trừ vào số tiền ông S tiếp tục nợ ông D khi mua phân bón, thuốc trừ sâu vụ Đông Xuân năm 2007, từ đó ông S còn nợ lại ông D 7.507.000 đồng, đến ngày 21/6/2007 vụ Hè Thu, con ông S là bà N có đến mua dùm ông S, bà L tiền phân 2.570.000 đồng, đến ngày 07/7/2007 bà N mua thêm thuốc sâu nợ 79.000 đồng. Tuy nhiên, những khoản tiền nợ này không được ông S, bà L, bà N thừa nhận, ông

D cũng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông D đòi ông S, bà L trả số tiền 10.156.000 đồng và tiền lãi là có căn cứ, nhưng lại không xem xét số tiền đất 30.470.000 đồng mà ông D nợ lại ông S theo giấy tay ghi ngày 26/10/06 khi giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 12/10/2006 vô hiệu là không đúng, gây thiệt hại cho quyền lợi hợp pháp của ông S và bà L.

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn thừa nhận rằng vị trí 18 công đất trong giấy sang nhượng ngày 12/10/2006 là vị trí thửa đất số 1072 tờ bản đồ số 05 ấp P, xã H, huyện T, tỉnh Long An. Các đương sự đồng ý với kết quả đo đạc thực tế thửa 1072 theo Mảnh trích đo địa chính số 43-2023 ngày 11/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T để làm căn cứ giải quyết vụ án. Đến thời điểm hiện nay, Chứng thư Thẩm định giá số 183/21/BDS-DV, ngày 22/11/2021 của Công ty TNHH Giám định & Thẩm định giá T đã hơn 06 tháng kể từ ngày phát hành là đã hết giá trị sử dụng. Theo kết quả định giá tại cấp phúc thẩm, giá trị quyền sử dụng đất thửa 1072 tờ bản đồ số 05 ấp P, xã H, huyện T, tỉnh Long An, diện tích đo đạc thực tế là 16.350m² có tổng giá trị là 1.799.460.000 đồng (= (3.644m² x 180.000đ/m²) + (12.706m² x 90.000đ/m²)).

[10] Ông D mới thanh toán được 149.530.000 đồng, tương ứng với 83,07% giá trị hợp đồng tại thời điểm chuyển nhượng năm 2006. Như vậy, thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu là 1.345.285.422 đồng (= 83,07% x (1.799.460.000đ – 180.000.000đ)), ông D và ông S, bà L mỗi bên phải chịu ½ mức thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu, nên ông S và bà L phải bồi thường cho ông D số tiền 672.642.711 đồng, quy tròn là 672.643.000 đồng. Kháng cáo của bà L có căn cứ được chấp nhận một phần.

[11] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, được chấp nhận.

[12] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chính xác về năm của biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005409, cần sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[13] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm tổng cộng là 2.800.000 đồng: buộc ông Nguyễn Văn D và ông S, Bà Nguyễn Thị L mỗi bên đương sự phải chịu ½ là 1.400.000 đồng. Do bà L đã nộp tạm ứng nên buộc ông D phải nộp 1.400.000 đồng để hoàn trả cho bà L.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí do kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 và Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 124, Điều 127 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ

Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của Bà Nguyễn Thị L.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông S và bà Nguyễn Thị L.

5. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất theo giấy sang đất ngày 12/10/2006 giữa ông Nguyễn Văn D và ông S.

6. Buộc ông S và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D số tiền 149.530.000 đồng (một trăm bốn mươi chín triệu năm trăm ba mươi nghìn đồng) và bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn D số tiền 672.643.000 đồng (sáu trăm bảy mươi hai triệu sáu trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

7. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn D yêu cầu ông S và bà Nguyễn Thị L trả tiền thuê quyền sử dụng đất là 1.904kg lúa thông dụng 4900, giá trị thành tiền 11.424.000 đồng (mười một triệu bốn trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

8. Buộc ông Nguyễn Văn D và Bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới trả ông S và bà Nguyễn Thị L 19.096kg lúa 4900, giá trị thành tiền 114.576.000 đồng (một trăm mười bốn triệu năm trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

9. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn D yêu cầu ông S và bà Nguyễn Thị L trả tiền nợ gốc và lãi, tổng cộng 30.937.540đ (ba mươi triệu chín trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm bốn mươi đồng).

10. Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm tổng cộng là 16.744.000 đồng (mười sáu triệu bảy trăm bốn mươi bốn nghìn đồng): buộc ông Nguyễn Văn D và Ông S, Bà Nguyễn Thị L mỗi bên đương sự chịu $\frac{1}{2}$ là 8.372.000 đồng (tám triệu ba trăm bảy mươi hai nghìn đồng). Buộc Ông S và Bà Nguyễn Thị L phải liên đới nộp số tiền 8.372.000 đồng (tám triệu ba trăm bảy mươi hai nghìn đồng) để hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D.

11. Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm tổng cộng là 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng): buộc ông Nguyễn Văn D và ông S, bà Nguyễn Thị L mỗi bên đương sự chịu $\frac{1}{2}$ là 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm nghìn đồng). Buộc ông Nguyễn Văn D phải nộp số tiền 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm nghìn đồng) để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L.

12. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

13. Về án phí dân sự sơ thẩm: miễn toàn bộ án phí cho ông Nguyễn Văn D, ông S và bà Nguyễn Thị L. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D 10.640.000 đồng (mười triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng theo biên lai số 0005409 ngày 20/6/2016 và 492.000 đồng (bốn trăm chín mươi hai nghìn đồng) tiền tạm ứng theo biên lai thu số 0005724 ngày 14/12/2016. Hoàn trả cho Ông S và Bà Nguyễn Thị L 1.315.500 đồng (một triệu ba trăm mười lăm nghìn năm trăm đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005691 ngày 28/11/2016. Tất cả các biên lai đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh.

14. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị L không phải chịu.

15. Về hướng dẫn thi hành án: 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, người phải thi hành án 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thực

