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

Bản án số: 116/2024/DS-PT
Ngày 08-03-2024
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu

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 Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Ông Nguyễn Văn Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký 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 các ngày 01 và 08 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về việc "tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Phan Văn C, sinh năm 1950;

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1953;

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1949; địa chỉ: khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 29/02/2024).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1977;

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

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

1. Bà Nguyễn Thị Lệ H1, sinh năm 1972;

2. Ông Võ Hoàng D, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: số B, khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Lệ H1, ông Võ Hoàng D: Luật sư Nguyễn Hòa B, Văn phòng Luật sư Nguyễn Hòa B, Đoàn Luật sư tỉnh L.

3. Ông Phan Hoàng D1, sinh năm 1991;

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Khu phố N, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An; địa chỉ cư trú: Đường số D, Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

4. Văn phòng C2.

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C2: ông Nguyễn Xuân Q, Trưởng Văn phòng.

5. Ông Phan Văn X, sinh năm 1980;

6. Ông Lưu Tấn H2, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

7. Bà Phạm Thị Bảo K, sinh năm 1991;

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị Bảo K: ông Phan Hoàng D1, sinh năm 1991; cùng địa chỉ: Đường số D, Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 19/9/2023).

8. Văn phòng C3 (được chuyển từ Văn phòng C4).

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

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C3: ông Võ Minh T – Trưởng Văn phòng.

9. Ông Văn Công T1, sinh năm 1964;

10. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:*

1. Bị đơn bà Nguyễn Thị L1.

2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Hoàng D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 24 tháng 11 năm 2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10 tháng 8 năm 2023 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc L cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Ngọc L khởi kiện yêu cầu vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 1502, tờ bản đồ số 5, loại đất lúa, tọa lạc tại xã T, thị xã K như sau:

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/8/2016 tại Văn phòng C2 đối với thửa đất số 1502 giữa ông C, bà L với bà Nguyễn Thị L1;

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1502 giữa bà Nguyễn Thị L1 với bà Nguyễn Thị Lệ H1 lập ngày 01/4/2019 tại Văn phòng C4;

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1502 giữa Nguyễn Thị Lệ H1, Võ Hoàng D với ông Phan Hoàng D1 lập ngày 10/6/2022 tại Văn phòng C2.

- Ông C và bà L đồng ý trả lại cho bà L1 số tiền đã vay là 300.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 8%/năm kể từ khi nhận tiền vay ngày 10/8/2016 đến ngày 01/4/2019 là ngày bà L1 ký chuyển nhượng đất cho bà H1 nên đã thu hồi vốn.

Về nội dung tranh chấp và căn cứ khởi kiện như sau:

Vợ chồng ông C, bà L là chủ sử dụng thửa đất số 1502, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thị xã K. Năm 2016 vợ chồng ông Văn Công T1 và bà Nguyễn Thị L2 cần tiền nên mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1502 của vợ chồng ông C để thế chấp vay tiền của bà Nguyễn Thị L1 bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L1 để vay 300.000.000 đồng, sau khi nhận tiền vay thì ông T1 lấy 260.000.000 đồng, còn vợ chồng ông C lấy 40.000.000 đồng, chứng cứ thể hiện là tờ thỏa thuận ký ngày 01/02/2017 giữa ông C với ông T1 có nội dung: Lần hai: vợ chồng có vay 300.000.000 đồng ngày 10/8/2016, ông T1 có ké 260.000.000 đồng, ông C có ké 40.000.000 đồng.

Sau đó, ông T1 đã trả cho ông C, bà L đủ 260.000.000 đồng (trả dần trong nhiều lần, đến ngày 27/10/2022 thì trả xong), không trả thêm lãi cho vợ chồng ông C. Ông C và bà L không tranh chấp với ông T1 về số tiền 260.000.000 đồng.

Ông C không biết bà L1, việc thỏa thuận vay tiền là do ông T1 và bà L1 thỏa thuận với nhau, ông C chỉ ký hợp đồng, chỉ biết là bà L1 nói trả lãi đầy đủ là được, rồi khi nào có tiền trả thì chuộc lại đất. Sau đó ông C phát hiện thửa đất số 1502 đã đứng tên người khác nên muốn chuộc lại đất nhưng không liên lạc được với bà L1, ông C cùng ông T1 và một người môi giới (cò đất) lên Tân An tìm bà L1 nhưng không tìm được. Từ năm 2016 đến nay vợ chồng ông C không liên lạc được với bà L1, số tiền vay 300.000.000 đồng và lãi cũng chưa trả cho bà L1.

