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

Bản án số: 409/2022/DS-PT
Ngày 20-12-2022
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp 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: Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán Bà Lê Thị Bích Tuyền

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- 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.

Trong ngày 20 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 501/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Tân H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 456/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Quốc T1, sinh năm 1978; Địa chỉ: số 73, ấp Cả N, xã Vĩnh L, huyện Tân H, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh R, sinh năm: 1965; Địa chỉ: Ấp Kinh M, xã Hưng Điền B, huyện Tân H, tỉnh Long An. Giấy ủy quyền ngày 16/5/2022.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hoàng L, sinh năm: 1958; Địa chỉ: Số 51, Trang Văn Nguyên, phường 2, thành phố Tân An, tỉnh Long An – Văn phòng Luật sư Hoàng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

2. Bị đơn:

- Ông Lê Văn D, sinh năm: 1970.

- Bà Lê Thị H, sinh năm: 1975.

Địa chỉ: số 81, ấp Cả N, xã Vĩnh L, huyện Tân H, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Lê Văn D: Luật sư Đinh Công A, sinh năm: 1949; Địa chỉ: Khu phố Măng Đ, thị trấn Vĩnh H, huyện Vĩnh H1 tỉnh Long An - Văn phòng luật sư Tư A thuộc đoàn luật sư tỉnh Long An.

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

- Ông Lê Văn Đ, sinh năm: 1950.

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1951.

- Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1983.

Địa chỉ: số 73, ấp Cả N, xã Vĩnh L, huyện Tân H, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Bà Nguyễn Thị Thanh T: Ông Nguyễn Thanh R, sinh năm: 1965; Địa chỉ: Ấp Kinh M, xã Hưng Điền B, huyện Tân H, tỉnh Long An. Giấy ủy quyền ngày 09/8/2022.

- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam; Địa chỉ: Số 02 Láng H3, phường Thành C, quận Ba Đ, thành phố Hà N.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng: Ông Nguyễn Ngọc S; Chức vụ: Giám đốc chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam huyện Tân H, tỉnh Long An. Văn bản ủy quyền số: 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019.

4. Người làm chứng: Ông Lê Chí C, sinh năm: 1993; Địa chỉ: ấp Cả N, xã Vĩnh L, huyện Tân H, tỉnh Long An.

(ông R, ông T, ông D, bà H, ông Đ có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt-có đơn đề nghị vắng mặt)

- *Người kháng cáo*: bị đơn Ông Lê Văn D, Bà Lê Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 23 tháng 02 năm 2021 và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ông Nguyễn Thanh R trình bày:

Vào năm 2014, Ông Lê Văn D, Bà Lê Thị H có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Lê Quốc T1 diện tích đất khoảng 25.000m^2 (diện tích khi đo đạc thực tế là 29.849m^2 các thửa đất số 407, 408, 410, 437 và 438 tờ bản đồ số 02 đất tọa lạc tại xã Vĩnh L, huyện Tân H, tỉnh Long An, giá khi thỏa thuận chuyển nhượng là 355.000.000đồng/01ha, trong diện tích 29.849m^2 có khoảng 5.300m^2 là phần đất ông D đổi với cha ông T là Ông Lê Văn Đ. Khi thỏa thuận chuyển nhượng vì tin tưởng là chú, cháu ruột nên chỉ thỏa thuận miệng chứ không lập thành hợp đồng hay bằng văn bản, thỏa thuận một bên giao tiền còn một bên đồng ý giao đất, hai bên thỏa thuận và cam kết sẽ làm thủ tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. ông D, bà H đã đưa phần đất trên cho ông T sử dụng từ tháng 3/2014 cho đến nay. ông T đã trả cho ông D, bà H tổng số tiền 700.000.000đồng chia thành nhiều đợt, do hai bên có tranh chấp về tiền giao nhận, nên sau này ông D, ông T thống nhất chỉ làm biên nhận số tiền 600.000.000đồng, còn số tiền 100.000.000đồng ông T không tranh chấp. Sau đó ông T đem giấy biên nhận đến nhà trưởng ấp Cả N là ông Lê Văn O để nhờ ông ký xác nhận, nhưng ông O không đồng ý ký vì không có mặt ông D.

