

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 414/2023/DS-PT
Ngày: 08-12-2023
V/v Tranh chấp về 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 Phúc

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Quán

Ông Nguyễn Phước Thanh

- 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 Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 05 và ngày 08 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 373/2023/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 61/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 681/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1 Bà Hồ Thị V, sinh năm: 1963;

2 Ông Ngô Văn C, sinh năm 1957;

Cùng địa chỉ: Số A, Ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Bảo Q, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số D, đường L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 06/6/2022). Có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ánh H, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1966;
Địa chỉ: Số D, ấp B, xã B, thành phố T, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 14/11/2022). Có mặt.

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

1 Văn phòng C2;

Địa chỉ: Số A - A N, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện: Ông Dương Tấn T - Trưởng Văn phòng C2. Vắng mặt

2 Ông Ngô Văn N, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Số D, ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của ông Ngô Văn N: Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số D, ấp B, xã B, thành phố T, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 14/11/2022). Có mặt.

3 Ông Ngô Trường X, sinh năm 1983. Vắng mặt.

4 Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1985. Có mặt.

5 Ngô Thị Kim C1, sinh năm 2003. Vắng mặt.

6 Ngô Hào Anh K, sinh năm 2008.

Cùng địa chỉ: Số A, Ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Ngô Hào Anh K: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1985 (mẹ ruột). Có mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Ngô Văn C, bà Hồ Thị V, bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông Ngô Văn C, bà Hồ Thị V và quá trình tố tụng do ông Lê Bảo Q là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Hồ Thị V, ông Ngô Văn C, đang quản lý, sử dụng thửa đất số 228, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị V vào ngày 13/10/2014.

Do giữa bà V, ông C và ông Ngô Văn N có mối quan hệ thân thuộc nên bà V, ông C có cho ông N mượn số đo của 5 thửa đất để làm ăn. Ông N có yêu cầu bà V, ông C ra phòng công chứng ký thủ tục cho ông N. Do không biết chữ, bà V, ông C có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2016 được Văn phòng C2 chứng thực. Thực tế, giữa bà V, ông C không có thỏa thuận chuyển nhượng

quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Ánh H nên bà V, ông C yêu cầu Tòa án vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2016 được Văn phòng C2 chứng thực đối với thửa đất số 228, tờ bản đồ số 5, tọa lạc Á, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Tại đơn khởi kiện, bà V ông C có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Ánh H đối với thửa đất số 228, tờ bản đồ số 5. Nay bà V, ông C rút lại yêu cầu này, xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H.

Nguyên đơn bà Hồ Thị V trình bày: Bà không biết bà Nguyễn Thị Ánh H là ai, bà không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Ông N có yêu cầu bà ra phòng công chứng ký thủ tục cho ông N, do không biết chữ nên bà có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2016 được phòng C3 chứng thực đối với thửa đất 228, tờ bản đồ số 5 vì giữa bà và bà H không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Bà xác định không có nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H và ông N.

Nguyên đơn ông Ngô Văn C trình bày: Ông không quen biết bà Nguyễn Thị Ánh H. Ông có cho ông N mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm ăn. Ông N có trả được 3 giấy, còn lại 2 giấy. Một giấy đang khởi kiện trong vụ án này, 01 giấy thì đất ở huyện T. Ông N có yêu cầu ông đến phòng công chứng ký thủ tục làm giấy chứng nhận kết hôn. Ông không đồng ý theo yêu cầu của bà H là yêu cầu ông di dời tài sản trả đất cho bà H hoặc trả tiền lại cho bà H.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh H do bà Nguyễn Thị Thu H1 đại diện trình bày: bà Nguyễn Thị Ánh H là em vợ của ông Ngô Văn N.