Từ trước đến nay thửa đất số 1502 do vợ chồng ông C quản lý sử dụng, cụ thể cho con trai là Phan Văn X trồng lúa và một phần diện tích khoảng 5000m^2 cho ông Lưu Tấn H2 thuê trồng lúa từ năm 2013, không có ai đến thông báo về việc đã mua thửa đất này.

Ông C, bà L không biết bà H1, ông D, ông D1, từ trước đến nay chưa gặp những người này, không biết họ đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 1502. Về việc bà H1 trình bày xuống nhận đất và gặp ông C và cho ông C mượn đất làm là không đúng. Phần đất này ông X, ông H2 làm liên tục từ trước đến nay. Không có việc bà H1 hỏi ông C có mua lại đất và không cho làm đất vào năm 2021.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông C và bà L đồng ý trả 300.000.000 đồng và tiền lãi 8%/năm, không đồng ý trả 900.000.000 đồng cho bà L1 như ý kiến của người đại diện bà L1 trình bày.

Ông C, bà L thống nhất diện tích đo đạc thửa đất số 1502 là 16239m^2, không tranh chấp đối với phần diện tích 53,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 1550 và diện tích 64,8m^2 không có số thửa và phần diện tích đất có mồ mả của gia đình ông C.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L1 do người đại diện theo ủy quyền bà Võ Thị Q1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Bà L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà L. Vào năm 2016 bà L1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1502 của vợ chồng ông C với giá 300.000.000 đồng, không có việc cho vay tiền và ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất để thế chấp đất như nguyên đơn trình bày.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông C, bà L có giao đất cho bà L1, việc giao đất là giao thực tế chứ không làm giấy tờ nên không có chứng cứ cung cấp, lúc đó ông C khó khăn nên bà L1 cho vợ chồng ông C tiếp tục làm mà không lấy tiền, việc thoả thuận chỉ nói miệng không lập văn bản.

Bà L1 không biết ông Văn Công T1, bà L1 mua đất của vợ chồng ông C là do có người môi giới giới thiệu nhưng hiện nay không biết thông tin người này là ai, ở đâu.

Bà L1 không đồng ý về việc ông C yêu cầu vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng đất và ông C trả lại cho bà L1 300.000.000 đồng cùng tiền lãi như ông C trình bày. Nếu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 với vợ chồng ông C thì bà L1 có ý kiến đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông C và bà L trả số tiền 900.000.000 đồng để bà L1 trả cho bà H1.

Về kết quả đo đạc: Thống nhất diện tích đo đạc thửa đất số 1502 là 16239m^2. Đối với phần diện tích 53,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 1550 và diện tích 64,8m^2 không có số thửa thì không tranh chấp. Không tranh chấp về phần mộ của gia đình ông C trên đất (diện tích 14m^2, và diện tích 9,5m^2).

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/9/2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Văn Công T1 trình bày:

Ông T1 và bà Nguyễn Thị L2 là vợ chồng, ông T1 với vợ chồng ông C là bạn bè quen biết lối xóm. Năm 2016 ông T1 giới thiệu cho ông C vay tiền của bà Nguyễn Thị L1, ông T1 có cùng vợ chồng ông C đến Văn phòng công chứng gặp bà L1 để vay 300.000.000 đồng và ký hợp đồng nhưng không rõ đó là hợp đồng gì. Số tiền vay ông C nhận về cưới vợ cho con trai, sau khi làm đám cưới xong ông C cho ông mượn 260.000.000 đồng, đến năm 2021 thì ông đã trả xong cho ông C cả gốc và lãi là 300.000.000 đồng, có giấy xác nhận bằng chữ viết tay của ông C đã

nhận đủ tiền.

Ông T1 biết ông C chỉ vay tiền của bà L1 chứ không chuyển nhượng đất. Từ năm 2016 đến nay ông T1 không biết và cũng không gặp bà L1, bà L1 cũng không có lần nào liên hệ hỏi về việc cho chuộc lại đất. Cách nay khoảng 02 năm khi ông C phát hiện thửa đất của ông C đã sang tên cho bà L1 thì ông T1 có cùng ông C lên thành phố Tân An tìm bà L1 nhưng không gặp.

Ông T1 không biết các ông bà Nguyễn Thị Lệ H1, Võ Hoàng D, Phan Hoàng D1; từ trước đến nay không gặp những người này.

