

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 626/2023/DS-PT

Ngày: 13 - 12 - 2023

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; hợp
đồng vay tài sản”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Thủy

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Ngoan

Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Ông Dương Thanh Quang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 13 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 255/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 755/2023/QĐPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn Q, sinh năm: 1972 (có mặt);

Địa chỉ: F T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Lạc Thị Hồng L, sinh năm: 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: D lô D, khu dân cư K, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện ủy quyền: Bà Vương Thị Thùy D, sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: G K, Ô, Trương Công Đ, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

(Theo giấy ủy quyền ngày 07 tháng 6 năm 2023).

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

3.1. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1966 (có mặt);

3.2. Bà Lê Thị Ngọc T1, sinh năm 1978 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An

3.3. Ông Phạm Văn Đ1, sinh năm 1977 (có mặt);

3.4. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1979 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp N, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.5. Bà Vương Thị Thùy D, sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: Khu A, Ô, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3.6. Văn phòng C (Nay là Văn phòng C1).

Địa chỉ: 3 Quốc lộ A, ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Lâm Phú H. Chức vụ: Trưởng Văn phòng (xin vắng mặt).

3.7. Ông Trịnh Kim H1, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: 1 T, Phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn – Bà Lạc Thị Hồng L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo án sơ thẩm:

- *Nguyên đơn Lê Văn Q trình bày:*

Ngày 31/7/2019, ông và bà Lạc Thị Hồng L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng tại Văn phòng công chứng Ấp B. Nội dung hợp đồng: bà L chuyển nhượng cho ông 2.000m² đất cây lâu năm thuộc thửa 2180, tờ bản đồ số 6, tại ấp T (thực tế tại ấp N), xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01652 cấp ngày 27/5/2019 cho bà Lạc Thị Hồng L đứng tên, giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng thực tế chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Bà L đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng vào ngày 25/9/2019 và ông đã được công nhận quyền sử dụng đất tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01652, tuy nhiên bà L chưa giao đất cho ông.

Ngày 17/10/2019, bà L hẹn ông đến địa điểm thửa đất để bàn giao đất có sự chứng kiến của cán bộ tư pháp và địa chính xã N nhưng không bàn giao được do ông Phạm Văn Đ1 là người đang sử dụng thửa đất này ngăn cản không cho đo đạc. Lúc này ông mới biết thửa 2180 trước đây đã có tranh chấp giữa bà L với ông T, ông Đ1 nhưng bà L không cho ông biết, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà L không thể thực hiện được, lỗi này hoàn toàn do bà L.

Tại đơn khởi kiện ngày 20/02/2020, ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2019 giữa bà Lạc Thị Hồng L và ông Lê Văn Q vô hiệu, buộc bà L phải trả cho ông số tiền 500.000.000 đồng và

bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá tại thời điểm xét xử.

Tại các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2019 giữa bà Lạc Thị Hồng L và ông Lê Văn Q; buộc bà L trả cho ông số tiền chuyển nhượng 500.000.000 đồng và phải bồi thường thêm khoản tiền lãi của số tiền 500.000.000 đồng tính từ ngày 25/9/2019 đến ngày xét xử với lãi suất 5%/tháng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn Đ1 và bà Trần Thị T2 thì ông không có ý kiến.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Trịnh Kim H1 thì ông đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông và ông H1; đồng ý trả cho ông H1 số tiền vay 400.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn Lạc Thị Hồng L trình bày:

Bà có nhận chuyển nhượng thửa đất 2180, tờ bản đồ số 06, diện tích 2.000m², đất trồng cây lâu năm tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Do không có nhu cầu sử dụng nên bà chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn Q. Trước khi chuyển nhượng bà đã nhiều lần dẫn ông Q tới xem thửa đất, ông Q còn hỏi bà về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ pháp lý và những thông tin khác liên quan đến thửa đất 2180. Sau nhiều lần xem xét hiện trạng, kiểm tra các vấn đề pháp lý liên quan đến thửa đất, bà và ông Q đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất với giá 500.000.000 đồng, thuế phí và lệ phí do bên nhận chuyển nhượng thực hiện. Khi ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng, bà đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q. Trong suốt quá trình xem xét và hoàn thành quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có bất kỳ cá nhân hay tổ chức nào ngăn cản hay có ý kiến gì. Ông Q tự mình mua 04 cây cột sạ cùng với sự chứng kiến của bà và bà Vương Thị Thùy D cắm mốc ranh đất cũng không ai có ý kiến hoặc ngăn cản.

