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

Bản án số: 154/2024/DS-PT
Ngày 26-03-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, 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 Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Những

Bà Lê Thị Bích Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Trong các ngày 19 và ngày 26 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 97/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2024 về việc "tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Phan Thị Mộng T, sinh năm 1984;

2. Ông Đặng Thế P, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: bà Phan Thị Thu H, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

(Theo hợp đồng ủy quyền ngày 23/3/2023).

- *Bị đơn:*

1. Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1961;

2. Bà Đặng Thị L, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: ấp P, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Ngô Tấn T1, Văn phòng L3, Đoàn luật sư tỉnh L.

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

1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1977;

2. Bà Dương Hồng L1, sinh năm 1979;

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

- *Người làm chứng:* ông Đặng Văn T2, sinh năm 1951; địa chỉ: Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* các nguyên đơn bà Phan Thị Mộng T, ông Đặng Thế P

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 15 tháng 8 năm 2022 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, các nguyên đơn bà Phan Thị Mộng T, ông Đặng Thế P cũng như người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn bà Phan Thị Thu H trình bày:

Vào năm 2009, bà T ông P được cha mẹ ruột của bà T là ông Phan Văn Đ và bà Đặng Thị L tặng cho 1.000m^2 đất thuộc một phần thửa số 1382 tờ bản đồ số 9 tại Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Việc tặng cho có lập giấy tay vào ngày 26/02/2009, có nhiều người làm chứng, có Trưởng ấp I xác nhận. Ông Đ đã giao phần đất này cho bà T, ông P sử dụng từ năm 2009. Bà T, ông P đã xây dựng 01 căn nhà, các công trình phụ như nhà tiền chế, sân bê tông, hàng rào với diện tích khoảng 500m^2. Tuy nhiên, đến nay ông Đ, bà L vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đối với phần diện tích đất tặng cho sang cho bà T, ông P.

Ngoài ra, vào năm 2019, bà T, ông P có nhận chuyển nhượng của ông Đ phần đất diện tích 2.500m^2 cũng thuộc một phần thửa 1382, diện tích đo đạc thực tế là 2.363m^2 với giá chuyển nhượng là 65.000.000đồng/1.000m^2, việc chuyển nhượng có lập giấy tay thể hiện nội dung "Tờ cam kết" ngày 20/9/2019, có chữ ký của ông Đ. Bà T, ông P đã thanh toán cho ông Đ được 2,5 lượng vàng 24kr là loại vàng nhẫn, được quy ra thành tiền tại thời điểm 2019 là 88.000.000đồng và số tiền mặt là 26.000.000đồng, trong đó có cấn trừ số tiền 6.000.000đồng mà ông Đ, bà L vay không lãi và đưa trực tiếp là 20.000.000đồng, tổng cộng là 114.000.000đồng. Phần tiền còn lại, hai bên thỏa thuận khi nào hoàn thành thủ tục sang tên thì bà T, ông P sẽ giao tiếp hoàn tất cho ông Đ, bà L. Sau khi thỏa thuận xong, bà T, ông P đã nhận đất, đào ao nuôi cá và trồng mít trên bờ ao cho đến nay. Đến năm 2022, bà T, ông P phát hiện ông Đ, bà L tiếp tục đem phần đất 2.500m^2 nêu trên chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Dương Hồng L1, nên mới phát sinh tranh chấp.

Các nguyên đơn bà T và ông P do bà H đại diện yêu cầu:

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo văn bản viết tay "Đơn cho đất con" lập ngày 26/02/2009 của ông Phan Văn Đ, bà Đặng Thị L về việc tặng cho bà T, ông P phần đất diện tích 528m^2 thuộc một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9, loại đất lúa tại Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Buộc ông Đ, bà L hoàn tất

các thủ tục sang tên, chuyển quyền sử dụng đất để bà T, ông P được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đã được tặng cho.

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo văn bản viết tay "Tờ cam kết" lập ngày 20/9/2019 của ông Phan Văn Đ về việc chuyển nhượng cho bà Phan Thị Mộng T phần đất diện tích 2.500m^2 (đo đạc thực tế là 2.363m^2) thuộc một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9, loại đất lúa tại Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Buộc ông Đ, bà L hoàn tất thủ tục các thủ tục sang tên, chuyển quyền sử dụng đất để bà T, ông P được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Bà T, ông P thanh toán tiếp phần tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại chưa trả cho ông Đ là 38.900.000đồng.

Trong trường hợp theo quy định của pháp luật mà phải hủy hoặc vô hiệu "Tờ cam kết" lập ngày 20/9/2019 giữa ông Đ và bà T thì bà T, ông P yêu cầu phải xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Đ và bà L phải trả 2,5 lượng vàng 24kr loại vàng nhẫn và số tiền 26.000.000đồng đã nhận, bồi thường thiệt hại phần chênh lệch giá trị đất. Giá đất tại thời điểm chuyển nhượng chỉ là 65.000m^2, trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng định giá đã định giá quyền sử dụng thửa đất 1382 có giá trị là 160.000đồng/m^2, nên bà T, ông P yêu cầu ông Đ, bà L phải bồi thường phần chênh lệch giá 160.000đồng/m^2 – 65.000đồng/m^2 = 95.000đồng x 2.363m^2 = 224.485.000đồng, bồi thường phần giá trị cây trồng trên đất theo giá đã định. Bà T, ông P không đồng ý khôi phục lại hiện trạng đất trước đây của phần đất 2.363m^2 thuộc một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9, loại đất lúa tại Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An theo ý kiến của ông Đ, bà L.