Về việc ông C, bà L trình bày đồng ý trả cho bà L1 300.000.000 đồng tiền gốc và trả lãi của khoản tiền 40.000.000 đồng còn ông T1 phải trả lãi của khoản tiền 260.000.000 đồng thì ông T1 không đồng ý vì ông T1 vay tiền của ông C sau khi ông C cưới vợ cho con trai chứ không nhận tiền vay khi ông C vay của bà L1.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/9/2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L2 trình bày:

Bà L2 là vợ ông Văn Công T1, bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông T1, ngoài ra không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ H1 và ông Võ Hoàng D trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Vợ chồng bà H1, ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà L; không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông D1. Thửa đất số 1502 do bà Nguyễn Thị L1 chuyển nhượng cho bà H1 ngày 01/4/2019 với giá 530.000.000 đồng, vì thấy giá cũng rẻ nên bà H1 mua mục đích sau này bán lại chứ không sử dụng. Bà H1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi ký hợp đồng thì bà H1 có liên hệ cơ quan tài nguyên môi trường hỏi thông tin đất và được trả lời miệng là đất không có tranh chấp.

Sau khi ký hợp đồng, bà L1 dẫn bà H1 lên xem đất, hiện trạng là đất ruộng có lúa lộn (lúa mọc lại sau khi cắt), không có nhà cửa công trình kiến trúc. Bà H1 có gặp ông C, thấy khó khăn nên cho ông C tiếp tục làm không lấy tiền, hai bên chỉ nói miệng.

Năm 2021 bà H1 thông báo miệng không cho ông C sử dụng nên để đất trống cỏ mọc. Tháng 6/2022 bà H1 và ông D bán đất cho ông D1 với giá 800.000.000 đồng, trước khi ký hợp đồng bà H1 có nhờ người dẫn bạn của ông D1 đi xem đất, sau đó ký hợp đồng và giao tiền coi như đã xong, khi bán đất cho ông D1 thì đất không có tranh chấp. Ông D1 đã đủ tuổi chịu trách nhiệm với chữ ký của mình, đã đọc hợp đồng và ký tên, hợp đồng có công chứng theo quy định.

Bà H1, ông D không biết ông Phan Văn X, ông Lưu Tấn H2 làm trên đất, không biết ông Văn Công T1 là ai.

Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc ông bà trả tiền chuyển nhượng cho ông D1 thì ông bà có ý kiến đề nghị giải quyết hậu quả, buộc bà L1 trả cho ông bà số tiền tương ứng với số tiền ông bà phải trả cho ông D1.

Ông bà thống nhất diện tích đo đạc thửa đất số 1502 là 16239m^2. Đối với phần

diện tích 53,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 1550 và diện tích 64,8m^2 không có số thửa thì không có ý kiến tranh chấp. Không có ý kiến tranh chấp về phần mộ của gia đình ông C trên đất (diện tích 14m^2, diện tích 9,5m^2).

Trong đơn yêu cầu độc lập ngày 18 tháng 8 năm 2023, đơn bổ sung yêu cầu ngày 18 tháng 9 năm 2023 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Hoàng D1, ông D1 đồng thời đại diện cho bà Phạm Thị Bảo K trình bày:

Ngày 10/6/2022 ông D1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 1502, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã T, thị xã K của bà H1, ông D với giá 800.000.000 đồng tại Văn phòng C2. Theo hợp đồng thì bên bà H1 cam kết đất không có tranh chấp, nay phát hiện có tranh chấp nên ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng nêu trên, yêu cầu bà H1 và ông D trả số tiền chuyển nhượng 800.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 240.000.000 đồng tương ứng 50% giá trị chênh lệch của thửa đất hiện nay, tổng cộng là 1.040.000.000 đồng.

Trước khi mua đất, bà H1 có nhờ người dẫn bạn của ông D1 là Nguyễn Lê Duy T2 đi xem đất giùm ông D1. Sau khi ký hợp đồng bà H1 không giao đất mà ông D1 tự đi với T2 xuống xem đất, ông đứng trên đường nhìn xuống thì không rõ trên đất có lúa hay cỏ, không biết có mộ của gia đình ông C. Vì không có nhu cầu sử dụng đất nên ông D1 mua đất để đó chứ không làm. Ông D1 không biết ông C, bà L, ông X, ông H2 là người đang làm đất.

Ông thống nhất diện tích đo đạc thửa đất số 1502 là 16239m^2. Không tranh chấp phần diện tích 53,7m^2 thuộc một phần thửa số 1550, diện tích 64,8m^2 không có số thửa và phần diện tích đất có mộ của gia đình ông C (diện tích 14m^2, và diện tích 9,5m^2).