Nay, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q vì việc ký kết và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện xong, các bên tham gia ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, tuân thủ đầy đủ các qui định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Ngọc T1 thì bà không đồng ý.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phạm Văn T và Lê Thị Ngọc T1 trình bày:

Lúc cha mẹ ông T còn sống có chia cho ông T 2.000m² đất tại ấp T (thực tế đất ở ấp N), xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang, ông T đã được đứng tên giấy đất. Giáp đất ông T về phía Nam là đất của ông Phạm Văn Đ1 (em ruột ông T). Vì phải làm ăn xa nên ông T đã giao phần đất nêu trên cho ông Đ1 trực tiếp quản lý sử dụng và trồng cây trên đất từ khi được cha mẹ chia đất (khoảng năm 1999). Đến ngày 24/12/2012, ông T và bà T1 làm giấy tay sang nhượng phần đất nêu trên cho ông Phạm Văn Đ1 với giá 200.000.000 đồng. Ông T đã nhận đủ tiền

nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Khoảng năm 2018, do cần tiền nên ông T đã gặp và thỏa thuận vay 400.000.000 đồng của bà Vương Thị Thùy D, lãi suất 5%/tháng. Bà D yêu cầu ông T, bà T1 ra Văn phòng C ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lạc Thị Hồng L để làm tin.

Sau khi vay tiền, ông T và bà T1 chỉ trả lãi được 01 tháng là 20.000.000 đồng rồi không trả nữa. Bà D nhiều lần đòi tiền lãi và đe dọa nếu không trả tiền thì sẽ bán đất. Do khó khăn về kinh tế nên ông T không trả được tiền cho bà D nhưng bà D không có động thái gì thêm. Việc vay mượn tiền bà D và bà L không có bất kỳ chứng cứ nào. Khoảng tháng 4/2020, ông T, bà T1 được ông Đ1 cho biết là bà L đã làm thủ tục chuyển nhượng đất cho người khác.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q thì ông T và bà T1 không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật. Ông T, bà T1 đồng ý trả tiền vay cho bà D, bà L và tiếp tục thực hiện giấy sang nhượng đất ngày 24/12/2012 cho ông Phạm Văn Đ1.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Phạm Văn Đ1 và bà Trần Thị T2 trình bày:

Vào năm 2012, vợ chồng ông Đ1, bà T2 có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn T 2.000m² đất cây lâu năm thuộc thửa 2180, tờ bản đồ số 06, tại ấp N, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 200.000.000 đồng. Vợ chồng ông Đ1 đã trả đủ tiền và nhận đất, lên lập trồng vú sữa, dừa và cây ăn trái khác từ đó cho đến nay. Tuy nhiên, do hoàn cảnh khó khăn chưa có tiền nộp thuế, nên hai bên chưa làm thủ tục sang tên theo quy định mà chỉ viết giấy tay bán đất. Đến năm 2019, ông Q đến cạm cọc để xác định ranh đất và cho vợ chồng ông Đ1 biết là ông Q đã mua lại phần đất này và đã đứng tên trên giấy đất, vợ chồng ông Đ1 không đồng ý giao đất vì phần đất nêu trên vợ chồng ông Đ1 đã mua của ông T và quản lý sử dụng 20 năm nay.

Ông Đ1, bà T2 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1, bà T2 với ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Ngọc T1;

+ Buộc ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Ngọc T1 phải sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ1 theo qui định của pháp luật;

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Ngọc T1 sang bà Lạc Thị Hồng L;

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lạc Thị Hồng L với ông Lê Văn Q.