Do ông N biết bà V có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 228, tờ bản đồ số 5 nên ông N có giới thiệu bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 23/7/2016 bà H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà V, ông C với giá 1.200.000.000đồng, hai bên có làm hợp đồng do Văn phòng C2 chứng nhận. Giá ghi trên hợp đồng là 170.000.000đồng (để giảm thuế). Hai bên đã giao nhận đủ tiền và bà H đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý sang tên vào ngày 28/7/2016. Trên thửa đất số 228 có căn nhà do bà V, ông C đang sinh sống. Bà H chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H không có mua nhà.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà V, ông C xác lập ngày 23/7/2016 là hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật. Bà V, ông C cho rằng hợp đồng có sự lừa dối thì thời hiệu khởi kiện là 3 năm nhưng đến nay bà V, ông C mới tranh chấp nên yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đình chỉ giải quyết vụ án.

Bà H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông C và bà V. Bà H yêu cầu bà V, ông C di dời tài sản trả lại đất cho bà H.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà H yêu cầu bà V, ông C trả lại giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá là 2.454.203.000đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn N do bà Nguyễn Thị Thu H1 đại diện trình bày: Ông N gọi ông C là chú ruột. Bà H là em dâu của ông N. Do

bà V có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông N có giới thiệu bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà V, ông C. Ông N chỉ là người giới thiệu.

Bà V, ông C trình bày không biết bà Nguyễn Thị Ánh H là ai là không đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 có đơn đề nghị vắng mặt và có ý kiến như sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03442, quyền số 01-2016-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 23/7/2016 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 228, tờ bản đồ số 5, tọa lạc Ấ, xã A, huyện T, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BN 156381 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 13/10/2014 được thực hiện hoàn toàn đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định.

Tranh chấp trên là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà V, ông C đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 23/7/2019 cho đến khi tranh chấp là hơn 6 năm.

Bà V, ông C từ trước đến nay đã có thực hiện nhiều giao dịch có liên quan đến quyền sử dụng đất như: ngày 26/7/2016 chuyển nhượng thửa đất số 103, tờ bản đồ số 5, tọa lạc Ấ, xã A, huyện T giấy BN 617320 vào sổ CH 03214 cho ông Ngô Văn N1; thửa đất số 203, tờ bản đồ số 5, tọa lạc Ấ, xã A, huyện T giấy BN 617321 vào sổ số CH 03215 cho ông Ngô Văn N hợp đồng số 3487, 3491 quyền số 01-2016-TP/CC-SCC/ĐGD và ngày ký hợp đồng tranh chấp thì vợ chồng bà V cũng chuyển nhượng thửa đất số 21, 14 tờ bản đồ số 5, tọa lạc Ấ, xã A, huyện T giấy BN 156382, BN 156380 vào sổ số CH 05069, CH05067 cho ông Ngô Văn N số công chứng 3441. Đồng thời, cũng đã có thực hiện 6 giao dịch khác tại các phòng công chứng khác trên địa bàn tỉnh nên bà Hồ Thị V, ông Ngô Văn C cũng có thể gọi là “chuyên nghiệp”.

Văn phòng C2, công chứng viên đề nghị căn cứ theo quy định của pháp luật có quan tâm đến thời hiệu tranh chấp hợp đồng, nguyên đơn cũng là người có thường xuyên thực hiện giao dịch dân sự để giải quyết vụ kiện được công bằng và khách quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Trường X có đơn đề nghị vắng mặt và có ý kiến như sau:

Ông là con của bà V, ông C, năm 2002 bà V, ông C có cho ông cất nhà sinh sống trên một phần thửa đất số 228. Hiện nay, ông đã xây nhà kiên cố. Ông không biết quan hệ giao dịch giữa bà V, ông C với bà Nguyễn Thị Ánh H.

Ông xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết giá trị nhà của ông được xây dựng trên thửa đất số 228. Giá trị nhà là tài sản của ông và bà D. Hai con chung tên Ngô Thị Kim C1, Ngô Hào Anh K không có công sức đóng góp. Hiện nay, ông cùng vợ là Nguyễn Thị D và 02 con tên Ngô Thị Kim C1, Ngô Hào A Kiệt đang sinh sống trong căn nhà này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D có đơn đề nghị vắng mặt và có ý kiến: bà là vợ của ông Ngô Trường X. Bà thống nhất lời trình bày của ông X. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết tài sản là giá trị nhà trên thửa đất đang tranh chấp giữa bà V, ông C với bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Thị Kim C1 có đơn đề nghị vắng mặt và có ý kiến: chị Kim C1 là con của Ngô Trường X và Nguyễn Thị D. Kim C1 thống nhất lời trình bày của ông X, không có ý kiến hay yêu cầu bổ sung gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Hào Anh K do bà Nguyễn Thị D đại diện trình bày: anh K là con của Ngô Trường X và Nguyễn Thị D. Anh K thống nhất lời trình bày của ông X, không có ý kiến hay yêu cầu bổ sung gì.

Vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm hòa giải nhưng thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn C, bà Hồ Thị V về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Thị Ánh H.

1.1. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3442, quyền số 01/2016- TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng ông Ngô Văn C, bà Hồ Thị V và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Ánh H được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 23/7/2016.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Ánh H trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 228, tờ bản đồ 5, loại đất ONT, tọa lạc Ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Long An cho bà Hồ Thị V.

1.3. Bà Hồ Thị V được quyền liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để làm các thủ tục cấp; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 228, tờ bản đồ 5, loại đất ONT, diện tích đo thực tế là 842,5m², tọa lạc ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 193-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 12/6/2023.

1.4. Trường hợp bên 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).

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngô Văn C, bà Hồ Thị V đối với thửa đất số 228, tờ bản đồ 5, loại đất ONT, tọa lạc ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ánh H đối với ông Ngô Văn C, bà Hồ Thị V về việc giải quyết hậu quả tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

3.1 Buộc bà Hồ Thị V, ông Ngô Văn C liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Ánh H số tiền đã nhận 170.000.000đồng và bồi thường thiệt hại 1.142.101.500đồng, tổng cộng là 1.312.101.500đồng (Một tỷ, ba trăm mười hai triệu, một trăm lẻ một nghìn, năm trăm đồng).

3.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh H về việc yêu cầu bà Hồ Thị V, ông Ngô Văn C liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Ánh H số tiền bồi thường thiệt hại 1.142.101.500đồng.

4. Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá 14.485.000đồng. Ông Ngô Văn C, bà Hồ Thị V phải chịu 7.242.500đồng (Bảy triệu, hai trăm bốn mươi hai nghìn, năm trăm đồng). Bà Nguyễn Thị Ánh H phải chịu 7.242.500đồng (Bảy triệu, hai trăm bốn mươi hai nghìn, năm trăm đồng). Do ông Ngô Văn C, bà Hồ Thị V đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền này nên buộc bà Nguyễn Thị Ánh H phải nộp số tiền 7.242.500đồng (Bảy triệu, hai trăm bốn mươi hai nghìn, năm trăm đồng) để hoàn trả cho bà V, ông C.

5. Nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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.

6. Về án phí sơ thẩm:

6.1 Miễn nộp án phí cho ông Ngô Văn C. Bà Hồ Thị V phải nộp số tiền 25.681.523đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006226 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Bà V còn phải nộp tiếp số tiền 25.381.523đồng (Hai mươi lăm triệu, ba trăm tám mươi một nghìn, năm trăm hai mươi ba đồng).

6.2. Bà Nguyễn Thị Ánh H phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí do vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 46.263.045đồng do yêu cầu không được chấp nhận nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp 40.542.000đồng (Bốn mươi triệu, năm trăm bốn mươi hai nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004935 ngày 27/7/2023 của Chi cục Thi hành án huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Bà H còn nộp tiếp số tiền 6.020.045đồng (Sáu triệu, không trăm hai mươi nghìn, không trăm bốn mươi lăm đồng).

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

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 06/9/2023 ông C và bà V kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng ông C và bà V không đồng ý liên đới trả cho bà H số tiền 1.312.101.500đồng.

Ngày 12/9/2023 bà Nguyễn Thị Ánh H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông C và bà V phải liên đới trả cho bà H số tiền 2.454.203.000đồng.