Bị đơn ông Phan Văn Đ và bà Đặng Thị L trình bày:

Ông Đ bà L thừa nhận có việc ông Đ, bà L tặng cho phần đất 1.000m^2 thuộc một phần 1382 (trước đây là thửa 861) cho vợ chồng con gái là bà T, ông P. Hai bên có lập giấy viết tay "Đơn cho đất con" ngày 26/02/2009, nhưng đến nay chưa hoàn tất thủ tục sang tên, chuyển quyền cho bà T, ông P. Sau khi được tặng cho thì bà T, ông P đã xây dựng 01 căn nhà, các công trình phụ như nhà tiền chế, sân bê tông, hàng rào trên đất.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà T, ông P về yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo văn bản viết tay "Đơn cho đất con" lập ngày 26/02/2009 thì ông Đ, bà L đồng ý với yêu cầu khởi kiện này của bà T, ông P, đồng ý công nhận phần đất diện tích 528m^2 thuộc một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9, loại đất lúa tại Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An là thuộc quyền sử dụng đất của bà T, ông P.

Trước đây ông Đ có đơn khởi kiện phản tố ngày 06/02/2023 với yêu cầu buộc bà T, ông P tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, di dời đi nơi khác, hoàn trả cho ông Đ phần đất diện tích 528m^2 thuộc một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9, loại đất lúa tại Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ rút lại yêu cầu phản tố này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông P về việc công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo văn bản viết tay "Tờ cam kết" lập ngày 20/9/2019 của ông Phan Văn Đ về việc chuyển nhượng cho bà Phan Thị Mộng T phần đất diện tích 2.500m^2 (đo đạc thực tế là 2.363m^2) thuộc một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9 thì ông Đ, bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện này của bà T, ông P. Bởi vì, phần đất này trước đây ông Đ cầm cố cho vợ chồng ông Đặng Thế V vào năm 2010 (vợ chồng ông V đã chết, nhưng năm nào không rõ) với số vàng là 02 lượng 24kr. Sau khi

vợ chồng ông V chết thì phần đất trên đã trả lại cho ông Đ, nhưng ông Đ chưa trả 02 lượng vàng 24kr cho vợ chồng ông V. Vào năm 2019, bà T, ông P có đến gặp ông Đ mượn phần đất 2.500m^2 thuộc 01 phần thửa 1382 này để đào ao nuôi cá và ông Đ đã đồng ý cho mượn và giao đất cho bà T, ông P sử dụng cho đến nay. Cũng trong năm 2019, bà T có lên gặp ông Đ và đề nghị mua phần đất 2.500m^2 thuộc 01 phần thửa 1382 này và ông Đ cũng đồng ý bán với giá 80.000.000đồng/1.000m^2, hai bên có lập "Tờ cam kết" ngày 20/9/2019. Tuy nhiên, khi đó bà T chỉ đưa trực tiếp cho ông Đ có 05 chỉ vàng 24kr và bà T có nói là lấy phần 02 lượng vàng 24kr mà trước đây ông Đ đã nhận cầm cố từ vợ chồng ông V để cấn trừ thêm qua phần tiền mua đất này, không có việc hai bên quy số vàng này ra thành tiền. Bà T có đưa thêm số tiền mặt là 20.000.000đồng, còn việc bà T, ông P trình bày có đưa thêm số tiền 6.000.000đồng thông qua cấn trừ tiền vay thì ông Đ bà L không đồng ý, vì ông Đ không có mượn hay nhận số tiền 6.000.000đồng này. Đến năm 2020, bà T có đến gặp ông Đ, bà L đề nghị trả lại đất do không có tiền thanh toán, đề nghị ông Đ bà L chuyển nhượng đất cho người khác để trả lại cho ông V 02 lượng vàng, trả cho bà T 05 chỉ vàng. Tuy nhiên ông Đ, bà L không có lấy đất lại mà vẫn để cho vợ chồng bà T, ông P canh tác. Đến năm 2022, vợ chồng ông Đ, bà L có tìm được người mua đất là vợ chồng ông H1, bà L1 nên ông Đ báo cho vợ chồng bà T, ông P lên nhà ông Đ để bàn việc chuyển nhượng đất. Tại thời điểm đó, vợ chồng bà T, ông P cũng có ý kiến đồng ý để vợ chồng ông H1, bà L1 mua đất, nhưng khi đó các bên không có lập văn bản về sự thỏa thuận chuyển nhượng này. Sau đó, vợ chồng ông Đ, bà L mới lập *"Hợp đồng sang nhượng đất ngày 15/5/2022"* với ông H1, bà L1 về việc ông H1, bà L1 nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 2.000m^2 thuộc một phần thửa 1382 hiện do vợ chồng bà T, ông P đang quản lý canh tác với giá tiền 160.000.000đ/1.000m^2, vợ chồng ông H1, bà L1 có đặt cọc trước cho ông Đ, bà L số tiền 110.000.000đồng, đất thì vẫn do bà T, ông P trực tiếp quản lý canh tác chứ chưa giao cho ông H1, bà L1 quản lý, sử dụng. Khoảng 10 ngày sau ông H1, bà L1 có nhờ dịch vụ đến đo đạc phần đất mua của ông Đ, bà L và có sự chứng kiến của bà T, ông P, nhưng đến nay vẫn chưa hoàn tất thủ tục sang tên, chuyển quyền phần đất trên cho ông H1, bà L1. Sau đó vài ngày, cha của ông V là ông Đặng Văn T2 có đến gặp ông Đ để đòi trả lại 02 lượng vàng 24kr mà trước đây ông Đ đã nhận cầm cố từ ông V. Khi đó, ông Đ, bà L có hứa sau khi sang tên đất cho ông H1, bà L1 xong, sẽ trả cho ông T2 02 lượng vàng 24kr mà trước đây ông Đ đã nhận cầm cố từ ông V.