Nay ông T yêu cầu ông D, bà H phải liên đới chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng đất diện tích 24.549m^2 bao gồm các thửa đất số 407, 408, 410, 437 và 438 tờ bản đồ số 02 đất tọa lạc tại xã Vĩnh L, huyện Tân H, tỉnh Long An, không yêu cầu Ông Lê Chí C phải liên đới thực hiện nghĩa vụ thực hiện hợp đồng, còn phần đất ông D đã đổi

với ông Đ diện tích 5.300m^2 mà ông D đã giao cho Toản thì ông T đồng ý trả lại cho ông D. Trong trường hợp, Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì ông T yêu cầu ông D, bà H phải bồi thường cho ông tổng số tiền 2.242.648.000đồng (Giá trị định giá quyền sử đất theo Chứng thư định giá ngày 04/10/2021 của Công ty cổ phần Thẩm định giá An Phú An Khánh). Tại phiên tòa, sau khi biết các thửa đất tranh chấp đang thế chấp Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam thông qua chi nhánh huyện Tân H ông Rãnh đại diện ủy quyền của ông T yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp các thửa số 407, 408, 410, 437 và một phần thửa 438 tờ bản đồ số 2.

Bị đơn Ông Lê Văn D, Bà Lê Thị H trình bày: Vào năm 2014, vợ chồng ông bà có nhận của ông T 03 đợt tổng số tiền 600.000.000đồng với hình thức cố đất lâu dài, vợ chồng ông bà có đưa cho ông T diện tích đất khoảng 30.000m^2 (Diện tích đo đạc thực tế là 9.849m^2), trong đó có khoảng 5.300m^2 đất đổi với ông cha của ông T là ông Đ, ông Đ giao cho ông T làm, ông T có nói khi nào vợ chồng ông có đủ số tiền 600.000.000đồng chuộc lại đất thì ông T sẽ trả lại đất, ông D, bà H có ký giấy biên nhận có nhận của ông T số tiền 600.000.000đồng số tiền này nhận thành 03 đợt từ năm 2014 đến năm 2016, không có việc vợ chồng ông bà chuyển nhượng đất cho ông T. Hiện nay phần đất này ông T là người đang trực tiếp sử dụng trong đó có diện tích khoảng 5.300m^2 đất nằm phía trong lộ, ông bà đổi đất sử dụng với Ông Lê Văn Đ, nhưng không thống nhất cụ thể là thửa nào, chỉ biết nằm trong 05 thửa hiện nay ông T đang sử dụng. Việc đổi đất này là thỏa thuận giữa vợ chồng ông bà với ông Đ, trong vụ án này ông bà không yêu cầu giải quyết. Đối với biên nhận có nhận số tiền 600.000.000đồng ông, bà ký vào năm 2019 khi ký không có chữ viết "*Số tiền nêu trên là tiền bán đất năm 2014*" là do ông T viết thêm, khi ông T đến đưa cho ông Trưởng ấp Cả N, xã Vĩnh L là ông Lê Văn O ký xác nhận, ông O yêu cầu có mặt ông thì mới ký xác nhận, nhưng ông T không đồng ý.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông T thì vợ chồng ông bà không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T. Ông bà chỉ đồng ý trả lại cho ông T số tiền 600.000.000đồng yêu cầu ông T, bà T phải liên đới giao đất lại cho vợ chồng ông, bà.

Ý kiến của ông Lê Văn O: Nguyên trước đây, ông T có đem xuống nhà ông 01 giấy biên nhận có nội dung ông D nhận số tiền 600.000.000đồng của ông T, ông T có yêu cầu ông xác nhận nội dung biên nhận, nhưng ông có nói với ông T là kêu ông D xuống hai bên ký trước mặt ông thì ông đồng ý ký xác nhận, ông T nói yêu cầu ông D ký lại ông D không ký đâu, sự việc ông biết là như vậy.

ông Đ vắng mặt nhưng ông Đ có ý kiến trình bày: Ông có hưởng lợi từ phần đất của ông nội Lê Văn M để lại diện tích khoảng 5.300m^2, phần đất này liền kề với phần đất của ông D, nên giữa ông và ông D có thỏa thuận đổi phần đất này lấy một phần đất đang tranh chấp giữa ông T và ông D. Việc trao đổi này giữa ông với ông D là tự nguyện, ông và ông D không tranh chấp và không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này có tranh chấp ông sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ kiện khác. Ngoài ra ông có biết việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông T với ông D, bà H là đúng sự thật. Đồng thời, ông xin giải quyết vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị L vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày: Sau khi nghe Thẩm phán đọc trích đoạn đối thoại ghi âm tại nhà bà (nhà Ông Lê Văn Đ) và nhà Ông Lê Văn D của Ông Nguyễn Thanh R cung cấp cho Tòa án nhân dân huyện Tân H, bà có tham gia giải quyết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T và ông D, bà H