Phản tranh luận:

Ông Q là người đại diện theo ủy quyền của bà V ông C trình bày:

Chữ viết “tôi đã đọc và đồng ý” trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2016 không phải của ông C và bà V, ông C và bà V là người không biết chữ, ông N kêu ông C và bà V đến Văn phòng công chứng để đăng ký kết hôn, ông C và bà V không biết chữ nên đã tin tưởng ông N ký vào hợp đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông C và bà V không được nghe đọc lại và không được giải thích rõ. Trên đất có nhà của bà V, ông C và nhà của vợ chồng ông X bà D nhưng trong hợp đồng không đề cập đến nhà trên đất và không có ý kiến của ông X bà D. Bà V ông C không nhận số tiền nào từ bà H, bà H chưa trả tiền cho bà V ông

C và cũng chưa được bà V ông C giao đất, nhà đất vẫn do bà V ông C và các con cháu quản lý sử dụng.

Ông C là chú ruột của ông N có mượn của ông N 170.000.000đồng trước đó, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm để hợp thức hóa số tiền bà V ông C mượn của ông N trước đó. Giữa bà V ông C với ông N có mối quan hệ làm ăn qua lại lẫn nhau. Năm 2016, ông C có cho ông N mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 05 thửa đất để ông N làm ăn, đến năm 2017 ông C đòi ông N phải trả lại quyền sử dụng đất của 05 thửa đất cho ông C thì ông N chỉ được được 03 giấy, ông C và bà V ký chuyển nhượng cho N (do ông N2 đứng tên quyền sử dụng đất) 01 giấy, ông N nói thửa đất có nhà ông N đã bán cho người khác nên ông không trả được.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V, ông C với bà H là bị ông N lừa dối, nên bị vô hiệu, bà V ông C không biết bà H là ai, không nhận số tiền nào từ H nên đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng ông C và bà V không đồng ý liên trả cho bà H số tiền 1.312.101.500đồng.

Bà H1 là người đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày: Tại phiên tòa ông C xác định ông Ngô Văn P – chồng của bà H là cháu ruột của ông C nên ông C nói không biết bà H là không đúng sự thật. Bà V, ông C cho rằng bị lừa dối đến Văn phòng công chứng để ký giấy kết hôn là không phù hợp, không có cơ sở vì bà V ông C đã nhiều lần giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà V, ông C trình bày vay của ông N 170.000.000đồng, nhưng đây là quan hệ khác, không liên quan đến bà H. Do bà H là cháu dâu của bà V, ông C nên đã tin tưởng và sơ ý không lập giấy giao tiền khi bà H giao tiền cho bà V, ông C tại Văn phòng công chứng và không đề cập đến căn nhà trên đất. Do mối quan hệ là cháu dâu của bà V, ông C nên bà H không yêu cầu bà V, ông C phải giao đất ngay mà để bà V, ông C có thời gian đi dời và giao đất, vì vậy bà H cũng có một phần lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng đúng quy định của pháp luật, bà H đã được cập nhật chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất. Do đó, bà H đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

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

Về việc giải quyết vụ án:

Bà V, ông C kháng cáo không đồng ý bồi thường 1.312.101.500đồng, do không nhận tiền của bà H và không có giao nhà, đất. Bà H kháng cáo yêu cầu buộc bà V, C phải liên đới bồi thường cho bà H số tiền 2.454.203.000đồng.

Xét kháng cáo của các đương sự. Xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2016 giữa bà V, ông C và bà H được Phòng C3 chứng thực đối với thửa đất 228 tờ bản đồ số 5 tọa lạc ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Bà V, ông C cho rằng ông bà có đến Văn phòng Công

chứng để ký tên nhưng không biết là ký tên để chuyển quyền sử dụng đất cho bà H. Tại thời điểm xác lập giao dịch trên thửa đất số 228 có căn nhà là tài sản của bà V, ông C và căn nhà kiên cố do ông X và bà D xây dựng năm 2008 có sửa chữa năm 2019. Hiện tại gia đình ông X đang quản lý nhưng khi chuyển nhượng không có ý kiến của ông X, bà D, hợp đồng không thoả thuận việc di dời nhà để giao đất và cũng không thể hiện ý chí của những người đang sử dụng tài sản trên đất. Từ đó có cơ sở xác định hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng có đối tượng không thể thực hiện được nên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu.