Bà Đặng Thị L có trình bày thêm rằng, bà L thống nhất với trình bày của ông Đ, bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T, ông P đối với 2.500m^2 đất thuộc một phần thửa 1382 diện tích đo đạc thực tế là 2.363m^2. Bởi vì, bà L không chuyển nhượng phần đất này cho vợ chồng bà T, ông P. Phần đất này là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của bà L và ông Đ, nhưng khi ông Đ thỏa thuận bán cho bà T thì không hỏi ý kiến của bà L, trên "Tờ cam kết" lập ngày 20/9/2019 không có chữ ký của bà L. Việc ông Đ nhận tiền, nhận vàng từ bà T có hay không thì bà L không biết.

Ông Đ có yêu cầu hủy "Tờ cam kết" lập ngày 20/9/2019 giữa ông Đ và bà T, yêu cầu vợ chồng bà T, ông P phải trả phần đất 2.363m^2 thuộc một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9, loại đất lúa tại Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Yêu cầu bà T, ông P phải khôi phục lại hiện trạng đất trước đây của phần đất 2.363m^2 thuộc một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9, loại đất lúa tại Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An là đất trồng lúa, không phải ao nuôi cá. Đối với các cây trồng mà bà T, ông P đã trồng trên phần

đất này, thì phần cây trồng nào còn giá trị sử dụng, ông Đ đồng ý hoàn lại giá trị cho bà T, ông P theo định giá. Ông Đ bà L đồng ý trả lại cho bà T 05 chỉ vàng 24kr loại vàng nhẫn và số tiền 20.000.000đồng đã nhận, không đồng ý bồi thường thiệt hại phần giá trị đất chênh lệch là 224.485.000đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H1 và bà Dương Hồng L1 cùng thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông H1, bà L1 xác định ngày 15/5/2022, vợ chồng ông bà có thỏa thuận mua của vợ chồng ông Phan Văn Đ, bà Đặng Thị L phần đất diện tích 2.000m^2 thuộc 01 phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9, ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An với giá là 320.000.000đồng. Ông H1, bà L1 có viết giấy tay "Hợp đồng sang nhượng đất" và đã đặt cọc cho ông Đ, bà L số tiền 110.000.000đồng, nhưng đến nay chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng theo quy định. Tại thời điểm đặt cọc thì ông Đ, bà L có giao cho ông H1, bà L1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 440274 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Phan Văn Đ đối với thửa đất số 1382. Vợ chồng ông H1, bà L1 chưa nhận phần đất trên từ ông Đ, nhưng sau đó có đưa tiếp cho ông Đ số tiền 66.000.000đồng, tổng cộng số tiền đặt cọc mà vợ chồng ông H1, bà L1 đã giao cho ông Đ, bà L là 176.000.000đồng.

Phần đất 2.000m^2 thuộc 01 phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9, Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An mà vợ chồng ông H1, bà L1 thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà L lúc đó là do vợ chồng bà Phan Thị Mộng T, ông Đặng Thế P trực tiếp quản lý, sử dụng, hiện trạng đất lúc đó là một phần ao cá, trên bờ ao có trồng mít. Tại thời điểm vợ chồng ông H1, bà L1 thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất trên với ông Đ, bà L thì cũng có mặt bà T, ông P và bà T, ông P cũng đồng ý việc ông Đ, bà L chuyển đất lại cho ông H1, bà L1 nhưng với điều kiện là ông Đ, bà L phải trả số tiền nợ cho bà T, ông P. Sau đó, vợ chồng ông H1, bà L1 có nghe nói giữa ông Đ, bà L với bên bà T, ông P phát sinh mâu thuẫn, nên bà T, ông P mới thay đổi ý kiến và kiện ông Đ, bà L ra Tòa án tranh chấp liên quan đến phần đất nói trên.