Đối với yêu cầu độc lập của anh Trịnh Kim H1 với ông Lê Văn Q thì vợ chồng ông Đ1 không có ý kiến, đề nghị giải quyết theo pháp luật.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vương Thị Thùy D trình bày:

Bà xác định không liên quan đến vụ án đồng thời xin vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Trịnh Kim H1 trình bày:

Năm 2020, ông có cho ông Lê Văn Q vay số tiền 400.000.000 đồng, lãi suất 03%/tháng, không thỏa thuận thời hạn trả. Khi vay tiền, ông Q có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01652 cấp ngày 27/5/2019 cho bà Lạc Thị Hồng L chủ sử dụng và được điều chỉnh tại trang 3 tên chủ sử dụng đất là ông Lê Văn Q vào ngày 26/8/2019. Trước khi cho ông Q vay tiền, ông có đi xem đất thì không phát hiện có tranh chấp gì về phần đất này. Hai bên không làm hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp mà làm hợp đồng ủy quyền cho ông định đoạt đối với phần đất nêu trên và ông Q giao cho ông giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Q đóng lãi đến tháng 10 thì ngưng nên ông có gặp ông Q để thương lượng thì được biết phần đất nêu trên ông Q đang tranh chấp với bà L.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông Q đối với bà L và yêu cầu độc lập của ông Đ1 và bà T2, ông không có ý kiến.

Ông có yêu cầu độc lập buộc ông Q trả đủ cho ông số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi 03%/tháng tính từ tháng 7/2020 đến ngày xét xử, ông sẽ trả lại cho ông Q giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Q đã thế chấp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C do ông Lâm Văn P đại diện theo pháp luật; Nay là Văn phòng công chứng Lưu Lâm Phú H do ông Lưu Lâm Phú H đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 31/7/2019, Văn phòng C có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lạc Thị Hồng L với ông Lê Văn Q đối với thửa đất số 2180, tờ bản đồ số 06, diện tích 2.000m² do bà Lạc Thị Hồng L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS01652 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 27/5/2019 đúng với quy định của Luật Công chứng.

Ngoài ra, Văn phòng C xác nhận không có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Ngọc T1 và bà Lạc Thị Hồng L đối với thửa đất số 2180, tờ bản đồ số 06, diện tích 2.000m² tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, Văn phòng C đã trình bày toàn bộ nội dung liên quan đến vụ án và cung cấp đầy đủ tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Văn phòng C, đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

* Bản án Dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang căn cứ các Điều 124, 131, 288, 357, 408, 463, 466, 468; 500 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn Q.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2019 công chứng tại Văn phòng C giữa bà Lạc Thị Hồng L và ông Lê Văn Q. Buộc bị đơn Lạc Thị Hồng L trả lại cho ông Lê Văn Q số tiền 672.225.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi hai triệu hai trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phạm Văn Đ1 và Trần Thị Tư .

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/12/2018 công chứng tại Văn phòng C giữa ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Ngọc T1 với bà Lạc Thị Hồng L. Buộc ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Ngọc T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lạc Thị Hồng L số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2019 công chứng tại Văn phòng C giữa Lạc Thị Hồng L và ông Lê Văn Q.

- Buộc ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Ngọc T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Đ1 và bà Trần Thị T2 đối với diện tích đất 2.000m² thuộc thửa số 2180, tờ bản đồ số 06, tại ấp N, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Phạm Văn Đ1 và bà Trần Thị T2 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo qui định tại Điều 95 Luật Đất đai.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trịnh Kim H1.

- Hủy hợp đồng ủy quyền lập ngày 29/11/2019 công chứng tại Văn phòng C2 giữa ông Lê Văn Q với ông Trịnh Kim H1.

- Buộc ông Lê Văn Q có nghĩa vụ trả cho ông Trịnh Kim H1 số tiền 506.240.000 đồng (Năm trăm lẻ sáu triệu, hai trăm bốn mươi ngàn đồng)

- Ông Trịnh Kim H1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Ngọc T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01652 ngày 27/5/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Lạc Thị Hồng L có nội dung trang thứ tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Q theo hồ sơ số 002894.CN.002.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

* Ngày 08/6/2023, bị đơn Lạc Thị Hồng L có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

03/12/2018 giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Ngọc T1 với bà Lạc Thị Hồng L; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2019 giữa bà Lạc Thị Hồng L với ông Lê Văn Q; Hủy giấy viết tay bán đất đề ngày 24/12/2012 giữa ông Phạm Văn T và ông Phạm Văn Đ1.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Vương Thị Thùy D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

- Ông Lê Văn Q giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Lạc Thị Hồng L. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Phạm Văn Đ1, bà Trần Thị T2 và ông Trịnh Kim H1 giữ nguyên yêu cầu độc lập và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lạc Thị Hồng L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Ngọc T1 trình bày: không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Lạc Thị Hồng L và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án.

+ Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Xác định lại quan hệ tranh chấp là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2019 giữa bà L và ông Q và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2018 giữa ông T, bà T1 với bà L vô hiệu; Buộc bà L phải trả cho ông Q số tiền 500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Quý giá trị đất chênh lệch tại thời điểm xét xử là 100.000.000 đồng, tổng cộng 600.000.000 đồng; Sửa phần án phí mà ông Q, bà L phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; nghe quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của bà Lạc Thị Hồng L còn trong thời hạn quy định nên được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Ông Lưu Lâm Phúc H2 có đơn xin vắng mặt, do vậy Tòa án xét xử vắng mặt ông H2 theo quy định.

[3]. Về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Phạm Văn T là chủ sử dụng thửa đất 2180, tờ bản đồ số 6, diện tích 2000m² tại ấp T (thực tế là ấp N), xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Vào ngày 24/12/2012 ông T làm giấy tay sang nhượng đất cho ông Phạm Văn Đ1 thửa đất 2180 với giá 200.000.000 đồng. Ông T đã nhận đủ tiền và giao đất cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ1 nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Thực tế ông T đã giao đất cho ông Định canh tác, sử dụng và trồng cây lâu năm từ năm 2002, do đó ông T không còn quyền sử dụng đối với thửa đất này.

Ngày 03/12/2018, ông T, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 2180 với bà Lạc Thị Hồng L, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng.

Ông T cho rằng ông không có chuyển nhượng đất cho bà L mà chỉ vay của bà Vương Thị Thùy D 400.000.000 đồng nhưng bà D yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng với bà L để làm tin. Tuy nhiên, ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh, trong khi bà L và bà D không thừa nhận lời trình bày của ông T.

Tại phiên tòa, bà D cho rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2018, bà L có cho ông T thời hạn chuộc lại đất nhưng ông T không chuộc, nên bà L chuyển nhượng thửa đất 2180 cho ông Q, từ khi ký hợp đồng cho đến nay bà L không quản lý, sử dụng thửa đất này mặc dù bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nhận thấy, thửa đất 2180 ông T đã chuyển nhượng cho ông Đ1 bằng giấy tay mua bán đất ngày 24/12/2012, mặc dù không đảm bảo về mặt hình thức nhưng hai bên đã giao tiền và nhận đất xong, ông Đ1 đã quản lý sử dụng, trồng cây ăn trái trên thửa đất 2180 từ năm 2012 cho đến nay. Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Ngọc T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Đ1 và bà Trần Thị T2; ông Đ1 và bà T2 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai là đúng pháp luật.

Xét tại thời điểm ông T và bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L thì ông T và bà T1 không còn là chủ sử dụng đất của thửa đất 2180, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông T, bà T1 kí kết với bà L vào ngày 03/12/2018 bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng là chưa phù hợp mà phải tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng theo quy định. Do quá trình giải quyết vụ án bà L có đơn xin vắng mặt và chưa có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc ông T và bà T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà L số tiền 400.000.000 đồng là có căn cứ. Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của bà L sau khi được giải thích pháp luật cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong cùng một vụ án mà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông Q, thấy rằng: Ngày 31/7/2019, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 2180 cho ông Q. Đến ngày 17/10/2019 bà L hẹn ông Q đến thửa đất 2180 để bàn giao tim, mốc đất có sự chứng kiến của cán bộ địa chính và tư pháp xã N nhưng không bàn giao được do ông Phạm Văn Đ1 ngăn cản không cho đo đạc.

Biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã N cũng thể hiện: “...khi đất chuyển nhượng sang cho ông Q và xảy ra tranh chấp do không bàn giao đất được vì đất do ông Đ1 quản lý, sử dụng”. Như vậy, có căn cứ xác định bà L chưa giao đất cho ông Q như đã thỏa thuận, lỗi hoàn toàn thuộc về bà L.