Về hậu quả của của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu: Theo phân tích trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu do hai bên đều có lỗi. Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì: giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập....các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Do hai bên đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì mỗi bên chịu trách nhiệm $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại.

Bị đơn xác định giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đồng nhưng không có chứng cứ để chứng minh, theo giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 170.000.000đồng, bà V, ông C đã nhận số tiền này. Giá trị thực tế đang tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá là 2.454.203.000đồng, sự chênh lệch giá giữa thời điểm chuyển nhượng với giá thực tế là $2.454.203.000\text{đ} - 170.000.000\text{đ} = 2.284.203.000\text{đ}$, bà V và ông C phải chịu thiệt hại là 1.142.101.500đ ($2.284.203.000 : 2$) theo đó bà V, ông C phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H số tiền đã nhận 170.000.000đồng và $\frac{1}{2}$ số tiền bồi thường thiệt hại 1.142.101.500đồng, tổng cộng là 1.312.101.500đồng. Không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc yêu cầu bà V, ông C trả số tiền bồi thường thiệt hại là 2.454.203.000đồng.

Từ những cơ sở trên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà V, ông C và bà H. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà Hồ Thị V, ông Ngô Văn C; bà Nguyễn Thị Ánh H đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn xin vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà V, ông C và bà H: Xét thấy:

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V, ông C và bà H được Phòng C3 chứng thực ngày 23/7/2016 đối với thửa đất 228 tờ bản đồ số 5 tọa lạc ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

[3.2] Bà V, ông C cho thừa nhận có đến Văn phòng Công chứng để ký tên và thừa nhận chữ ký tên trong hợp là của ông bà, nhưng cho rằng không biết là ký tên để chuyển quyền sử dụng đất thửa 228 cho bà H, bà V ông C cho rằng đến văn phòng

công chứng để ký giấy kết hôn lời trình bày của bà V ông C không có cơ sở, vì theo Công văn ngày 15/7/2023 của Văn phòng C2 (bút lục 191) trong cùng ngày 23/7/2016 bà V ông C cũng chuyển nhượng thửa đất số 21, 14 tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp E, xã A, huyện T cho ông Ngô Văn N số công chứng 3441; Ngày 26/7/2016 bà V ông C ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 103, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp E, xã A, huyện T cho ông Ngô Văn N1; cùng ngày 26/7/2016 bà V ông C ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 203, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp E, xã A, huyện T ông Ngô Văn N hợp đồng số 3487, 3491 quyền số 01-2016-TP/CC-SCC/ĐGD cũng tại văn phòng C2, sự việc này được bà V ông C thừa nhận.

[3.3] Tại thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 228, trên thửa đất 228 có căn nhà là tài sản của bà V, ông C và căn nhà kiên cố do ông X và bà D xây dựng năm 2008 có sửa chữa năm 2019, ông X và bà D đang ở trên thửa đất 228, nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng không có ý kiến của ông X, bà D. Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng không thỏa thuận gì đối tài sản là nhà của bà V ông C và nhà của ông X bà D đang tồn tại trên đất. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về hình thức đúng quy định của pháp luật nhưng có đối tượng không thể thực hiện được nên án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập. Nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do lỗi hai bên có lỗi ngang nhau là có căn cứ.

[3.4] Về giải quyết hậu của hợp đồng vô hiệu: Bà H xác định giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đồng nhưng không có chứng cứ để chứng minh, giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 170.000.000đồng. Bà V, ông C cho rằng không nhận số tiền 170.000.000đồng từ bà H. Bà H trình bày đã giao đủ tiền cho bà V ông C nhưng do mối quan hệ chú chồng, cháu dâu bà H tin tưởng nên không lập biên bản. Lời trình bày của bà H là có cơ sở vì tại phiên tòa ông C thừa nhận chồng bà H là cháu ruột của ông C. Hơn nữa, nếu bà V ông C không nhận tiền của bà H thì không có lý do gì để ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng song vụ, hai bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình nên hợp đồng mới được công chứng. Do đó, có cơ sở xác định bà V ông C đã nhận của bà H số tiền 170.000.000đồng.

[3.5] Án sơ giải quyết hậu của hợp đồng vô hiệu phù hợp Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2005, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V ông C và bà H về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[3.6] Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V ông C và bà H, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên tại cấp phúc thẩm, bà V có đơn xin miễn án phí, bà V sinh ngày 27/10/1963 đến ngày xét xử bà V đã đủ 60 tuổi nên đủ điều kiện được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 nghị quyết 326. Do đó, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận, bà V ông C được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

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 ông Ngô Văn C bà Hồ Thị V, bà Nguyễn Thị H

Giữ nguyên nội dung của Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Căn cứ các điều 26, 37, 39, 147, 227, 228, 296, 307, 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 408, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29, điểm đ khoản 1 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 Ngô Văn C, bà Hồ Thị V về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Thị Ánh H.

1.1. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3442, quyền số 01/2016- TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng ông Ngô Văn C, bà Hồ Thị V và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Ánh H được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 23/7/2016.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Ánh H trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 228, tờ bản đồ 5, loại đất ONT, tọa lạc ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Long An cho bà Hồ Thị V.

1.3. Bà Hồ Thị V được quyền liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để làm các thủ tục cấp; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 228, tờ bản đồ 5, loại đất ONT, diện tích đo thực tế là 842,5m², tọa lạc ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 193-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 12/6/2023.

1.4. Trường hợp bên 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).

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngô Văn C, bà Hồ Thị V đối với thửa đất số 228, tờ bản đồ 5, loại đất ONT, tọa lạc ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ánh H đối với ông Ngô Văn C, bà Hồ Thị V về việc giải quyết hậu quả tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

3.1 Buộc bà Hồ Thị V, ông Ngô Văn C liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Ánh H số tiền đã nhận 170.000.000đồng và bồi thường thiệt hại 1.142.101.500đồng, tổng

cộng là 1.312.101.500đồng (Một tỷ, ba trăm mười hai triệu, một trăm lẻ một nghìn, năm trăm đồng).

3.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh H về việc yêu cầu bà Hồ Thị V, ông Ngô Văn C liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Ánh H số tiền bồi thường thiệt hại 1.142.101.500đồng.

4. Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá 14.485.000đồng. Ông Ngô Văn C, bà Hồ Thị V phải chịu 7.242.500đồng (Bảy triệu, hai trăm bốn mươi hai nghìn, năm trăm đồng). Bà Nguyễn Thị Ánh H phải chịu 7.242.500đồng (Bảy triệu, hai trăm bốn mươi hai nghìn, năm trăm đồng). Do ông Ngô Văn C, bà Hồ Thị V đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền này nên buộc bà Nguyễn Thị Ánh H phải nộp số tiền 7.242.500đồng (Bảy triệu, hai trăm bốn mươi hai nghìn, năm trăm đồng) để hoàn trả cho bà V, ông C.

5. Nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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.

6. Về án phí sơ thẩm:

6.1. Ông Ngô Văn C và bà Hồ Thị V được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông C, bà V số tiền tạm ứng đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 0006226 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

6.2. Bà Nguyễn Thị Ánh H phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí do vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 46.263.045đồng do yêu cầu không được chấp nhận nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp 40.542.000đồng (Bốn mươi triệu, năm trăm bốn mươi hai nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004935 ngày 27/7/2023 của Chi cục Thi hành án huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Bà H còn phải nộp tiếp số tiền 6.020.045đồng (Sáu triệu, không trăm hai mươi nghìn, không trăm bốn mươi lăm đồng).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

7.1. Ông Ngô Văn C và bà Hồ Thị V được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà Hồ Thị V 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005003 ngày 07/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

7.2. Bà Nguyễn Thị Ánh H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai thu số 0005007 ngày 12/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

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

9. 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 PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trịnh Thị Phúc

Các thẩm phán Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đặng Văn N3 - Phùng Thị Cẩm Hồng Trịnh Thị Phúc