Vợ chồng ông H1, bà L1 không có tranh chấp gì đối với bà T, ông P hay ông Đ, bà L liên quan đến phần đất 2.000m^2 thuộc một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9, Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An mà vợ chồng ông H1, bà L1 thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà L vào ngày 15/5/2022.

Trường hợp Tòa án giải quyết công nhận phần đất 2.000m^2 thuộc 01 phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9, Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An cho bà T, ông P thì vợ chồng ông H1, bà L1 sẽ tự liên hệ với ông Đ, bà L để giải quyết nội dung liên quan đến khoản tiền 176.000.000đồng mà vợ chồng ông H1, bà L1 đã đặt cọc cho ông Đ, bà L để chuyển nhượng phần đất trên, nếu không thương lượng được thì ông H1, bà L1 sẽ khởi kiện ra Tòa án để giải quyết.

Trường hợp Tòa án giải quyết xác định phần đất 2.000m^2 thuộc một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9, Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An vẫn còn là của ông Đ, bà L thì vợ chồng ông H1, bà L1 sẽ tự liên hệ với ông Đ, bà L để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất trên theo quy định của pháp luật.

Trong biên bản ghi lời khai ngày 11/10/2023, người làm chứng là ông Đặng Văn T2 trình bày:

Ông T2 là cha ruột của ông Đặng Thế V. Vợ chồng ông V đã chết vào năm 2005. Trước đây, khi còn sống thì vợ chồng ông V có nhận cầm cố khoảng từ 04 đến 05

công đất (mỗi công là 1.000m^2) của ông Đ với giá cầm đất là 02 lượng vàng, cho đến khi vợ chồng ông V chết thì phía ông Đ vẫn chưa đưa lại số vàng trên. Việc ông Đ cho rằng bà T nói lấy phần 02 lượng vàng ông Đ nhận cầm cố trước đây từ vợ chồng ông V để cấn trừ qua phần tiền mua đất của bà T, ông P đối với ông Đ thì ông không biết.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 03/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện T đã căn cứ vào các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 385, Điều 398, Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai; Điều 6, Điều 12, Điều 26, Điều 27 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 một phần khởi kiện của bà Phan Thị Mộng T, ông Đặng Thế P, cụ thể:

1.1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo văn bản viết tay "Đơn cho đất con" lập ngày 26/02/2009 của ông Phan Văn Đ, bà Đặng Thị L về việc tặng cho bà Phan Thị Mộng T, ông Đặng Thế P đối với phần đất diện tích 528m^2 thuộc một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9, loại đất lúa tại Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An, cụ thể:

1.2. Công nhận cho bà Phan Thị Mộng T, ông Đặng Thế P được quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 528m^2 thuộc một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9, loại đất lúa tại Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Phần đất này có ký hiệu (B) trên Mảnh trích đo địa chính số 176-2022 ngày 07/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Phan Văn Đ về việc buộc bà Phan Thị Mộng T, ông Đặng Thế P tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, di dời đi nơi khác, hoàn trả cho ông Đ phần đất diện tích 528m^2 thuộc một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9, loại đất lúa tại Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An".

3. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo văn bản viết tay "Tờ cam kết" lập ngày 20/9/2019 của ông Phan Văn Đ về việc chuyển nhượng cho bà Phan Thị Mộng T phần đất diện tích 2.500m^2 (đo đạc thực tế là 2.363m^2 thuộc một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9, loại đất lúa tại Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An).

4. Về xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

4.1. Buộc bà Phan Thị Mộng T, ông Đặng Thế P trả cho ông Phan Văn Đ, bà Đặng Thị L phần đất diện tích 2.363m^2 thuộc một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9, loại đất lúa tại Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Phần đất này có ký hiệu (A) trên Mảnh trích đo địa chính số 176-2022 ngày 07/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Phan Thị Mộng T, ông Đặng Thế P có nghĩa vụ thực hiện việc thu hoạch cá để giao trả

phần đất này lại cho ông Đ, bà L. Hết thời hạn này, bà T, ông P không thực hiện việc thu hoạch cá để giao đất cho ông Đ, bà L, thì ông Đ, bà L có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án thực hiện các thủ tục cưỡng chế, để giao đất cho ông Đ, bà L.

4.2. Ông Phan Văn Đ, bà Đặng Thị L được toàn quyền sở hữu các cây Mít có trên phần đất diện tích 2.363m^2 thuộc một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9, loại đất lúa tại Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An, có ký hiệu (A) trên Mảnh trích đo địa chính số 176-2022 ngày 07/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T.

4.3. Buộc ông Phan Văn Đ, bà Đặng Thị L liên đới trách nhiệm hoàn lại giá trị các cây mít cho bà Phan Thị Mộng T, ông Đặng Thế P với số tiền là 42.700.000đồng.

4.4. Buộc ông Phan Văn Đ, bà Đặng Thị L liên đới trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Phan Thị Mộng T, ông Đặng Thế P số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 114.500.000đồng.

4.5. Buộc ông Phan Văn Đ, bà Đặng Thị L liên đới trách nhiệm bồi thường thiệt hại phần chênh lệch giá đất cho bà Phan Thị Mộng T, ông Đặng Thế P số tiền là 83.000.000đồng.