Bà Phạm Thị Bảo K là vợ của ông D1, số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 1502 là tài sản của vợ chồng, nhưng bà K thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của ông D1, bà K đồng ý để ông D1 đứng ra khởi kiện và yêu cầu hoàn trả số tiền, bà K không có yêu cầu trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn X trình bày:

Ông X là con của ông C và bà L, ông X được ông C, bà L cho mượn khoảng 11.000m^2 đất thuộc thửa số 1502 làm từ năm 2007 đến nay, mỗi năm làm 02 vụ lúa, không có năm nào bỏ hoang. Ngoài ra một phần thửa số 1052 diện tích khoảng 5000m^2 ông C cho ông Lưu Tấn H2 thuê từ khoảng năm 2010 hoặc 2015 đến nay, từ đó đến nay ông H2 làm liên tục mỗi năm 02 vụ lúa.

Từ khi ông X làm đất cho đến nay thì không có ai đến thông báo về việc đã mua đất, không có ai đến yêu cầu giao đất. Ông X không biết các ông bà L1, H1, D, D1 là ai, từ trước đến nay không gặp. Ông X cũng không biết và không nghe nói gì về việc cha mẹ bán đất cho đến khi phát sinh tranh chấp.

Ông X thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện và ý kiến trình bày của cha mẹ, ngoài ra không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Thống nhất kết quả đo đạc thửa đất số 1502 là 16.239m^2, không tranh chấp phần diện tích khu nhà mồ; thống nhất giá trị đất là 1.289.961.204 đồng. Tuy nhiên trong đó không tranh chấp phần khu nhà mồ diện tích 14m^2 có giá trị là 1.112.104

đồng và khu nhà mồ có diện tích 9,5m^2 có giá trị là 754.642 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lưu Tấn H2 có đơn đề nghị vắng mặt, có ý kiến trình bày:

Ông H2 thuê hơn 5.000m^2 đất ruộng tại ấp C, xã T của ông C hơn 10 năm nay để trồng lúa với giá 5.500.000 đồng/năm, trả tiền thuê ruộng cho ông C. Ông H2 không có ý kiến, không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 trình bày:

Ngày 01/4/2019 Văn phòng Công chứng có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Lệ H1. Sau khi kiểm tra hồ sơ đầy đủ thủ tục và có sự thống nhất của hai bên, Văn phòng chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3014 quyển số 02/TP-SCC/HDGD ngày 01/4/2019. Việc chứng nhận hợp đồng đúng quy định pháp luật, đồng thời xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:

Ngày 12/5/2016 ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc L và bà Huỳnh Thị T3 đến Văn phòng C2 yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1502, tờ bản đồ số 5 tọa lạc xã T, thị xã K. Đến ngày 10/8/2016 ông C, bà L và bà T3 đến Văn phòng công chứng yêu cầu chứng nhận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, đồng thời ông C, bà L và bà Nguyễn Thị L1 yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1502. Văn phòng công chứng tiến hành soạn thảo hợp đồng, các bên đã tự đọc lại dự thảo hợp đồng, được công chứng viên giải thích quyền và nghĩa vụ, các bên công nhận hiểu rõ nội dung trong hợp đồng đúng với yêu cầu của hai bên và đã ký tên, điểm chỉ trước sự chứng kiến của công chứng viên, hợp đồng có số công chứng 3254, quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HDGD.

Ngày 10/6/2022 bà Nguyễn Thị Lệ H1 và ông Võ Hoàng D và ông Phan Hoàng D1 đến Văn phòng C2 yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1502. Qua kiểm tra giấy tờ hợp lệ cùng sự thỏa thuận của các bên về việc giá chuyển nhượng, nghĩa vụ nộp thuế, phí. Văn phòng công chứng tiến hành soạn thảo hợp đồng, các bên đã tự đọc lại dự thảo hợp đồng, được công chứng viên giải thích quyền, nghĩa vụ, các bên đều hiểu rõ nội dung và nội dung trong hợp đồng đúng với yêu cầu của hai bên và hai bên đã ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Hợp đồng có số công chứng 3997 quyển số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

Do đó việc Văn phòng C2 chứng nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp quy định pháp luật, đồng thời xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 124, 127, 131, 463, 466,

468, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 2 Luật Công chứng năm 2014; Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc L với bà Nguyễn Thị L1 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hoàng D1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Lệ H1, ông Võ Hoàng D.

3. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/8/2016 giữa ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc L với bà Nguyễn Thị L1 đối với thửa đất số 1502, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thị xã K tại Văn phòng C2, có số công chứng 3254, quyển số 01/2016 TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc L có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị L1 số tiền nợ vay gốc 300.000.000 đồng và tiền lãi 213.750.000 đồng.

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì 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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/4/2019 giữa bà Nguyễn Thị L1 và bà Nguyễn Thị Lệ H1 đối với thửa đất số 1502, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thị xã K tại Văn phòng C4, hợp đồng có số công chứng 3014, quyển số 02/TP-SCC/HĐGD

Buộc bà Nguyễn Thị L1 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Lệ H1 số tiền 909.047.000 đồng.

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì 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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Lệ H1, ông Võ Hoàng D với ông Phan Hoàng D1 đối với thửa đất số 1502, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thị xã K, hợp đồng ký ngày 10/6/2022 có số công chứng 3997, quyển số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2.

Buộc bà Nguyễn Thị Lệ H1, ông Võ Hoàng D có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phan Hoàng D1 số tiền 1.040.000.000 đồng.

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì 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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

7. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc L tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá số tiền 19.167.000 đồng. Ông C và bà L đã nộp xong.

8. Về án phí sơ thẩm:

Ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc L được miễn nộp án phí.

Bà Nguyễn Thị L1 phải nộp 300.000 đồng án phí sơ thẩm không có giá ngạch và phải nộp 39.271.000 đồng án phí có giá ngạch. Tổng cộng phải nộp 39.571.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Lệ H1, ông Võ Hoàng D phải nộp 300.000 đồng án phí sơ thẩm không có giá ngạch và phải nộp 43.200.000 đồng án phí có giá ngạch. Tổng cộng phải nộp 43.500.000 đồng.

Ông Phan Hoàng D1 không phải nộp án phí, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho ông D1 là 19.800.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000191 ngày 18/8/2023 và số tiền 3.500.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000213 ngày 20/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/10/2023, Toà án cấp sơ thẩm tống đạt bản án sơ thẩm cho bà Võ Thị Q1 là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị L1 do bà Q1 vắng mặt tại phiên toà sơ thẩm, ngày 30/10/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị L1 làm đơn kháng cáo không đồng với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 28/9/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Hoàng D làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Hoàng D1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Ngọc L do ông Nguyễn Thanh H đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, giữ nguyên lời trình bày trong giai đoạn xét xử sơ thẩm. Bị đơn bà Nguyễn Thị L1 không rút đơn kháng cáo, trình bày cho rằng, bà L1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C bà L đã thanh toán tiền đầy đủ, đã nhận đất nhưng do không có nhu cầu sử dụng đất nên bà L cho gia đình ông C sử dụng đất, giữa ông C bà L và bà L1 không có giao dịch hợp đồng vay, không có việc nhận và trả tiền lãi, ông C và bà L phải có trách nhiệm với hợp đồng đã giao kết, phải thanh toán cho bà L1 số tiền đủ để bà L1 hoàn trả và bồi thường cho bà H1 ông D là 900.000.000đồng; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Hoàng D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bà H1 và ông D không đồng ý bồi thường cho ông D1, trình bày cho rằng việc bà H1 ông D nhận chuyển nhượng đất là hợp pháp, không có lỗi nên không đồng ý bồi thường cho ông D1, ông D1 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng yêu cầu huỷ hợp đồng là không có căn cứ, phải có trách nhiệm thực hiện hợp đồng đã giao kết. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông D1 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông D, trình bày cho rằng, ông D1 cũng đã chịu ½ thiệt hại như quyết định của bản án sơ thẩm nên không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông D là không đồng ý bồi thường ½ thiệt hại.

Luật sư Nguyễn Hòa B phát biểu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Lệ H1 ông Võ Hoàng D trình bày cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C bà L và bà L1 là có thật, đúng quy định của pháp luật, không có việc giả tạo vay tiền, ông C bà L không chứng minh được hợp đồng vay tiền, từ đó thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 và bà H1 ông D cũng đúng quy định của pháp luật, ông D bà H1 không có lỗi nên không buộc ông D bà H1 có trách nhiệm bồi thường, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D, sửa bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà 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 L1, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Hoàng D thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 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.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà L1 yêu cầu các nguyên đơn ông C và bà L bồi thường thiệt hại tổng số tiền 900.000.000 đồng thấy rằng:

Ông C, bà L cho rằng ông bà chỉ vay 300.000.000 đồng của bà L1 và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1502 để bảo đảm tiền vay, ngược lại bị đơn bà L1 cho rằng bà nhận chuyển nhượng đất với giá 300.000.000 đồng chứ không có việc cho ông C, bà L vay tiền như ông C trình bày, bà L1 được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/01/2019. Ông C bà L không đưa ra được chứng cứ chứng minh có việc vay tiền. Do đó, bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà L1 là hợp đồng giả tạo để vay tiền nên vô hiệu là chưa phù hợp.