Như đã phân tích nêu trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2018 giữa ông T, bà T1 với bà L bị vô hiệu, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2019 giữa bà L và ông Q cũng bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2019 giữa bà L và ông Q theo quy định tại khoản 1 Điều 424 Bộ luật Dân sự, đồng thời buộc bà L phải trả cho ông Q 500.000.000 đồng cộng với tiền lãi 172.225.000 đồng là chưa đúng với quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự. Bởi lẽ, trường hợp hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại Điều 424 Bộ luật Dân sự là trường hợp hình thức và nội dung của hợp đồng đúng quy định của pháp luật mà một bên vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng. Còn trong trường hợp này, hợp đồng bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự, nên cần phải tuyên hợp đồng bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng cách buộc bà L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Q số tiền chuyển nhượng 500.000.000 đồng. Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu hoàn toàn do bà L nên buộc bà L phải bồi thường thiệt hại giá trị đất chênh lệch cho ông Q theo biên bản định giá tài sản ngày 08/7/2020 là 100.000.000 đồng, tổng cộng 600.000.000 đồng là phù hợp.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn có những sai sót như xác định quan hệ tranh chấp chưa đầy đủ và tính án phí chưa chính xác, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà L, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4]. Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[5]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định nêu trên nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Về án phí: Ông Q phải chịu 28.248.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.500.000 đồng. Như vậy, ông Q còn phải nộp tiếp số tiền 15.748.000 đồng.

Bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 28.000.000 đồng và không phải chịu án phí phúc thẩm.

Ông T và bà T1 phải chịu 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

H3 tạm ứng án phí cho ông Đ1, bà T2 và ông H1.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309, Điều 147, Điều 148, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lạc Thị Hồng L.

Sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS-ST ngày 18 - 4 -2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Căn cứ các Điều 124, 131, 288, 357, 408, 463, 466, 468; 500 Bộ luật Dân sự; Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Q.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2019 được công chứng tại Văn phòng C giữa bà Lạc Thị Hồng L và ông Lê Văn Q vô hiệu.

- Buộc bà Lạc Thị Hồng L phải hoàn trả cho ông Lê Văn Q số tiền 500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Q số tiền 100.000.000 đồng, tổng cộng 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Phạm Văn Đ1 và bà Trần Thị T2:

- Công nhận giấy tay bán đất ngày 24/12/2012 giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Ngọc T1 với ông Phạm Văn Đ1 và bà Trần Thị Tư .

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/12/2018 tại Văn phòng C giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Ngọc T1 với bà Lạc Thị Hồng L vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2019 tại Văn phòng C giữa bà Lạc Thị Hồng L với ông Lê Văn Q vô hiệu.

- Buộc ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Ngọc T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Đ1 và bà Trần Thị T2 đối với diện tích đất 2.000m² thuộc thửa số 2180, tờ bản đồ số 06 tại ấp N, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Phạm Văn Đ1 và bà Trần Thị T2 có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo qui định tại Điều 95 Luật Đất đai.

1.3. Buộc ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Ngọc T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lạc Thị Hồng L số tiền chuyển nhượng đất 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

1.4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trịnh Kim H1.

- Hủy hợp đồng ủy quyền lập ngày 29/11/2019 công chứng tại Văn phòng C2 giữa ông Lê Văn Q với ông Trịnh Kim H1.

- Buộc ông Lê Văn Q có nghĩa vụ trả cho ông Trịnh Kim H1 số tiền 506.240.000 đồng (Năm trăm lẻ sáu triệu, hai trăm bốn mươi ngàn đồng).

- Buộc ông Trịnh Kim H1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Ngọc T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01652 ngày 27/5/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Lạc Thị Hồng L có nội dung trang thứ tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Q theo hồ sơ số 002894.CN.002.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Án phí:

- Ông Lê Văn Q phải chịu 28.248.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Q đã nộp 12.500.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 01910 ngày 20/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang, nên còn phải nộp thêm 15.748.000 đồng (Mười lăm triệu, bảy trăm, bốn mươi tám ngàn đồng).

- Bà Lạc Thị Hồng L phải chịu 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Hoàn tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) cho bà Lạc Thị Hồng L theo biên lai thu số 0021858 ngày 13/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Ngọc T1 có nghĩa vụ liên đới chịu 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho ông Phạm Văn Đ1 và bà Trần Thị T2 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003752 ngày 16/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Trả lại cho ông Trịnh Kim H1 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003817 ngày 29/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tỉnh Tiền Giang.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện

thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên án lúc 08 giờ ngày 13/12/2023, có mặt ông Q, ông T, bà T2, ông Đ1, ông H1, bà T1; vắng bà D.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND H. Cái Bè;
- CCTHADS H. Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn (Thẩm).

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

Lưu Thị Thu Thủy