5. Bà Phan Thị Mộng T, ông Đặng Thế P, ông Phan Văn Đ, bà Đặng Thị L có quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có), điều chỉnh biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận nêu trên theo quy định của pháp luật.

6. Ông Phan Văn Đ, bà Đặng Thị L, ông Nguyễn Văn H1, bà Dương Hồng L1 có nghĩa vụ nộp lại cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 440274 ngày 22/3/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Phan Văn Đ, khi có yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, để thực hiện các thủ tục đăng ký, điều chỉnh biến động đất đai liên quan đến thửa 1382 tờ bản đồ số 9, loại đất lúa tại Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật.

7. Trường hợp ông Phan Văn Đ, bà Đặng Thị L, ông Nguyễn Văn H1, bà Dương Hồng L1 không giao nộp lại cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 440274 ngày 22/3/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Phan Văn Đ, thì bà T, ông P có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án và các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các cơ quan có liên quan thực hiện các thủ tục thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 440274 ngày 22/3/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Phan Văn Đ, để thực hiện các thủ tục đăng ký, điều chỉnh biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp kết quả giải quyết của bản án theo quy định của pháp luật.

8. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

9. Về chi phí tố tụng:

9.1. Chi phí giám định chữ ký là 8.200.000đồng: buộc ông Phan Văn Đ, bà Đặng Thị L liên đới trách nhiệm hoàn trả lại cho bà T, ông P số tiền 8.200.000đồng.

9.2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và lệ phí Mảnh trích đo địa chính tổng cộng là 4.371.000đồng: bà T, ông P phải chịu 2.185.500đồng. Ông Đ, bà L phải chịu 2.185.500đồng. Do bà T, ông P đã tạm nộp 4.371.000đồng, nên buộc ông Đ, bà L liên đới trách nhiệm hoàn trả lại cho bà T, ông P số tiền 2.185.500đồng.

9.3. Chi phí định giá là 2.000.000đồng: bà T, ông P phải chịu 1.000.000đồng. Ông Đ, bà L phải chịu 1.000.000đồng. Mỗi bên đều đã nộp 1.000.000đồng và chi phí xong.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

10.1. Đối với nghĩa vụ chịu án phí về hợp đồng tặng cho: Miễn phần án phí mà ông Đ phải chịu là 150.000đồng. Buộc bà L phải nộp 150.000đồng sung Ngân sách Nhà nước.

10.2. Đối với nghĩa vụ chịu án phí về hợp đồng chuyển nhượng: Buộc bà T, ông P có nghĩa vụ liên đới trách nhiệm nộp 300.000đồng án phí sung Ngân sách Nhà nước.

10.3. Đối với nghĩa vụ chịu án phí khi xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu:

10.3.1. Buộc bà T, ông P liên đới trách nhiệm chịu 300.000đồng án phí sung Ngân sách Nhà nước;

10.3.2. Miễn phần án phí mà ông Đ phải nộp là 6.005.000đồng. Buộc bà L phải nộp 6.005.000đồng án phí sung Ngân sách Nhà nước.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/11/2023, các nguyên đơn bà Phan Thị Mộng T và ông Đặng Thế P làm đơn kháng cáo, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn bà Phan Thị Mộng T ông Đặng Thế P do bà Phan Thị Thu H đại diện không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, yêu cầu được công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 2.500m^2 đo đạc thực tế là 2.363m^2 đất thuộc một phần thửa 1382 tờ bản đồ số 9, trường hợp phải vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Đ và bà L phải có trách nhiệm bồi thường toàn bộ 100% thiệt hại với số tiền là 167.340.000đồng do bà T và ông P không có lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng, đồng thời ông Đ và bà L phải thanh toán giá trị cây trồng cho bà T ông P theo giá hiện tại được Hội đồng định giá trong giai đoạn xét xử phúc thẩm là 58.600.000đồng.

Bị đơn ông Phan Văn Đ và bà Đặng Thị L không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà T ông P, trình bày cho rằng, không có việc ông bà chuyển nhượng 2.500m^2 đất qua đo đạc thực tế diện tích là 2.363m^2 cho bà T ông P, ông Đ và bà L không đồng ý bồi thường như quyết định của bản án sơ thẩm, tuy nhiên ông Đ và bà L không có kháng cáo vì không biết thủ tục kháng cáo.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Hồng L1 trình bày cho rằng, phần diện tích đất bà T ông P tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ bà L thì bà L1 và ông H1 đã nhận chuyển nhượng của ông Đ bà L, khi tiến

hành đo đất thì bà T có đứng ra chỉ ranh giới đất và có kéo dây đo cùng bà L1, đồng ý với việc chuyển nhượng đất này. Tuy nhiên bà L1 không có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ bà L trong vụ án này, việc giải quyết tranh chấp giữa bà T và ông Đ mà Toà án đang giải quyết do Toà án quyết định.