Bà L1 kháng cáo không yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng mà yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thấy rằng: Từ khi ông C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L1, sau đó bà L1 lập hợp đồng chuyển nhượng sang cho bà H1, ông D. Bà H1, ông D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D1 nhưng đất vẫn do ông C quản lý và cho ông X, ông H2 thuê đất chưa giao cho bên nhận chuyển nhượng, đồng thời các đương sự không yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vô hiệu hợp đồng.

Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về bồi thường thiệt hại: Các đương sự không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được là lỗi của các bên ngang nhau, mỗi bên phải chịu lỗi ½. Từ phân tích trên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà L1.

Xét kháng cáo của ông D kháng cáo không đồng bồi thường thiệt hại cho ông D1 thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1502 giữa Nguyễn Thị Lệ H1, Võ Hoàng D với ông Phan Hoàng D1 lập ngày 10/6/2022 tại Văn phòng C2. Ông D1 thừa nhận bà H1, ông D chưa bàn giao đất cho ông D1 mà chỉ dẫn đi xem đất trước khi ký hợp đồng. Như vậy, khi bà H1 chuyển nhượng đất cho ông D1 thì bà H1, ông D cũng không phải là người đang quản lý, sử dụng đất, các bên chỉ ký kết hợp đồng theo hồ sơ giấy tờ. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông D1 cũng không quản lý, sử dụng đất, không biết ai đang sử dụng nên không được xem là người thứ ba ngay tình. Do đó, căn cứ Điều 117, Điều 127 Bộ luật Dân sự nên xác định hợp đồng nêu trên vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: bà H1, ông D và ông D1 thừa nhận giá chuyển nhượng đất là 800.000.000 đồng và đã giao nhận tiền. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự, bà H1 và ông D có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền này cho ông D1.

Về thiệt hại, bồi thường thiệt hại: bà H1, ông D và ông D1 đều có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu nêu mỗi bên phải chịu 1/2 thiệt hại. Tổng số tiền bà H1, ông D phải trả và bồi thường cho ông D1 là 800.000.000đồng + 240.000.000đồng = 1.040.000.000đồng. Bản án sơ thẩm buộc bà H1, ông D có trách nhiệm liên đới trả cho ông D1 số tiền 1.040.000.000 đồng là phù hợp, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông D.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L1 và không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Hoàng D, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L1, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Hoàng D làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lưu Tấn H2, bà Phạm Thị Bảo K, Văn phòng C2, Văn phòng C3, ông Văn Công T1, bà Nguyễn Thị L2 vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Các nguyên đơn ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc L khởi kiện yêu cầu vô hiệu các giao dịch dân sự là các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan đến thửa đất số 1502 tờ bản đồ số 3 toạ lạc tại xã T, thị xã K; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Hoàng D1 có yêu cầu độc lập yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1 với bà Nguyễn Thị Lệ H1 và ông Võ Hoàng D, yêu cầu bà H1 và ông D hoàn trả lại số tiền đã nhận là 800.000.000đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền 240.000.000đồng. Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1502 tờ bản đồ số 5 gồm hợp đồng giữa ông C bà L với bà L1, giữa bà L1 với bà H1, giữa bà H1 ông D với ông D1 đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bà L1, ông D kháng cáo không đồng ý vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên toà phúc thẩm, bà L1 thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu xác định lại số tiền mà ông C bà L phải hoàn trả và bồi thường cho bà L1 để bà L1 hoàn trả và bồi thường cho bà H1 ông D, ông D cũng thay đổi yêu cầu kháng cáo, chỉ đồng ý hoàn trả số tiền chuyển nhượng đất cho ông D1, không đồng ý bồi thường. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có phạm vi nhỏ hơn phạm vi kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi kháng cáo của bà L1 và ông D theo Điều 298 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L1 về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thấy rằng:

[4.1] Về hình thức của hợp đồng: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C bà L với bà L1 được chứng thực của Văn phòng C2 vào ngày 10/8/2016, bà L1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08/01/2019, hợp đồng tuân thủ điều kiện về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 122, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, Điều 41, 42 của Luật Công chứng năm 2014.