thì đoạn trích này đúng với cuộc trao đổi ngày 8/7/2019 và ngày 20/7/2020. Trong cuộc trao đổi này, bà có nói "*Bán cho con cháu bảy, tám năm rồi giờ nói trả tiền lấy đất lại trồng tràm sao coi được, phải hồi đó mày nói cố đất cho nó bây giờ chuộc lại, còn mày đã hứa bán cho nó, mày phải viết giấy cho nó, nó ký và mày ký vào tao mới chịu, nói chuyện khơi khơi tao không đồng ý. Mày nói Toản bao nhiêu thì nói như vậy, mày nói sáu trăm thì sáu trăm*".

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Tân H, tỉnh Long An vắng mặt nhưng có văn bản trình bày: Ngân hàng có nhận thế chấp quyền sử dụng đất của Ông Lê Văn D, Bà Lê Thị H diện tích đất tổng cộng 107.007m^2 trong đó có các thửa 407, 408, 410, 436, 437 tổng diện tích 31.039m^2, tờ bản đồ số 2 đất tọa lạc tại xã Vĩnh L, huyện Tân H, tổng số tiền vay 2.920.000.000đồng, do đương sự có thế chấp tài sản quyền sử dụng đất nên Ngân hàng không khởi kiện trong vụ án này và cũng không tham gia tố tụng dân sự.

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

Các bên đương sự xác định đã cung cấp đầy đủ chứng cứ cho Tòa án, không còn cung cấp thêm chứng cứ nào khác. Hội đồng xét xử mở máy, loa trong phòng xét xử và cho phát tiếng ghi âm trong USB mà Ông Nguyễn Thanh R cung cấp. Sau khi nghe xong ông T, bà T, ông D, bà H, ông C đều thống nhất lời nói trong đoạn ghi âm ngày 08/7/2019 và ngày 20/7/2020 là của các ông, bà. ông T trực tiếp ghi âm, sao kê từ máy ra đĩa USB và lược âm thành văn bản cuộc đối thoại, trong đoạn ghi âm có tất cả giọng nói của ông T, ông D, ông C (con ông D), bà H (vợ ông D), bà L (mẹ của ông T) là đúng với cuộc trao đổi giữa các bên vào ngày 08/7/2019 và 20/7/2020.

Người làm chứng Ông Lê Chí C trình bày: ông C thừa nhận lời nói trong đoạn ghi âm phía ông T cung cấp là giọng nói của ông, nhưng ông không biết việc ghi âm này, lời nói trong đoạn ghi âm là ông nói giải hòa để tìm cách giải quyết cho ông T vì ông không muốn mâu thuẫn xảy ra giữa cha mẹ ông với ông T. Còn việc giữa cha mẹ ông với ông T có thỏa thuận chuyển nhượng đất hay không thì ông không biết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022, Toà án nhân dân huyện Tân H đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Lê Quốc T1 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" với Ông Lê Văn D, Bà Lê Thị H.

2. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Lê Quốc T1 với Ông Lê Văn D, Bà Lê Thị H đối với diện tích 24.549m^2 tại các thửa đất số 407, 408, 410, 437 (diện tích 22.214m^2) và 1/438 (diện tích 2.335m^2) tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã Vĩnh L, huyện Tân H, tỉnh Long An.

3. Ông Lê Quốc T1 được quyền sử dụng phần đất diện tích 24.549m^2 tại các thửa đất số 407, 408, 410, 437 và một phần thửa 438 tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã Vĩnh L, huyện Tân H, tỉnh Long An theo mảnh trích đo địa chính số 66 – 2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân H đo vẽ và duyệt ngày 14/9/2022 (cả về diện tích, vị trí, tứ cận, loại đất).

4. Ông Lê Văn D, Bà Lê Thị H có nghĩa vụ liên đới làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Lê Quốc T1. Trường hợp, ông D, bà H không thực hiện thì Ông Lê Quốc T1 được quyền liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. *(Cơ quan có thẩm quyền căn*

cứ vào Bản án này làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho Ông Lê Quốc T1).

5. Ông Lê Quốc T1, Bà Nguyễn Thị Thanh T có nghĩa vụ liên đới trả cho Ông Lê Văn D, Bà Lê Thị H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 592.198.000đồng (Đã làm tròn).

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Hợp đồng thế chấp quyền số 21TH09013 ngày 10/5/2021 và số 21D09050 ngày 27/4/2021 vô hiệu một phần đối với các thửa 407, 408, 410, 437 (diện tích 22,214m^2) và một phần thửa 438 (diện tích 2.335m^2) tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại xã Vĩnh L, huyện Tân H, tỉnh Long An. Căn cứ vào Bản án này cơ quan có thẩm quyền xóa thế chấp đối với các thửa đất và diện tích đất nêu trên.

8. Về chi phí thẩm định, định giá, đo đạc: Ông Lê Văn D, Bà Lê Thị H phải liên đới chịu 32.914.000đồng (trong đó thẩm định giá tài sản là 22.000.000đồng + chi phí đo đạc 9.914.000đồng + Chi phí xem xét thẩm định tại chổ 1.000.000đồng).

9. Về án phí:

Ông Lê Văn D, Bà Lê Thị H phải liên đới chịu 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Quốc T1, Bà Nguyễn Thị Thanh T phải liên đới chịu 27.688.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông T đã nộp theo biên lai thu số 0005815 ngày 02 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân H, tỉnh Long An. Ông Lê Quốc T1, Bà Nguyễn Thị Thanh T còn phải liên đới nộp tiếp số tiền 27.388.000đồng.

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

Ngày 07/10/2022 bị đơn Ông Lê Văn D và Bà Lê Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông D bà H đồng ý trả cho ông T 600.000.000đồng và trả thêm 350.000.000đồng giá trị chênh lệch.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện. Bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phần tranh luận:

Luật sư Đinh Công A bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông D và bà H trình bày: Bị đơn ông D, bà H đồng ý trả 600.000.000đồng đã vay và 350.000.000đồng chênh lệch cho ông T, ông T phải trả lại cho ông D, bà H quyền sử dụng đất đang sản xuất. Bởi vì giữa ông D bà H với ông T không có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, ông D và bà H vẫn đang đứng quyền sử dụng đất. bà H không nhận tiền và cũng không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T nhưng án sơ thẩm buộc bà H cắt một phần diện tích thửa 438 giao cho ông T là vô lý là trái pháp luật. Do đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D và H sửa bản án sơ thẩm theo

hướng buộc ông T trả lại quyền sử dụng đất cho ông D bà H, ông D bà H đồng ý trả cho ông T 850.000.000đồng.

Luật sư Nguyễn Hoàng L vảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông T trình bày:

Năm 2014 ông D và bà H đã chuyển nhượng khoảng 25.000m^2 đất cho ông T, do ông D và ông T là chú cháu ruột nên không làm giấy chuyển nhượng và biên bản giao nhận tiền. ông D bà H có nhận 600.000.000đồng của ông T và đã giao đất cho ông T sử dụng từ năm 2014 đến nay. Mặt dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không lập thành văn bản nhưng hai bên đã giao đất, nhận tiền xong. Khi giao đát không đo đạc thực tế, diện tích đất thực tế ông T sử dụng là 24.549m^2, ông T đã trả hơn 2/3 giá quyền sử dụng đất cho ông D bà H, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi nào ký hợp đồng công chứng thì trả đủ nhưng từ năm 2014 đến nay bên ông D không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T nên ông T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. ông D cho rằng không chuyển quyền sử dụng đất cho ông T mà chỉ cầm cố, tuy nhiên nội dung đĩa ghi âm thể hiện rõ ông D bà H chuyển quyền sử dụng đất cho ông T. Do đó, đề nghị bác kháng cáo của ông D và H giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của ông D và bà H trong hạn luật định 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 đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

ông D không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất khoảng 25.000m^2 (diện tích khi đo đạc thực tế là 29.849m^2) các thửa đất số 407, 408, 410, 437 và 438 tờ bản đồ số 02 đất tọa lạc tại xã Vĩnh L, huyện Tân H đã thỏa thuận chuyển nhượng 355.000.000đồng/01ha với ông T, chỉ đồng ý trả cho ông T số tiền 600.000.000đồng là không có cơ sở chấp nhận. Bởi vì, ông D, bà H thừa nhận có nhận 600.000.000đồng của ông T nhưng lại cho rằng cố đất cho ông T. Tuy nhiên, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện giấy biên nhận tiền có chữ viết "số tiền nêu trên là tiền bán đất năm 2014". Với dòng chữ này bà H cho rằng ông T viết thêm sau khi ký vào biên nhận nhưng không yêu cầu giám định làm rõ chữ viết của ông T có viết thêm hay không. Xét thấy toàn bộ nội dung dòng chữ viết của ông T đã thể hiện tính liên tục và lô - gích chứ không có khoảng trống chừa lại để viết thêm như bà H trình bày. ông D, bà H thừa nhận ông T là người trực tiếp sử dụng đất từ tháng 3/2014 cho đến nay. Ngoài ra, trong đoạn ghi âm ngày 08/7/2019, 20/7/2019 giữa bà L, ông T với ông D, bà H và ông C nội dung ghi âm thể hiện việc ông D, bà H chuyển nhượng đất cho ông T. Tuy hợp đồng chuyển nhượng của Ông Lê Văn D, Bà Lê Thị H với ông T không tuân thủ về mặt hình thức nhưng ông D, bà H đã nhận 600.000.000đồng hơn 2/3 giá trị hợp đồng từ ông T nên theo quy định Điều 129 Bộ luật dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông D, bà H có hiệu lực. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D.

Diện tích đất ông D, bà H giao cho ông T, bà T trực tiếp sản xuất là 29.849m^2 trong đó có 5.300m^2 ông D hoán đổi đất với ông Đ. Như vậy, diện tích đất mà ông D, bà H chuyển nhượng cho ông T là 24.549m^2 bao gồm các thửa 407, 408, 410, 437, một phần thửa 438 (diện tích 2.335m^2) tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại xã Vĩnh L, huyện Tân H nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H về việc không cắt phần đất 2.335m^2 giao cho ông T. Riêng phần đất hoán đổi giữa ông Đ và ông D các bên thống nhất không tranh chấp. ông Đ thống nhất giao cho ông T sử dụng phần đất hoán đổi nên án sơ thẩm đã xử là phù hợp. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông D, bà H giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông D và bà H:

[3] ông D, bà H và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D bà H trình bày chỉ cầm cố các thửa đất 407, 408, 410, 437 và một phần thửa 438 (diện tích 2.335m^2) cho ông T chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không cung cấp được chứng cứ về việc cầm cố đất, nguyên đơn ông T không thừa nhận việc cầm cố đất. Căn cứ vào giấy biên nhận thể hiện rõ nội dung ông T có nhận 600.000.000đồng của ông T là tiền bán đất vào năm 2014. bà H và ông D cho rằng ông T ghi thêm dòng chữ "số tiền nêu trên là tiền bán đất vào năm 2014", tuy nhiên ông D bà H không yêu cầu giám định và xem xét tờ biên nhận thấy toàn bộ nội dung dòng chữ viết của ông T đã thể hiện tính liên tục, không có khoảng trống chừa lại để viết thêm như bà H, ông D trình bày. Mặt khác, nội dung đĩa ghi âm thể hiện bên ông D, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T nên có cơ sở xác định năm 2014 ông D, bà H chuyển nhượng các thửa đất 407, 408, 410, 437 và một phần thửa 438 (diện tích đo đạc thực tế 2.335m^2) cho ông T.

[4] ông D và H thừa nhận có nhận của ông T 600.000.000đồng và thừa nhận đã giao các thửa đất 407, 408, 410, 437, 438 cho ông T sử dụng từ năm 2014 đến nay. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà H cho rằng không bà không nhận tiền và không bán đất cho ông T là không phù hợp với thực tế khách quan. Chứng cứ và trong hồ sơ nội dung đĩa ghi âm thể hiện hai bên thỏa thuận thỏa thuận giá chuyển nhượng 355.000.000đồng/01ha tức 36.000đồng/m^2, ông T đã giao cho ông D, bà H 600.000.000đồng, ông D bà H giao cho ông T thửa đất 407, 408, 410, 437 và một phần thửa 438 (diện tích 2.335m^2), tổng diện tích đất đo đạc thực tế là 24.549m^2, như vậy ông T, ông D và bà H đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng. {600.000.000đồng/883.764.000đồng (24.549m^2 x 36.000/m^2)}. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông D bà H vi phạm về hình thức nhưng căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án

nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông D và bà H được công nhận hiệu lực. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D và H về việc không công nhận hiệu lực của hợp đồng trên.

[5] ông T đã trả cho ông D và bà H được 600.000.000đồng tương đương diện tích đất là 16.666m^2, phần diện tích đất còn lại ông T chưa trả cho ông D, bà H là 7.883m^2 x đơn giá đất hiện nay là 75.133đồng/m^2 = 592.273.000đồng. Vì vậy, buộc ông T phải trả tiếp cho ông D và bà H số tiền là 592.273.000đồng.

[6] Đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 5.300m^2 thuộc một phần thửa 438, tờ bản đồ số 2. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông D bà H và ông Đ thừa nhận có việc hoán đổi đất cho nhau, bên ông D bà H đã giao phần còn lại của thửa đất 438 cho ông Đ sử dụng và ông Đ có đền bù cho ông D bà H 20.000.000đồng. ông D bà H và ông Đ không tranh chấp hợp đồng hoán đổi đất, ông Đ và ông T cũng không tranh chấp đối với phần đất hoán đổi và đồng ý giao phần đất hoán đổi cho ông T được tiếp tục sử dụng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Từ những nhận định trên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D và bà H, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông D và bà H 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 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Lê Văn D và Bà Lê Thị H;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Tân H, tỉnh Long An.

Căn cứ các điều 5, 26, 35, 39, 147, 148, 157, 271, 273, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, Điều 500, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188, Điều 191 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Lê Quốc T1 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" với Ông Lê Văn D, Bà Lê Thị H.

2. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Lê Quốc T1 với Ông Lê Văn D, Bà Lê Thị H đối với diện tích 24.549m^2 tại các thửa đất số 407, 408, 410, 437 (diện tích 22.214m^2) và một phần thửa đất 438 (diện tích 2.335m^2) tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã Vĩnh L, huyện Tân H, tỉnh Long An.

3. Ông Lê Quốc T1 được tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 24.549m^2 tại các thửa đất số 407, 408, 410, 437 và một phần thửa 438 (diện tích 2.335m^2) tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã Vĩnh L, huyện Tân H, tỉnh Long An. Vị trí, tứ cận, diện tích, loại

đất được thể hiện theo mảnh trích đo địa chính số 66 – 2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân H đo vẽ và duyệt ngày 14/9/2022, mảnh trích đo được kèm theo bản án này.

4. Ông Lê Văn D, Bà Lê Thị H có nghĩa vụ liên đới làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Lê Quốc T1.

5. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, 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 cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

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 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

7. Buộc ông D và bà H phải giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo bản án này. 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 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

8. Ông Lê Quốc T1, Bà Nguyễn Thị Thanh T có nghĩa vụ liên đới trả cho Ông Lê Văn D, Bà Lê Thị H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 592.198.000đồng (Đã làm tròn).

9. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

10. Vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền số 21TH09013 ngày 10/5/2021 và số 21D09050 ngày 27/4/2021 đối với các thửa 407, 408, 410, 437 (diện tích 22,214m^2) và một phần thửa 438 (diện tích 2.335m^2) tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại xã Vĩnh L, huyện Tân H, tỉnh Long An. Căn cứ vào Bản án này cơ quan có thẩm quyền xóa thế chấp đối với các thửa đất và diện tích đất nêu trên.

11. Về chi phí thẩm định, định giá, đo đạc: Ông Lê Văn D, Bà Lê Thị H phải liên đới chịu 32.914.000đồng (trong đó thẩm định giá tài sản là 22.000.000đồng + chi phí đo đạc 9.914.000đồng + Chi phí xem xét thẩm định tại chổ 1.000.000đồng).

12. Về án phí:

Ông Lê Văn D, Bà Lê Thị H phải liên đới chịu 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Quốc T1, Bà Nguyễn Thị Thanh T phải liên đới chịu 27.688.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông T đã nộp theo biên lai thu số 0005815 ngày 02 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân H, tỉnh Long An. Ông Lê Quốc T1, Bà Nguyễn Thị Thanh T còn phải liên đới nộp tiếp số tiền 27.388.000đồng.

13. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn D và Bà Lê Thị H mỗi người phải

chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông D và bà H đã nộp theo biên lai thu số 0003298, 0003299 cùng ngày 07/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân H, tỉnh Long An.

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

15. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán

Lê Thị Bích Tuyền – Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Trịnh Thị Phúc