Luật sư Ngô Tấn T1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ bà L trình bày cho rằng, không có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 2.363m^2 đất giữa bà T ông P với ông Đ và bà L, Toà án cấp sơ thẩm đã vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm buộc ông Đ bà L bồi thường thiệt hại cho bà T ông P ½ giá trị thiệt hại là quá nghiêm khắc, vượt quá khả năng về kinh tế của ông Đ bà L, tuy nhiên ông Đ bà L không có kháng cáo do không hiểu biết về pháp luật nên đã hết thời hạn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của các nguyên đơn bà Phan Thị Mộng T và ông Đặng Thế P trong thời hạn luật định, hợp lệ nên đề nghị được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà T, ông P yêu cầu được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập theo giấy tay ngày 20/9/2019, trường hợp vô hiệu hợp đồng thì xác định lỗi hoàn toàn thuộc về phía bị đơn thấy rằng:

Căn cứ vào nội dung của Tờ cam kết, được sự thừa nhận của ông Phan Văn Đ có thể xác định có việc ông Đ thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng 2.500m^2 đất cho bà T. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng đất cho bà T thì quyền sử dụng đất của ông Đ đang thế chấp để vay tiền ngân hàng (đến ngày 16/5/2022 mới xóa thế chấp). Ngoài ra, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không đảm bảo về hình thức hợp đồng mà chỉ thỏa thuận với nhau lập văn bản viết tay "*Tờ cam kết*" và không thực hiện công chứng hoặc chứng thực để đảm bảo điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Nội dung "*Tờ cam kết*" lập ngày 20/9/2019 chỉ ghi mua đất của ông Phan Văn Đ diện tích là 2.500m^2 mà không ghi số thửa đất, tờ bản đồ, vị trí tại đâu.

Do đó, mặc dù bà T đã thanh toán hơn 2/3 số tiền và đã nhận đất nhưng không đảm bảo điều kiện công nhận hợp đồng theo quy định tại Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại văn bản viết tay "*Tờ cam kết*" lập ngày 20/9/2019 là vô hiệu.

Về xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do không đảm bảo điều kiện công nhận hợp đồng theo quy định pháp luật, ngoài ra còn vi phạm quy định hình thức về việc công chứng chứng thực. Bà T ông P có biết việc ông Đ thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng A, Chi nhánh T4 nhưng bà T và ông P vẫn xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, lỗi dẫn đến vô hiệu hợp đồng cả hai bên cùng có lỗi như nhau.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: bà T và ông P trình bày đã thanh toán cho ông Đ được 2,5 lượng vàng 24kr (loại vàng nhẫn, quy ra thành tiền tại thời điểm năm 2019 là 88.500.000đồng) và số tiền mặt là 26.000.000đồng (trong đó có cấn trừ số tiền 6.000.000đồng mà ông Đ, bà L mượn và đưa trực tiếp là 20.000.000đồng). Ông Đ cho rằng vào năm 2019, bà T chỉ đưa trực tiếp cho ông Đ 05 chỉ vàng 24kr và bà T có nói là lấy phần 02 lượng vàng 24kr mà trước đây ông Đ đã nhận cầm cố từ vợ

chồng ông V để cấn trừ thêm qua phần tiền mua đất này. Bà T có đưa thêm số tiền mặt là 20.000.000đồng. Tuy nhiên, căn cứ vào "*Tờ cam kết*" lập ngày 20/9/2019 thể hiện ông Đ đã nhận của bà T tổng cộng là 114.500.000đồng, Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Đ, bà L liên đới hoàn trả lại cho bà T, ông P số tiền chuyển nhượng đất đã nhận 114.500.000đồng bồi thường thiệt hại phần chênh lệch giá đất 50% với số tiền là 83.000.000đồng là phù hợp.

Đối với cây trồng trên đất, trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, đại diện của nguyên đơn bà Phan Thị Thu H yêu cầu định giá và đề nghị căn cứ vào giá trị cây trồng vào thời điểm hiện tại để giải quyết là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật nên cần chấp nhận phần yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Mộng T, ông Đặng Thế P; sửa một phần bản án sơ thẩm về phần bồi thường giá trị cây trồng trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị Mộng T và ông Đặng Thế P làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 vắng mặt có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt ông H1.

[3] Nguyên đơn bà Phan Thị Mộng T và ông Đặng Thế P khởi kiện tranh chấp hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phan Văn Đ và bà Đặng Thị L. Toà án cấp sơ thẩm đã công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 528m^2 đất thuộc một phần thửa 1382 tờ bản đồ số 9, các đương sự không có kháng cáo phần này. Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 2500m^2 đất diện tích đo thực tế là 2363m^2 thuộc một phần thửa 1382 tờ bản đồ số 9, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà T và ông P giao trả đất cho ông Đ bà L, đồng thời buộc ông Đ bà L hoàn trả cho bà T ông P số tiền đã nhận là 114.500.000đồng, bồi thường ½ thiệt hại cho bà T ông P là 83.000.000đồng và giá trị các cây trồng trên đất là 42.700.000đồng. Ông P và bà T làm đơn kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của các bị đơn bà Phan Thị Mộng T và ông Đặng Thế P yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện qua giấy tay "*Tờ cam kết*" ngày 20/9/2019 do bà Phan Thị Mộng T lập thấy rằng:

[4.1] Giấy tay cam kết được bà T và ông Đ thừa nhận chữ ký và nội dung chuyển nhượng 2.500m^2 đất đã vi phạm điều kiện về hình thức quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[4.2] Về chủ thể xác lập hợp đồng: các đương sự đều trình bày thống nhất, quyền sử dụng thửa đất số 1382 tờ bản đồ số 9 là tài sản chung của ông Phan Văn Đ và bà Đặng Thị L, ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất lần đầu vào ngày 26/9/1997, sau đó được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/3/2016. Tuy nhiên khi thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì chỉ có ông Đ thực hiện thoả thuận ký tên vào giấy tay cam kết chuyển nhượng, bà L không thừa nhận có biết việc chuyển nhượng. Do bà L là mẹ ruột của bà T nên việc sử dụng đất của bà T không được xem là mặc nhiên chuyển nhượng. Bà T không chứng minh được có việc thoả thuận chuyển nhượng với bà L, bà L có nhận tiền chuyển nhượng và chi tiêu chung cho gia đình. Vào thời điểm thoả thuận chuyển nhượng, quyền sử dụng đất ông Đ và bà L đang thế chấp bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng A, Chi nhánh huyện T4 nên không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Hiện tại, ông Đ và bà L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên không buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn về công nhận hiệu lực của hợp đồng.

[5] Xét kháng cáo của bà T ông P yêu cầu ông Đ bà L bồi thường toàn bộ thiệt hại với số tiền 167.340.000đồng thấy rằng:

[5.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, các bên hoàn trả những gì đã nhận cho nhau, bên có lỗi phải bồi thường theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự. Đối với số tiền bà T đã giao cho ông Đ thì các bên trình bày có khác nhau, Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào giấy tay cam kết ngày 20/9/2019 để xác định bà T thanh toán cho ông Đ số tiền 114.500.000đồng, buộc ông Đ và bà L hoàn trả lại cho bà T và ông P số tiền này, các bên không có kháng cáo.

[5.2] Về xác định mức độ lỗi do hợp đồng vô hiệu: bà T và ông Đ đều nhận thức được quyền sử dụng đất là tài sản chung của ông Đ và bà L, việc chuyển nhượng phải được lập bằng văn bản có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền theo thủ tục do Luật Đất đai quy định nhưng các bên đều không tuân thủ, bà T là người lập giấy tay cam kết, trong giấy tay không thể hiện cụ thể về thông tin thửa đất, thời hạn thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định, cả hai bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng không thể thực hiện được, vì vậy Toà án cấp sơ thẩm xác định mỗi bên có lỗi ½ là có cơ sở, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T và ông P.

[6] Về việc bồi thường giá trị cây trồng trên đất: trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, phía nguyên đơn do người đại diện hợp pháp bà Phan Thị Thu H yêu cầu định giá lại giá trị các cây trồng trên đất, Toà án cấp phúc thẩm đã trưng cầu cơ quan chuyên môn định giá lại. Theo biên bản định giá tài sản ngày 06/3/2024 của Hội đồng định giá huyện T thì tổng giá trị cây trồng trên đất là 58.600.000đồng, có sự chênh lệch giá so với Biên bản định giá ngày 21/8/2023 của Hội đồng định giá huyện T, vì vậy cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà T ông P, sửa một phần bản án sơ thẩm về giá trị cây trồng trên đất mà ông Đ bà L phải bồi thường cho bà T ông P, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[7] Tại phiên toà, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền bồi thường thiệt hại giá trị cây trồng trên đất theo giá trị mà Hội đồng định giá huyện T định giá là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[8] Về án phí: sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông Đ bà L phải chịu đối với giá trị cây trồng trên đất phải hoàn trả cho bà T ông P; do ông Đ là đối tượng người cao tuổi được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều

12 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016, nên bà L chịu ½ án phí. Bà T ông P không phải chịu án phí phúc thẩm do được chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo. Các khoản án phí khác giữ nguyên như quyết định của bản án sơ thẩm.

[9] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn bà Phan Thị Mộng T, ông Đặng Thế P.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 03/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An,

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 385, Điều 398, Điều 407, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai; Điều 12, 26, 27, 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Mộng T, ông Đặng Thế P về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông Phan Văn Đ và bà Đặng Thị L

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo văn bản viết tay "*Đơn cho đất con*" được lập ngày 26/02/2009 của ông Phan Văn Đ, bà Đặng Thị L về việc tặng cho bà Phan Thị Mộng T, ông Đặng Thế P đối với phần đất diện tích 528m^2 thuộc một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9, loại đất lúa toạ lạc tại Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Bà Phan Thị Mộng T và ông Đặng Thế P được quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 528m^2 thuộc một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9, loại đất lúa toạ lạc tại Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Theo Mảnh trích đo địa chính số 176-2022 ngày 07/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T thì 528m^2 thuộc khu B có vị trí tiếp giáp như sau:

Đông giáp đường đan Kênh 915

Tây giáp phần còn lại thửa 1382

Nam giáp bờ đất Kênh Hai Hạt

Bắc giáp thửa 1985

Bà Phan Thị Mộng T, ông Đặng Thế P, ông Phan Văn Đ, bà Đặng Thị L có quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có), điều chỉnh biến động đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ông Phan Văn Đ, bà Đặng Thị L, ông Nguyễn Văn H1, bà Dương Hồng L1 có nghĩa vụ nộp lại cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 440274 ngày 22/3/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Phan Văn Đ để thực hiện các thủ tục đăng ký, điều chỉnh biến động đất đai liên quan đến thửa 1382 tờ bản đồ số 9, loại đất lúa tại Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật.

Trường hợp ông Phan Văn Đ, bà Đặng Thị L, ông Nguyễn Văn H1, bà Dương Hồng L1 không giao nộp lại cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 440274 ngày 22/3/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Phan Văn Đ, thì bà T, ông P có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án và các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các cơ quan có liên quan thực hiện các thủ tục thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 440274 ngày 22/3/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Phan Văn Đ, để thực hiện các thủ tục đăng ký, điều chỉnh biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp kết quả giải quyết của bản án theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Mộng T, ông Đặng Thế P về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phan Văn Đ và bà Đặng Thị L.

2.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo văn bản viết tay "*Tờ cam kết*" lập ngày 20/9/2019 giữa bà Phan Thị Mộng T và ông Phan Văn Đ về việc chuyển nhượng cho bà Phan Thị Mộng T phần đất diện tích 2.500m^2 (đo đạc thực tế là 2.363m^2) thuộc một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9, loại đất lúa toạ lạc tại Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

2.2. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Bà Phan Thị Mộng T, ông Đặng Thế P có trách nhiệm trả cho ông Phan Văn Đ, bà Đặng Thị L phần đất diện tích 2.363m^2 thuộc một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9, loại đất lúa tại Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Theo Mảnh trích đo địa chính số 176-2022 ngày 07/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T thì 2.363m^2 thuộc khu A có vị trí tiếp giáp như sau:

Đông giáp phần còn lại thửa 1382

Tây giáp bờ đất Kênh 500

Nam giáp bờ đất Kênh Hai Hạt

Bắc giáp thửa 1985, 1375

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Phan Thị Mộng T, ông Đặng Thế P có nghĩa vụ thực hiện việc thu hoạch cá để giao trả phần đất này lại cho ông Đ, bà L. Hết thời hạn này, bà T, ông P không thực hiện việc thu hoạch cá để giao đất cho ông Đ, bà L, thì ông Đ, bà L có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án thực hiện các thủ tục cưỡng chế, để giao đất cho ông Đ, bà L.

Ông Phan Văn Đ, bà Đặng Thị L được toàn quyền sở hữu toàn bộ các cây trồng có trên phần đất diện tích 2.363m^2 thuộc một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9, loại đất lúa tại Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An mà bà T ông P giao lại.

Ông Phan Văn Đ, bà Đặng Thị L có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho cho bà Phan Thị Mộng T, ông Đặng Thế P số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 114.500.000đồng, bồi thường thiệt hại ½ giá trị đất chênh lệch là 83.000.000đồng, giá trị các cây trồng trên đất là 58.600.000đồng, tổng cộng là 256.100.000đồng.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Phan Văn Đ về việc yêu cầu bà Phan Thị Mộng T, ông Đặng Thế P tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, di dời đi nơi khác, hoàn trả cho ông Đ phần đất diện tích 528m^2 thuộc một phần thửa 1382, tờ bản đồ số 9, loại đất lúa tại Ấp I, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về chi phí tố tụng:

5.1. Chi phí giám định chữ ký với số tiền 8.200.000đồng: buộc ông Phan Văn Đ, bà Đặng Thị L liên đới chịu là 8.200.000đồng. Số tiền này bà T, ông P đã nộp tạm ứng, ông Đ bà L phải nộp lại để hoàn trả cho bà T ông P.

5.2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và chi phí định giá với số tiền 8.871.000đồng: bà T ông P và ông Đ bà L mỗi bên chịu ½ là 4.435.500đồng. Trong đó bà T ông P đã nộp tạm ứng 7.871.000đồng, ông Đ bà L đã nộp tạm ứng 1.000.000đồng, ông Đ bà L phải có trách nhiệm liên đới nộp thêm 3.435.500đồng để hoàn trả cho bà T ông P.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị Mộng T và ông Đặng Thế P liên đới chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 300.000đồng đối với việc trả đất lại cho ông Đ bà L, tổng cộng là 600.000đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004304 và 0004305 cùng ngày 07/12/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T.

Bà Phan Thị Mộng T và ông Đặng Thế P không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả 600.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo cho bà T ông P theo biên lai số 0003346, 0003347 cùng ngày 21/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T, tỉnh Long An.

Miễn án phí cho ông Phan Văn Đ.

Bà Đặng Thị L phải chịu 150.000đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của nguyên đơn và 6.402.000đồng trên số tiền phải trả cho bà T ông P, tổng cộng là

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

9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

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

Lê Thị Kim Nga