[4.2] Về nội dung của hợp đồng: các nguyên đơn ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Ngọc L cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Văn Công T1 trình bày cho rằng việc xác lập giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C bà L với bà L1 nhằm để thế chấp vay số tiền 300.000.000đồng, trong khi đó bà L1 không thừa nhận có việc vay tiền. Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng, không có bất cứ chứng cứ nào thể hiện có việc vay tiền giữa ông C bà L với bà L1, chỉ thể hiện có việc giao dịch giữa ông T1 và ông C về việc ông T1 có đến nhà ông C bà L mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền. Tuy nhiên xem xét nội dung của "*giấy thoả thuận hai bên*" ngày 1, 2, 2017 thể hiện, giấy tay thoả thuận có sự sửa xoá nội dung không rõ ràng, không có

liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C bà L và bà L1, nội dung giấy tay "*Hai vợ chồng ông có đến nhà tôi hỏi mượn giấy CNSDĐ để ông T1 vay vốn, ngày mượn ngày 08, 07, 2015…Ba trăm sáu mươi tám trị chẳng. Tôi có ké ba mươi triệu chẳng*". Như vậy giấy tay này không được lập lúc các bên thoả thuận giao dịch mà được ghi lại nội dung, số tiền và ngày vay, ngày lập giấy tay không phù hợp với nội dung chuyển nhượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2016 giữa ông C bà L và bà L1 nên không có căn cứ chấp nhận trình bày của phía nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C bà L và bà L1 là hợp đồng giả tạo để vay tiền.

[4.3] Về giá trị quyền sử dụng đất: các bên thừa nhận giá trị giao dịch là 300.000.000đồng, số tiền này cũng được thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/8/2016. Theo công văn số 629/UBND ngày 29/8/2023 của Ủy ban nhân dân xã T, thị xã K thì giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn Ấp C xã T, thị xã K có giá thị trường là 30.000.000đồng -40.000.000đồng/1.000m^2, như vậy giá trị quyền sử dụng 16.101m^2 có giá khoảng 483.000.000đến 644.000.000đồng, không có sự chênh lệch nhiều nên cũng không phải là căn cứ để cho rằng đây là dấu hiệu của hợp đồng vay tài sản.

[4.4] Ông C bà L cho rằng quyền sử dụng đất chưa giao cho bà L1, trong khi đó bà L1 cho rằng đã nhận đất nhưng do không có nhu cầu sử dụng đất nên để lại cho gia đình ông C bà L sử dụng. Thực tế, người đang trực tiếp canh tác đất trồng lúa là ông X con ruột của ông C bà L, một phần diện tích đất cho ông H2 thuê, việc cho thuê một phần quyền sử dụng đất này bà L1 không thể biết được, đây cũng không phải là dấu hiệu của hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4.5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: do ông C bà L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên có lỗi trong việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà L1 khi giao dịch hợp đồng không thoả thuận việc giao đất, hiện đất do ông X và ông H2 sử dụng bằng hợp đồng thuê, làm cho hợp đồng cũng không thực hiện được, ông C bà L và bà L1 đều có lỗi, mỗi bên có lỗi theo mức độ ½ nên mỗi bên chịu ½ thiệt hại. Giá trị quyền sử dụng đất các bên thoả thuận là 300.000.000đồng, bà L1 đã thanh toán cho ông C bà L số tiền này, ông C bà L phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà L. Theo chứng thư Thẩm định giá số 2023075.IVC ngày 23/8/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá H thì giá trị quyền sử dụng thửa đất số 1502 là 1.289.961.000đồng, ông C bà L đã hoàn trả cho bà L1 300.000.000đồng, còn lại 989.961.000đồng là số tiền thiệt hại theo hướng dẫn của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao, như vậy ông C bà L và bà L1 mỗi bên chịu ½ thiệt hại là 494.980.500đồng, ông C bà L có trách nhiệm trả cho bà L1 số tiền đã nhận và bồi thường tổng cộng là 794.980.500đồng.

