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

Bản án số: 31/2024/DS-PT
Ngày: 12-01-2024
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 Trịnh Thị Phúc

*Các Thẩm phán:*Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

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

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

Ngày 12 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 341/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về 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 58/2023/DS-ST ngày 28 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 676/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị P, sinh năm: 1966; Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Hòa T, sinh năm 1984; Địa chỉ: Ấp F, xã N, huyện B, tỉnh Long An (theo Văn bản ủy quyền ngày 23/7/2022). (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Lưu Thị L, sinh năm: 1964 (vắng mặt);

2.Ông Phan Văn C, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A, đường N, khu phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Ông Lê Hoàng K, sinh năm: 1988 (có mặt);

4. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm: 1990;

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Lê Hoàng K, sinh năm 1988; Cùng địa chỉ: Số C, ấp B, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền ngày 15/11/2021). (có mặt)

5. Bà Lý Thị Kim H, sinh năm: 1976; Địa chỉ: Số A, ấp A+3, xã T, huyện T, tỉnh Long An (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

6. Ông Lê Văn H1, sinh năm: 1966; Địa chỉ: Số F, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An (vắng mặt).

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

1. Ông Lê Văn O, sinh năm: 1973; Địa chỉ: Số F, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An (vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân xã B; Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành D; Chức vụ: Chủ tịch (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Văn phòng C1; Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Long A; Chức vụ: Trưởng Văn phòng (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* bà Nguyễn Thị P, ông Lê Hoàng K

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/6/2022, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 23/7/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị P do ông Võ Hòa T đại diện trình bày: Thửa đất số 260 (nay là thửa đất số 35), tờ bản đồ số 01, diện tích 2.324,6m^2, loại đất LUC, tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An (thửa đất số 35) là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông Lê Văn H1 và bà Nguyễn Thị P, được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho ông Lê Văn H1 ngày 09/11/1996. Năm 2008, giữa bà P và gia đình ông H1 phát sinh tranh chấp và được UBND xã B hòa giải ngày 30/3/2008. Theo nội dung Biên bản hòa giải ngày 30/3/2008 của UBND xã B thì gia đình thống nhất tặng cho thửa đất số 35 cho con chung của ông H1 và bà P là Lê Hoàng K, với điều kiện Lê Hoàng K không được *"chuyển nhượng, thuê, bán"*.

Ngày 26/8/2008 ông Lê Văn H1 đã lập hợp đồng tặng cho Lê Hoàng K quyền sử dụng thửa đất số 35 mà không được sự đồng ý của bà P và không thể hiện điều kiện tặng cho như thỏa thuận tại Biên bản ngày 30/3/2008 vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/8/2008, ông Lê Hoàng K được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ ngày 30/7/2013 đối với thửa đất số 35. Sau đó do cần tiền, ông K đã vay của bà Lưu Thị L và thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 35 với hình thức là ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không cho bà P biết. Hiện bà L đã chuyển nhượng thửa đất số 35 cho bà Lý Thị Kim H, bà H đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp GCNQSD đất ngày 28/02/2017.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị P khởi kiện yêu cầu:

- Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 172, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Lê Văn H1 với ông Lê Hoàng K đối với thửa đất số 260, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An; được UBND xã B Đông chứng thực ngày 26/8/2008.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1840/2016, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/7/2016 tại Văn phòng C1, giữa ông Lê Hoàng K, bà Nguyễn Thị Tuyết M với bà Lưu Thị L đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 266/2017, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/02/2017 tại Văn phòng C1 giữa bà Lưu Thị L, ông Phan Văn C với bà Lý Thị Kim H đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Bị đơn ông Lê Hoàng K đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày: Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An có nguồn gốc do ông nhận tặng cho từ cha ông là ông Lê Văn H1 ngày 26/8/2008 trên cơ sở thỏa thuận trong Biên bản hòa giải tranh chấp ngày 30/3/2008 tại UBND xã B. Tại buổi hòa giải, bà nội ông là bà Phạm Thị T1, cha mẹ ông là ông Lê Văn H1 và bà Nguyễn Thị Phi thống n tặng cho ông phần đất ruộng (nay là thửa đất số 35), trong đó có thỏa thuận ông không được chuyển nhượng, thuê, bán. Ngày 12/7/2016, ông và bà Nguyễn Thị Tuyết M đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 35 cho bà Lưu Thị L nhưng thực tế, giữa ông và bà L không phải giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ có giao dịch vay tài sản. Năm 2016 do làm ăn thua lỗ nên vợ chồng ông vay của bà L số tiền 130.000.000đồng, thỏa thuận lãi suất 3.000đ/1.000.000đ/ngày, thời hạn vay là 12 tháng. Bà L yêu cầu vợ chồng ông làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 35 cho bà L để nhằm bảo đảm cho khoản vay này. Sau khi nhận tặng cho thửa đất số 35 thì ông cho chú ông là ông Lê Văn O thuê đến nay ông O vẫn đang canh tác lúa trên thửa đất này.

Các bị đơn bà Lưu Thị L, ông Phan Văn C, bà Lý Thị Kim H, ông Lê Văn H1 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, các tài liệu chứng cứ thể hiện yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng các bị đơn không có yêu cầu phản tố và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án; bị đơn bà Lý Thị Kim H có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

UBND xã B, huyện T, tỉnh Long An trình bày tại Văn bản số 523/UBND ngày 24/10/2022 như sau: Ngày 26/8/2008, UBND xã B có chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H1 và ông Lê Hoàng K số 172, quyển số 01-TP-SCT/HĐGD. Căn cứ theo các quy định của pháp luật tại thời điểm chứng thực UBND xã B đã chứng thực hợp đồng theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Đồng thời, UBND xã B Đông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Văn phòng công chứng (VPCC) Nguyễn Long A do ông Nguyễn Long A - Trưởng Văn phòng đại diện trình bày tại các Đơn yêu cầu ngày 10/10/2022 và ngày 31/3/2023 như sau: VPCC Nguyễn Long A nhận thấy việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1840/2016 chứng nhận ngày 12/7/2016 và số 266/2017 chứng nhận ngày 14/02/2017 là hoàn toàn đúng theo quy định pháp luật và đề nghị Tòa án xét xử sơ thẩm vắng mặt VPCC.

Ông Lê Văn O đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, các tài liệu chứng cứ thể hiện yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng ông O không có yêu cầu độc lập và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án.

Tại phiên tòa, ông Võ Hòa T đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Thị P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông Lê Hoàng K trình bày đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì khác.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" đối với ông Lê Văn H1, Lê Hoàng K.

Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 172, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Lê Văn H1 với ông Lê Hoàng K đối với thửa đất số 260, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An; được UBND xã B Đông chứng thực ngày 26/8/2008.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Lê Hoàng K, bà Nguyễn Thị Tuyết M, bà Lưu Thị L, ông Phan Văn C, bà Lý Thị Kim H.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1840/2016, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/7/2016 tại Văn phòng C1, giữa ông Lê Hoàng K, bà Nguyễn Thị Tuyết M với bà Lưu Thị L đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 266/2017, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/02/2017 tại Văn phòng C1 giữa bà Lưu Thị L, ông Phan Văn C với bà Lý Thị Kim H đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Lê Hoàng K chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 12.264.000đồng, bà Nguyễn Thị P đã nộp tạm ứng chi phí này nên buộc ông K phải hoàn lại cho bà P số tiền 12.264.000đồng (Mười hai triệu hai trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí:

Buộc ông Lê Hoàng K phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bà Nguyễn Thị P phải chịu 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền 900.000đồng tạm ứng án phí bà P đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007462, số 0007463 và số 0007461 cùng ngày 17/8/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An, hoàn trả cho bà P số tiền tạm ứng án phí còn dư là 300.000đồng.

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 11/9/2023 bà Nguyễn Thị P, ông Lê Hoàng K kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P về việc: Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1840/2016, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/7/2016 tại Văn phòng C1, giữa ông Lê Hoàng K, bà Nguyễn Thị Tuyết M với bà Lưu Thị L đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 266/2017, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/02/2017 tại Văn phòng C1 giữa bà Lưu Thị L, ông Phan Văn C với bà Lý Thị Kim H đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Phần tranh luận:

Ông Võ Hòa T là người đại diện theo ủy quyền của bà P trình bày:

Việc ông K ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lưu Thị L chỉ là đảm bảo cho việc vay tiền, thực tế ông K không chuyển nhượng thửa đất 35 cho bà L. Việc bà L nói đã được ông K giao đất là không đúng vì thửa đất 35 trước khi chuyển nhượng đã cho ông O thuê, ông O trả tiền thuê cho ông K, sau khi bà L được đứng tên quyền sử dụng đất thì bà L yêu cầu ông O trả tiền thuê cho bà L, sau đó và L chuyển nhượng thửa đất này cho bà H và ông O trả tiền thuê đất cho bà H. Ông O là chú ruột của ông ông K trước đây đứng về phía ông K, nhưng sau này ông O trình bày trả tiền thuê đất cho bà L và bà H vì giữa ông O và bà H có mối quan hệ họ hàng với nhau nên lời trình bày của ông O là không khách quan. Vì vậy, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P sửa bản án sơ thẩm.

Ông Lê Hoàng K trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của ông T là người đại diện theo ủy quyền cho bà P, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà P và của ông vì ông không chuyển nhượng thửa đất 35 cho bà L, ông chỉ ký giấy chuyển nhượng thửa đất này cho bà L để đảm bảo khoản tiền ông đã vay của bà L.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của bà P và ông K 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 P và ông K cùng kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P, thấy rằng: Căn cứ vào hồ sơ vụ án bà P đã từng khởi kiện bà L, ông K, bà Tuyết M được thụ lý và giải quyết, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ năm 2020 có lời khai của ông Lê Văn O (người đang thuê đất – BL 191): ông O biết thửa đất đang tranh chấp đứng tên bà Lý Thị Kim H và ông O đang thuê thửa đất này với giá 3.000.000đồng/năm. Ông O chỉ là người thuê đất của bà H có vấn đề gì thì gặp bà H... Bà L không đồng ý có cho ông K vay tiền mà là nhận chuyển nhượng đất và đã giao đất cho bà. Như vậy, ông K cho rằng giữa ông và bà L là quan hệ vay tiền thì ông K không có căn cứ chứng minh. Thấy rằng với yêu cầu kháng cáo của bà P và ông K là không có cơ sở xem xét bởi vì, việc ông K và bà Tuyết M chuyển nhượng đất cho bà L có hợp đồng, có công chứng và có giao đất cho sử dụng. Ông K đã thừa nhận không

có nói cho bà L biết về việc ông nhận tặng cho đất từ ông H1 (cha của ông) là có điều kiện, không có nói cho bà L biết Biên bản hoà giải ngày 30/3/2008, việc này lỗi hoàn toàn về phía ông K và bà Tuyết M. Như vậy, bà L hoàn toàn không biết đất ông K được tặng cho là có điều kiện. Khi chuyển nhượng thì ông K đã nhận tiền và giao đất cho bà L. Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ y bản án sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Toà án nhân dân huyện Tân Trụ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà P, ông K đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Đương sự vắng mặt nhưng đã được tống đạt hợp lệ đến lần 2. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[3] Xét yêu cầu kháng của bà P, ông K:

[3.1] Xét kháng cáo của bà P, ông K yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1840/2016, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/7/2016 tại Văn phòng C1, giữa ông Lê Hoàng K, bà Nguyễn Thị Tuyết M với bà Lưu Thị L đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Xét thấy, về hình thức hợp đồng được lập thành văn bản và được công chứng đúng quy định của pháp luật, bà L đã được đứng tên quyền sử dụng đất. Bà P, ông K yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa này vì cho rằng việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với bà L đối với thửa 35 là để đảm bảo cho khoản vay 130.000.000đồng. Tuy nhiên, ông K không cung cấp chứng cứ chứng minh việc vay tiền giữa ông với bà L về thời gian vay, mức lãi suất vay và việc trả tiền lãi vay, ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì các bên hoàn toàn không xác lập giao dịch nào khác. Do đó, không có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoàng K, bà Nguyễn Thị Tuyết M với bà Lưu Thị L là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án ông K thừa nhận khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L thì ông không nói cho bà L biết việc ông được tặng cho và đứng tên quyền sử dụng đất thửa 35 là có điều kiện, do đó lỗi hoàn toàn thuộc về ông K, bà L hoàn toàn không có lỗi trong việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Mặc dù, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H1 và Lê Hoàng K bị hủy bỏ do vi phạm điều kiện của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nguyên nhân phát sinh điều kiện hủy bỏ hợp đồng. Tuy nhiên, khi bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông K thì bà L không thể biết về thỏa thuận trong nội bộ gia đình ông K và pháp luật cũng không buộc bà L phải biết điều kiện này. Vì vậy, án sơ thẩm xác định bà L là người thứ ba ngay tình được pháp luật phù hợp với quy định tại Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.3] Mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án bà L không tham gia. Tuy nhiên, nhiên tại Bản án số 16/2020/DS-ST ngày 22/6/2020 có thể hiện lời trình bày của bà L, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 35 thì ông K, bà M đã giao đất cho bà L, bà L đã nhận đất và tiếp tục cho ông Lê Văn O là người đang thuê đất để canh tác lúa. Lời trình bày này cũng phù hợp với lời trình bày của ông K tại phiên tòa là sau khi chuyển nhượng thửa đất số 35 cho bà L thì ông O trả tiền thuê đất cho bà L, không trả tiền cho ông K.

[3.4] Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đảm bảo về hình thức và nội dung, đã được thực hiện trên thực tế, đã nhận đất, đã giao tiền nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo này của bà P và ông K.

[4] Xét kháng cáo của bà P, ông K yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 266/2017, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/02/2017 tại Văn phòng C1 giữa bà Lưu Thị L, ông Phan Văn C với bà Lý Thị Kim H đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Xét thấy, hình thức hợp đồng được lập thành văn bản và được công chứng đúng quy định của pháp luật, bà H đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bản án số 16/2020/DS-ST ngày 22/6/2020 xác định ông O thuê đất 35 của bà H từ năm 2017, với giá 3.000.000đồng/năm. Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện trên thực tế, giữa bà L, ông C và bà H không có tranh chấp nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà P và ông K.

[5] Về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H1 với ông Lê Hoàng K: Các đương sự đều không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả khi hủy bỏ hoặc vô hiệu các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp với Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Trường hợp các đương sự có tranh chấp thì có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

[6] Từ những phân tích trên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P và ông K, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà P, ông K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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 bà Nguyễn Thị P và ông Lê Hoàng K.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các điều 5, 26, 37, 39, 147, 157, 165, 228, 296, 307 và 313 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Các điều 125, 126, 138, 425, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Các điều 133, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 50, 106 Luật Đất đai năm 2003; các điều 99, 167, 188 Luật đất đai năm 2013; các điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" đối với ông Lê Văn H1, Lê Hoàng K.

Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 172, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Lê Văn H1 với ông Lê Hoàng K đối với thửa đất số 260,

tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An; được UBND xã B Đông chứng thực ngày 26/8/2008.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Lê Hoàng K, bà Nguyễn Thị Tuyết M, bà Lưu Thị L, ông Phan Văn C, bà Lý Thị Kim H.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1840/2016, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/7/2016 tại Văn phòng C1, giữa ông Lê Hoàng K, bà Nguyễn Thị Tuyết M với bà Lưu Thị L đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 266/2017, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/02/2017 tại Văn phòng C1 giữa bà Lưu Thị L, ông Phan Văn C với bà Lý Thị Kim H đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Hoàng K chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 12.264.000đồng, bà Nguyễn Thị P đã nộp tạm ứng chi phí này nên buộc ông K phải hoàn lại cho bà P số tiền 12.264.000đồng (Mười hai triệu hai trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Buộc ông Lê Hoàng K phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Buộc bà Nguyễn Thị P phải chịu 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền 900.000đồng tạm ứng án phí bà P đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007461, số 0007462 và số 0007463 cùng ngày 17/8/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Hoàn trả cho bà P số tiền tạm ứng án phí là 300.000đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị P, ông Lê Hoàng K mỗi người phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm bà P và ông K đã nộp theo biên lai thu số 0005008, biên lai thu số 0005009 ngày 13/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Trụ tỉnh Long An.

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

7. 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.

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

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.

Trịnh Thị Phúc