

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 02/2024/DS-PT
Ngày: 04-01-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị PhUc

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị PhUợng

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Ngày 04 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 370/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 682/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn U, sinh năm: 1955; Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông U: Bà Trần Thị Hồng X, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số A, KA, ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 19/8/2022) (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Huỳnh Văn C, sinh năm: 1950; Địa chỉ: số A, ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Huỳnh Thị Ngọc L, sinh năm 1987; Địa chỉ: số A, ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 07/12/2022) (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1958; Địa chỉ: số A, ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An. (Vắng mặt)

2. Bà Huỳnh Thị Ngọc L, sinh năm 1987; Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An (Có mặt)

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Huỳnh Văn U.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện ngày 10/8/2022 và ngày 09/11/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Huỳnh Văn U do bà Trần Thị Hồng X đại diện theo ủy quyền trình bày: Do lối đi vào nhà của ông Huỳnh Văn U quá hẹp (chiều ngang khoảng 01m), để thuận tiện cho việc đi lại thì ông Huỳnh Văn C (là anh em ruột của ông Huỳnh Văn U) có thỏa thuận với ông U như sau: Ông C đồng ý bán cho ông U phần đất liền kề với lối đi của ông U có chiều ngang 2,3m và chiều dài 65,6m, tổng diện tích 150m² (đo đạc thực tế là 145,2m²), thuộc một phần thửa đất số 301, tờ bản đồ số 02, loại đất ao, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 328-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo đạc và duyệt vào ngày 23/6/2021 để ông U làm lối đi vào nhà với giá 20.000.000đồng (Hai mươi triệu đồng). Hai bên không làm giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Ông U đã trả trước cho ông C số tiền 10.000.000đồng, còn lại 10.000.000đồng khi nào làm thủ tục chuyển quyền xong thì ông U sẽ trả hết số tiền còn lại cho ông C. Tháng 11 năm 2012, ông U có làm hợp đồng với Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T để đo đạc phần đất ông C bán cho ông U. Sau khi có mảnh trích đo bản đồ địa chính ông U yêu cầu ông C làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông U, thì ông C nói: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C đang thế chấp ngân hàng khi nào lấy về ông C sẽ làm thủ tục chuyển quyền sang cho ông U. Trong quá trình chờ ông C lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp ở ngân hàng ra thì ông U đã tiến hành san lấp và đổ đất làm lối đi vào nhà, theo diện tích và vị trí đất đã đo đạc và ông U đã sử dụng ổn định cho đến nay.

Một thời gian sau, ông U có sang nhà nói chuyện với ông C thì ông C nói quyền sử dụng đất ông C đã chuyển qua cho con gái là Huỳnh Thị Ngọc L đứng tên và ông C không đồng ý sang tên phần đất trên cho ông U. Ông U có làm đơn gửi UBND xã T yêu cầu được hòa giải với ông C và bà L thì ông C thừa nhận có bán cho ông U một phần đất để làm lối đi như trên và có nhận 10.000.000đồng của ông U nhưng hiện nay bà L đứng tên quyền sử dụng đất nên để ông C về vận động bà L sang tên quyền sử dụng đất cho ông U, nhưng bà L không đồng ý. Sau đó, ông U làm đơn khởi kiện yêu cầu bà Huỳnh Thị Ngọc L và ông Huỳnh Văn C mở lối đi, được Tòa án chấp nhận. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 143/2022/DS-PT ngày 14/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã xét xử: Ông U được sử dụng phần đất có tổng diện tích là 145,2m² tại vị trí A, thuộc một phần thửa số 301, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 328-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo đạc và duyệt vào ngày 23/6/2021 để làm lối đi và buộc ông U phải đền bù cho bà Huỳnh Thị Ngọc L số tiền

190.926.000đồng, ông U đã thi hành án số tiền này xong cho bà L.

Nay ông Huỳnh Văn U khởi kiện yêu cầu:

- Hủy việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thông qua hình thức thỏa thuận bằng lời nói) giữa ông Huỳnh Văn U và ông Huỳnh Văn C đối với phần diện tích đất 150m², chiều ngang 2,3m x chiều dài 65,6m (đo đạc thực tế là 145,2m²) thuộc một phần thửa đất số 301, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

- Yêu cầu ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Ngọc D có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 10.000.000đồng và bồi thường số tiền chênh lệch về giá đối với quyền sử dụng đất nêu trên theo giá trị đất tại thời điểm hiện tại là 85.453.000đồng, tổng cộng 95.435.000đồng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn U thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Vô hiệu việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thông qua hình thức thỏa thuận bằng lời nói) giữa ông Huỳnh Văn U và ông Huỳnh Văn C đối với phần diện tích đất đo đạc thực tế là 145,2m², thuộc một phần thửa đất số 301, tờ bản đồ số 02, loại đất ao, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 328-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo đạc và duyệt vào ngày 23/6/2021.

- Yêu cầu ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Ngọc D có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 10.000.000đồng và bồi thường số tiền chênh lệch về giá đối với quyền sử dụng đất nêu trên theo giá trị đất tại thời điểm hiện tại là 85.453.000đồng, tổng cộng 95.435.000đồng.

Bị đơn là ông Huỳnh Văn C do bà Huỳnh Thị Ngọc L đại diện theo ủy quyền trình bày: Qua yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn U thì ông C không đồng ý. Lý do: Trên thực tế, ông C chỉ bán cho ông U một phần đất thuộc một phần thửa 301 để cho ông U mở rộng lối đi dẫn vào nhà của ông U với chiều ngang 01m x chiều dài 59,6m, với giá là 20.000.000đồng, chứ không phải chiều ngang 2.1m như ông U trình bày. Phía ông U cũng chỉ trả cho ông C số tiền là 10.000.000đồng, số tiền còn lại là 10.000.000đồng phía ông U chưa trả nhưng ông U đã tự ý san lấp 01m đất làm lối đi vào nhà. Ông U cố tình lấn chiếm thêm 1,1m đất của ông C nên phần đất lối đi hiện nay dẫn vào nhà ông U là 3,1m (trong đó có 01m là lối đi hiện hữu, còn lại 1,1m là ông U lấn chiếm đất của ông C). Ông U đã làm trái với thỏa thuận mà hai bên đã thống nhất. Khi ông C thỏa thuận bán cho ông U 01m đất thì phía ông C có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông U làm thủ tục chuyển quyền nhưng ông U không làm thủ tục được và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông C. Hiện tại, ông U đã xây dựng cổng rào khóa lại không cho ai đi trên lối đi chung này. Mặt khác, trong vụ án tranh chấp mở lối đi giữa ông Huỳnh Văn U và ông Huỳnh Văn C, bà Huỳnh Thị Ngọc L thì không đề cập đến vấn đề chuyển nhượng đất giữa ông C và ông U và vụ án tranh chấp mở lối đi đã giải quyết xong theo bản án phúc thẩm số 143/2022/DS-PT ngày 14/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Theo biên bản lấy (ghi) lời khai của bà Nguyễn Ngọc D, ông Huỳnh Văn C ngày 30/6/2023. Sau khi xem xét, ông Huỳnh Văn C thay đổi ý kiến, cụ thể: Ông C,

bà D không đồng ý trả cho ông Huỳnh Văn U số tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 10.000.000đồng và số tiền bồi thường chênh lệch về giá đối với quyền sử dụng đất là 85.453.000đồng, tổng cộng 95.435.000đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Ngọc D có ý kiến như sau: Bà không đồng ý trả cho ông Huỳnh Văn U số tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 10.000.000đồng và số tiền bồi thường chênh lệch về giá đối với quyền sử dụng đất nêu trên theo giá trị đất tại thời điểm hiện tại là 85.453.000đồng, tổng cộng 95.435.000đồng

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Ngọc L có ý kiến như sau: Bà là con ruột của ông Huỳnh Văn C. Hiện tại, bà đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 301, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Bà thống nhất với lời trình bày của ông C, không bổ sung ý kiến hay yêu cầu gì khác trong vụ án này.

Tòa án đã tiến hành hòa giải giữa các đương sự nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn U về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Huỳnh Văn C.

1.1 Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận bằng lời nói vào năm 2012 giữa ông Huỳnh Văn U và ông Huỳnh Văn C đối với một phần thửa đất số 301, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

2.1 Buộc ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Ngọc D có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Huỳnh Văn U số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 10.000.000đồng (Mười triệu đồng).

2.2 Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền là 85.453.000đồng (Tám mươi lăm triệu bốn trăm năm mươi ba nghìn đồng) của ông Huỳnh Văn U đối với ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Ngọc D.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Ông Huỳnh Văn U được miễn tiền án phí.

3.2 Ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Ngọc D được miễn tiền án phí.

4. 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.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 12/9/2023 nguyên đơn ông Huỳnh Văn U kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn

bộ yêu cầu khởi kiện của ông U. Buộc ông C và bà D phải bồi thường thiệt hại cho ông U với số tiền là 85.453.000đồng.

Ngày 26/9/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An ban hành Quyết định kháng nghị số 155/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông U.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị.

Phản tranh luận:

Bà X là người đại diện theo ủy quyền của ông U trình bày: Ông C đã đo đất, giao đất cho ông U để làm lối đi từ năm 2012 và ông C đã xây hàng rào bao quanh thửa đất 301 nhưng đã chừa lại phần đất chuyển nhượng cho ông U. Ông U đã nhận đất san lấp mặt bằng (lúc mua là đất ao) đổ bê tông để làm lối đi vào nhà, xây trụ cổng lúc không có ai tranh chấp hay ngăn cản. Bà L trình bày phần đất ông C chuyển nhượng cho ông U chỉ có 1m ngang, phần còn lại thỏa thuận làm lối đi chung là không có căn cứ. Năm 2012 ông U và ông C đã thuê đơn vị đo đạc phần đất ông C bán cho ông U làm lối đi có chiều ngang là 2,3m và ông C đã ký tên trong biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất. Sau đó, ông C đã sang tên quyền sử dụng đất cho bà L và bà L không đồng ý làm thủ tục chuyển quyền cho ông U, hơn nữa phần diện tích đất chuyển nhượng hiện nay không đủ điều kiện để tách thửa, nên ông U đã khởi kiện yêu cầu mở lối đi và được Tòa án chấp nhận, tuy nhiên bản án phúc thẩm của Tòa án đã buộc ông U phải đền bù cho bà Huỳnh Thị Ngọc L số tiền 190.926.000đồng là giá quyền sử dụng đất của phần đất làm lối, ông U đã trả cho bà L số tiền này xong. Do đó, số tiền này chính là thiệt hại của ông U khi vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên do hai bên ông U và ông C đều có lỗi ngang làm cho hợp đồng vô hiệu nên ông U chỉ yêu cầu ông C và bà D bồi ½ số tiền thiệt hại là 85.453.000đồng là hoàn toàn có căn cứ. Do đó, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông U và kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An sửa bản án sơ thẩm.

Bà L trình bày: Ông C không phải không đồng ý bồi thường cho ông U ½ thiệt hại nêu trên mà do ông C và ông U chỉ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 1m, phần còn lại hai bên thỏa thuận làm lối đi chung. Bản mô tả ranh giới, mốc giới năm 2012 không phải là chữ ký của ông C, nhưng ông C không yêu cầu giám định. Việc ông U xây trụ cổng thì lúc đó ông C và ông U xác định chỉ xây tạm nên ông C không ngăn cản. Do đó, bà đại diện cho ông C và bà D không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông U và quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Văn U và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký

phiên tòa đã tuân thủ đƯng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đƯng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Bản án sơ thẩm đã nhận định: Việc xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận bằng lời nói vào năm 2012 giữa ông C và ông U là không có thiệt hại xảy ra so với mục đích ban đầu mà các bên xác lập giao dịch và chỉ chấp nhận một phần yêu cầu về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của ông U là buộc ông C và bà D phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông U số tiền chuyển nhượng đã nhận là 10.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông U với số tiền là 85.453.000 đồng là chưa phù hợp bởi lẽ:

- Lối đi từ nhà của ông U đi ra đường công cộng từ đời cha mẹ của hai ông, lối đi có sẵn là 1 mét ông U muốn mở rộng nên có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông C và ông C đồng ý (Biên bản Hoà giải tại Ủy ban nhân xã).

- Việc ông U nhận chuyển nhượng đất từ năm 2012 đã nhận đất sử dụng làm lối đi, hình ảnh thể hiện đã tráng bê tông (mua hiện trạng là ao). Bản thân ông C cũng đã làm rào lưới B40 cột xi măng có chừa lại phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông U để ông U mở rộng lối đi tại vị trí A.

Cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu giao dịch của ông U và ông C là phù hợp. Tuy nhiên cấp sơ thẩm xác định 2 bên đều có lỗi và không có thiệt hại xảy ra, chỉ buộc ông C trả cho ông U 10.000.000 đồng đã nhận năm 2012 là chưa đƯng thực tế khách quan, chưa xem xét toàn diện vụ án. Bởi lẽ, Bản án phƯc thẩm số 143 ngày 14/6/2023 cũng đã tuyên buộc ông U phải đền bù cho bà L 190.926.000 đồng và ông U cũng đã thi hành án xong. Đây chính là thiệt hại trong giao dịch dân sự giữa ông U và ông C về việc chuyển nhượng đất năm 2012 bị vô hiệu.

Từ những phân tích trên đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Văn U và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đƯng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phƯc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông U và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An:

[2.1] Nguyên đơn ông U yêu cầu vô hiệu thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói giữa ông U và ông C đối với phần diện tích đất với chiều ngang 2,3m, dài 59,6m, đo đạc thực tế là diện tích là 145,2m² thuộc một phần thửa đất số 301, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An, được thể hiện tại vị trí A theo Mảnh trích đo địa chính số 328-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo đạc và duyệt vào ngày 23/6/2021 và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là yêu cầu ông C và bà D trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 10.000.000 đồng và bồi thường số tiền chênh lệch về giá đối với quyền sử dụng đất nêu trên là 85.453.000 đồng, tổng cộng 95.435.000 đồng.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông U và ông C không tuân thủ quy định về hình thức hợp đồng, không được lập thành văn bản, không được chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực theo quy định tại Điều 124, Điều 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập giao dịch theo quy định tại Điều 127, Điều 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Vì vậy, án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ và phần này các đương sự không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị.

[2.3] Về giải quyết hậu của hợp đồng vô hiệu:

Ông C do bà L là người đại diện theo ủy quyền thừa nhận có chuyển nhượng cho ông U phần diện tích đất trên với giá 20.000.000đồng và đã nhận trước của ông U 10.000.000đồng, số tiền còn lại 10.000.000đồng khi nào hoàn tất thủ tục chuyển quyền thì ông U sẽ giao đủ. Tuy nhiên, sau đó ông C tặng cho toàn bộ thửa đất 301 cho bà Huỳnh Thị Ngọc L, bà L được chỉnh lý biến động sang tên vào ngày 28/4/2017, bà L không đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho ông U nên hợp đồng không thực hiện được. Thực tế, ông C đã đo và giao phần diện tích đất 145,2m² thuộc một phần thửa 301 cho ông U sử dụng để làm lối đi từ năm 2012 và ông U đã san lấp mặt bằng đối với phần đất này (lúc mua hiện trạng là đất ao), từ năm 2012 ông C cũng xây hàng rào lưới B40, trụ bê tông chừa lại phần đất này làm lối đi vào nhà của ông U.

Do bà L không đồng ý chuyển quyền phần đất này cho ông U và tự rào không cho ông U sử dụng phần đất này làm lối nên ông U đã khởi yêu cầu mở lối đi. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 143/2022/DS-PT ngày 14/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An tuyên xử ông U được sử dụng phần diện tích đất trên để làm lối đi và buộc ông U phải đền bù cho bà Huỳnh Thị Ngọc L số tiền 190.926.000đồng tương đương với giá trị quyền sử dụng đất của phần diện tích đất làm lối đi, ông U đã thi hành án số tiền này cho bà L xong. Như vậy, số tiền 190.926.000đồng là thiệt hại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U và ông C bị Tòa án tuyên bố vô hiệu.

Xét lỗi dẫn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U và ông C vô hiệu là ngang nhau, mỗi bên có lỗi 50%, nên thiệt hại trên sẽ được chia đôi, tức là mỗi người chịu $\frac{1}{2}$ là 85.453.000đồng. Do đó, ông U yêu cầu ông C và bà D phải bồi thường thiệt hại do vô hiệu hợp đồng với tiền 85.453.000đồng là có căn cứ. Án sơ thẩm nhận định ông U không bị thiệt hại là không đúng sự thật và thực tế khách quan nên chấp nhận kháng cáo của ông U và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông C và bà D thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông U không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 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. Ông U thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí nên không phải hoàn trả tạm ứng án phí phUc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn U;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 155/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/9/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Căn cứ các điều 5, 26; 37, 39, 147, 177, 179, 244, 296, 307 và 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 357, 122, 123, 127, 134, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 127 Luật đất đai năm 2003, Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 26, Điều 29, Điều 12 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn U về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Huỳnh Văn C.

2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận bằng lời nói vào năm 2012 giữa ông Huỳnh Văn U và ông Huỳnh Văn C đối với một phần thửa đất số 301, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Ngọc D có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Huỳnh Văn U số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 10.000.000đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 85.453.000đồng, tổng cộng 95.435.000đồng.

4. 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. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Ngọc D được miễn tiền án phí.

6. Về án phí dân sự phUc thẩm: Ông Huỳnh Văn U không phải chịu án phí dân sự phUc thẩm và được miễn nộp tạm ứng án phí nên không phải hoàn trả tạm ứng án phí phUc thẩm.

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

8. Về hướng dẫn thi hành án: 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, 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.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Trụ;
- Chi cục THADS huyện Tân Trụ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị PhUc

Các thẩm phánThẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Thị P – Huỳnh Thị H VânTrịnh Thị PhUc