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L1 với bà Nguyễn Thị Lệ H1, giữa bà Nguyễn Thị Lệ H1, ông Võ Hoàng D với ông Phan Hoàng D1 được chứng nhận của Văn phòng C4 và Văn phòng C2, hợp đồng tuân thủ điều kiện về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên vào thời điểm chuyển nhượng thì bà L1 thừa nhận chưa nhận đất nên không có đất để giao

cho bà H1 và bà H1 chưa nhận quyền sử dụng đất để giao cho ông D1, vì vậy bà H1 và ông D1 không được xem là người thứ ba ngay tình. Toà án cấp sơ thẩm xác định mỗi người có lỗi ½ nên chia lỗi là có căn cứ. Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Hoàng D cũng như không chấp nhận trình bày của bà H1 về việc không đồng ý bồi thường cho ông D1.

[6] Tại phiên toà phúc thẩm, bà L1 trình bày cho rằng, việc Toà án buộc bà L1 hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường cho bà H1 ông D cao hơn số tiền ông C và bà L hoàn trả và bồi thường cho bà L1 khi vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng là gây thiệt thòi quyền lợi của bà L1; bà H1 ông D cũng đồng thời trình bày cho rằng, bà H1 ông D nhận số tiền thanh toán từ bà L1 là 909.047.000đồng trong khi phải hoàn trả và bồi thường cho ông D1 1.040.000.000đồng cũng là gây thiệt hại cho bà H1 và ông D. Tuy nhiên cả bà L1 và bà H1 ông D cũng đã nhận số tiền chênh lệch là tiền lãi khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó bà L1 khi chuyển nhượng cho bà H1 ông D nhận số tiền lãi là 230.000.000đồng, bà H1 ông D khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D1 đã nhận số tiền lãi là 270.000.000đồng nên không thiệt thòi về quyền lợi.

[7] Từ những nhận định trên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà L1, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D, sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền bồi thường khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, chấp nhận đề nghị giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

[9] Về án phí: ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc L là người cao tuổi, bà Nguyễn Thị L1 là người khuyết tật căn cứ vào Biên bản giám định y khoa số 1000/GĐYK-NKT ngày 16/6/2022 của Hội đồng giám định y khoa Sở Y, có đơn xin miễn án phí nên xem xét được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 và Điều 2 Luật Người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L1;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Hoàng D;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An,

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 129, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, 124, 127, 131, 463, 466, 468, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 2, 41, 42 Luật Công chứng năm 2014; Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc L với bà Nguyễn Thị L1 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hoàng D1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Lệ H1, ông Võ Hoàng D.

3. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/8/2016 giữa ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc L với bà Nguyễn Thị L1 đối với thửa đất số 1502, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thị xã K tại Văn phòng C2, có số công chứng 3254, quyển số 01/2016 TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc L có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị L1 số tiền đã nhận và bồi thường với số tiền 794.980.500đồng.

4. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/4/2019 giữa bà Nguyễn Thị L1 và bà Nguyễn Thị Lệ H1 đối với thửa đất số 1502, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thị xã K tại Văn phòng C4, hợp đồng có số công chứng 3014, quyển số 02/TP-SCC/HĐGD.

Buộc bà Nguyễn Thị L1 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Lệ H1 số tiền 909.047.000 đồng.

5. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Lệ H1, ông Võ Hoàng D với ông Phan Hoàng D1 đối với thửa đất số 1502, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T, thị xã K, hợp đồng ký ngày 10/6/2022 có số công chứng 3997, quyển số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2.

Buộc bà Nguyễn Thị Lệ H1, ông Võ Hoàng D có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phan Hoàng D1 số tiền 1.040.000.000 đồng.

6. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Buộc ông Phan Hoàng D1 có trách nhiệm giao nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 870351 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 08/5/2019 cho bà Nguyễn Thị Lệ H1 được chỉnh lý sang tên ông Phan Hoàng D1 ngày 15/7/2022 để Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và môi trường điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản 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 đã cấp).

7. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì 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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc L tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá số tiền 19.167.000 đồng. Ông C và bà L đã nộp xong.

8. Về án phí:

Miễn án phí cho ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc L.

Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị L1. Hoàn trả cho bà L1 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai số 0013027 ngày 02/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường.

Bà Nguyễn Thị Lệ H1, ông Võ Hoàng D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do vô hiệu hợp đồng và 43.200.000 đồng án phí có giá ngạch. Tổng cộng phải nộp 43.500.000 đồng.

Ông Võ Hoàng D phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo Biên lai số 0000236 ngày 02/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường.

Ông Phan Hoàng D1 không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông D1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.800.000 đồng theo Biên lai số 0000191 ngày 18/8/2023 và 3.500.000 đồng theo Biên lai số 0000213 ngày 20/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường.

7. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thị xã Kiến Tường;
- Chi cục THADS TX KT
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga