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

Bản án số: 96/2024/DS-PT
Ngày 28-02-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định pháp luật về thi hành án dân sự

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: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán Bà Trần Thị Thanh Thúy

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Trong các ngày 21 và 28 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định pháp luật về thi hành án dân sự.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Trọng M, sinh năm 1994. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1987.

2. Ông Võ Ngọc T, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

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

1. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: Đường C, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

2. Bà Đỗ Thị Kim T1, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Trung C, sinh năm 2000. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Địa chỉ cư trú hiện nay: Ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo*: Ông Huỳnh Trọng M là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Trọng M và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của người đại diện theo ủy quyền cũng như tại phiên tòa sơ thẩm có nội dung như sau:

Vào ngày 13/5/2022, ông Huỳnh Trọng M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) với bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T tại Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ để chuyển nhượng thửa đất số 697, tờ bản đồ số 9, tọa lạc xã T, thị xã K và căn nhà trên đất. Sau khi ký hợp đồng ông M đã giao tiền chuyển nhượng là 1.600.000.000đ cho bà D và ông T đúng như thỏa thuận, địa điểm giao ngoài đường, vì tin tưởng nên giao tiền không làm biên nhận, không có người chứng kiến. Bà D và ông T đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) cho ông M để sang tên. Tuy nhiên, đến nay ông M vẫn chưa làm được thủ tục cấp GCNQSDĐ vì sau khi ký hợp đồng thì thửa đất đã bị Tòa án áp dụng biện pháp ngăn chặn theo Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của ông Hồ Tấn S. Tháng 12/2022, ông Hồ Tấn S rút yêu cầu ngăn chặn thì Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường ban hành quyết định kê biên thửa đất số 697 và thông báo cho ông M quyền khởi kiện, do đó ông M đã khởi kiện ra Tòa. Bà D cho rằng sau khi ký hợp đồng chờ hoài ông M không trả tiền nên ông S mới ngăn chặn là mâu thuẫn, không đúng vì ông S đã yêu cầu ngăn chặn cùng ngày 13/5/2022.

Bà D và ông T đã giao nhà đất thửa số 697 cho ông M. Ngày 01/6/2022, ông M cho ông Trần Văn Đ1 thuê nhà thời hạn 01 năm số tiền cho thuê là 12.000.000đ (có làm hợp đồng cho thuê), sau khi ông Đ1 trả nhà ông M tiếp tục cho ông Nguyễn Trung C thuê từ ngày 16/6/2023 đến nay, vào ngày 03/9/2023 các bên làm hợp đồng thuê (Hợp đồng thuê ghi ngày 17/6/2023). Việc ông C ký hợp đồng thuê nhà với bà D và ghi là ngày 16/6/2023 nhưng thực tế là ký vào ngày 28/8/2023, ông C trả tiền thuê nhà cho bà D 2.000.000đ mà không thông qua ý kiến ông M là không đúng. Tuy nhiên, ông M cũng không có tranh chấp về hợp đồng thuê nhà với ông C. Từ khi cho thuê đến nay, nhà đất vẫn giữ nguyên hiện trạng không xây dựng thêm.

Ông M là con của bà Đỗ Thị Kim T1. Số tiền chuyển nhượng

1.600.000.000đ mà ông M giao cho bà D, ông T là tiền riêng của ông M. Giữa bà T1 và bà Dương c hụi với nhau như thế nào thì ông M không biết.

Do đó, ông M khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T phải tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ thửa đất số 697, tờ bản đồ số 9, tọa lạc xã T, thị xã K, tỉnh Long An cho ông M theo Hợp đồng công chứng số 2540, quyển số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2022. Trường hợp ông T, bà D không thực hiện hợp đồng thì buộc trả lại số tiền đã nhận theo giá hợp đồng là 1.600.000.000đ. Còn việc bà D trình bày chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nếu ông M giao 1.600.000.000đ thì ông M không đồng ý, vì ông M đã giao tiền sau khi ký hợp đồng rồi.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy D trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm có nội dung như sau:

Bà và ông Võ Ngọc T là vợ chồng hợp pháp. Vào ngày 13/5/2022, vợ chồng bà ký HĐCNQSDĐ thửa số 697 và căn nhà trên đất cho ông M với giá tiền 1.600.000.000đ, bà đã giao bản chính GCNQSDĐ thửa 697 cho ông M. Hai bên thỏa thuận sau khi ký hợp đồng thì giao tiền, tuy nhiên đến nay ông M chưa giao tiền chuyển nhượng cho vợ chồng bà, trong hợp đồng cũng ghi việc giao tiền do các bên tự thực hiện. Vì ông M không giao tiền nên bà không có tiền trả nợ cho ông Hồ Tấn S nên ông S đã yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn thửa đất. Hiện nay ông S đã rút yêu cầu ngăn chặn nhưng thửa đất đã bị Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường ra quyết định kê biên.

Vì ông M chưa giao tiền cho vợ chồng bà nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông M, bà yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ số công chứng 2540, quyển số 05/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 13/5/2022 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 697. Ngoài ra, nếu ông M giao đủ tiền chuyển nhượng 1.600.000.000đ cho vợ chồng bà thì bà mới đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông M.

Về việc giao nhà đất: Giữa bà với bà Đỗ Thị Kim T1 (mẹ của ông M) là bạn bè chơi hụi với nhau, bà nợ tiền hụi bà T1 nên khoảng sau tháng 4/2022 bà giao nhà cho bà T1 cho thuê để lấy tiền thuê nhà trừ vào nợ hụi, việc này là thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ chứng cứ, khi đó chỉ nói cứ cho thuê đi rồi sau này tính. Chứ bà không giao nhà cho ông M. Ông M trình bày ông đang quản lý nhà thì bà yêu cầu phải giao lại nhà đất cho vợ chồng bà.

Ngày 17/7/2023, bà qua nhà đất thửa số 697 thì mới biết ông Nguyễn Trung C đang thuê, bà thông báo đất đang tranh chấp, ngày 28/8/2023 bà cho ông C xem GCNQSDĐ vẫn đứng tên bà nên ông C ký hợp đồng thuê nhà (hợp đồng ghi ngày 16/6/2023 lý do ông C thuê vào ngày này) với bà và trả cho bà 2.000.000đ tiền thuê. Nay bà cũng không có tranh chấp gì về hợp đồng thuê nhà với ông C, không tranh chấp gì về số tiền thuê nhà trước đây bà T1 đã cho ông Đ1 thuê.

Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 13/5/2023 đến nay thửa đất số 697 và nhà trên đất vẫn giữ nguyên hiện trạng, không xây dựng thêm.

Bà D thống nhất kết quả đo đạc, định giá đất và tài sản trên đất. Bà không tranh chấp với bà T1 liên quan đến tiền hụi, tiền cho thuê nhà.

Bị đơn ông Võ Ngọc T vắng mặt, không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Kim T1 có đơn đề nghị vắng mặt, trong quá trình giải quyết vụ án bà T1 trình bày:

Bà là mẹ của ông Huỳnh Trọng M, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông M. Thửa đất số 697 do ông M nhận chuyển nhượng của bà D và ông T với giá 1.600.000.000đ.

Về việc giao tiền chuyển nhượng: Ban đầu bà trình bày tiền chuyển nhượng được cấn trừ vào tiền nợ khoảng 1.000.000.000đ mà bà D nợ bà, còn lại khoảng 600.000.000đ là M giao cho bà D và ông T. Sau đó bà thay đổi lời trình bày toàn bộ tiền chuyển nhượng là ông M giao.

Về việc giao nhà đất thửa số 697: Sau khi ký HĐCNQSDĐ thì bà D và ông T đã giao nhà đất thửa số 697 cho ông M. Vì bà và M là mẹ con nên ông M nhờ bà đứng ra cho thuê, hiện nay đang cho ông Nguyễn Trung C thuê. Bà không tranh chấp liên quan đến việc cho thuê nhà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung C có đơn đề nghị vắng mặt, trong quá trình giải quyết vụ án ông C trình bày như sau:

Vào ngày 16/6/2023, ông có thỏa thuận trực tiếp với bà T1, ông M để thuê nhà đất thửa số 697 tại xã T, thị xã K, giá thuê là 1.200.000đ/tháng, vì tin tưởng nên thỏa thuận miệng. Sau khi ông ở được 01 tháng (vào ngày 17/7/2023) bà D qua nói nhà đất đang tranh chấp, ngày 28/8/2023, bà D đưa ra bản photo GCNQSDĐ đứng tên bà D và yêu cầu ông ký hợp đồng thuê nhà nên ông đã ký (trong hợp đồng ghi là ngày 16/6/2023), ông có trả cho bà D 2.000.000đ tiền thuê nhà. Sau đó ngày 03/9/2023, ông M có đưa ra bản chính GCNQSDĐ thửa số 697 mà ông M đang giữ và yêu cầu ông ký hợp đồng thuê nhà nên ông ký hợp đồng với ông M (trong hợp đồng ghi là ngày 17/6/2023).

Về việc tranh chấp giữa các bên như thế nào thì ông không biết, không có ý kiến vì ông chỉ là người thuê nhà đất. Ông cũng không có tranh chấp về hợp đồng thuê nhà với ông M, bà T1, bà D, ông T. Sau này Tòa án xét xử như thế nào thì ông chấp hành như vậy. Ông xin được vắng mặt trong vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường đề nghị giải quyết vắng mặt, có ý kiến trình bày:

Chi cục Thi hành án đang thụ lý thi hành Bản án số 209/2022/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Long An; căn cứ Quyết định thi hành án số 10/QĐ-CCTHADS ngày 03/10/2022, Quyết định thi hành án số 109/QĐ-CCTHADS ngày 26/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường thì ông Võ Ngọc T và bà Nguyễn Thị Thùy D phải liên đới trả cho bà Đỗ Ngọc H số tiền

1.273.040.000đ và lãi chậm thi hành án. Chi cục Thi hành án đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 10/QĐ-CCTHADS ngày 22/12/2022 để đảm bảo thi hành án cho bà Đỗ Ngọc H, đã thực hiện kê biên tài sản vào ngày 07/3/2023. Đến thời điểm hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự đã dừng việc thi hành án đối với thửa đất số 697, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã T, thị xã K.

Chi cục Thi hành án không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông M về tranh chấp HĐCNQSDĐ, tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án đối với thửa đất số 697.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 80/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Trọng M về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thùy D về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Trọng M.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2540, quyển số 05/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 13/5/2022 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 697, tờ bản đồ số 9, tọa lạc xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

3.1. Buộc ông Huỳnh Trọng M có trách nhiệm giao trả quyền sử dụng đất và tài sản là nhà trên đất đối với thửa đất số 697, tờ bản đồ số 9, tọa lạc xã T, thị xã K, tỉnh Long An cho bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T (theo mảnh trích đo địa chính số 88-2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K duyệt ngày 27/7/2023), cụ thể:

- Quyền sử dụng đất có tứ cận:

Phía Đông giáp thửa số 698 dài 23m;

Phía Tây giáp thửa số 696 dài 23m;

Phía Nam giáp Đường số A dài 05m;

Phía Bắc giáp đất của Ủy ban nhân dân xã quản lý dài 05m.

- Tài sản là căn nhà diện tích xây dựng 102,5m^2 có kết cấu móng, cột, đà bê tông cốt thép, tường xây gạch có sơn nước, nền gạch men, mái tole, xà gồ thép, có laphong, nhà vệ sinh trong; phía trước nhà có mái che, hàng rào.

3.2. Buộc ông Huỳnh Trọng M có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CS-02059 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 25/9/2017, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K xác nhận điều chỉnh sang tên cho bà Nguyễn Thị Thùy D ngày 06/10/2021.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 06/10/2023, Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường nhận được đơn kháng cáo đề ngày 04/10/2023 của nguyên đơn ông Huỳnh Trọng M, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ thửa đất số 697; trường hợp bị đơn không thực hiện hợp đồng thì phải trả lại số tiền đã nhận theo hợp đồng là 1.600.000.000đ; đồng thời ưu tiên kê biên đấu giá tài sản thửa đất số 697 để thi hành án cho nguyên đơn và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Huỳnh Trọng M trình bày: Việc giao nhận tiền được thực hiện khi ký HĐCNQSDĐ tại Văn phòng công chứng Bùi Thị Đ, giao tiền trực tiếp không làm biên nhận do hai bên tin tưởng nhau. Sau đó, bà D, ông T2 có đưa bản chính GCNQSDĐ cho ông M để ông M cho ông Đ1 thuê và sau này cho ông C thuê, đối với ông C thì đến nay chưa trả tiền thuê cho ông M. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông M.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy D trình bày: Ông M không giao tiền nên hợp đồng không thực hiện được. Còn việc cho thuê nhà là do bà nợ tiền hụi bà T1 nên bà mới giao nhà cho bà T1 để bà T1 cho thuê và lấy tiền thuê trừ dần qua nợ hụi. Bà D không yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông M giao trả nhà đất như án sơ thẩm đã xử vì bà không có giao nhà đất cho ông M. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Kim T1 trình bày: Giữa bà với bà D có giao dịch hụi, trong đó bà D nợ bà khoảng hơn chín trăm triệu đồng. Còn giao dịch chuyển nhượng giữa ông M với bà D thì không liên quan gì đến bà.

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

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Phía ông M trình bày đã giao tiền chuyển nhượng là giao ngoài đường, không có làm biên nhận nên không có chứng cứ chứng minh. Trong khi bà T1 là mẹ ông M có lời trình bày về việc giao tiền mua đất trước sau không thống nhất nên không có cơ sở xem xét chấp nhận việc ông M đã trả xong tiền mua đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà D vẫn có ý kiến nếu ông M đồng ý giao tiền chuyển

nhượng thì bà D và ông T đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, tuy nhiên phía nguyên đơn không đồng ý.

Xét thấy việc ông M nhận chuyển nhượng đất nhưng không đồng ý giao tiền nên việc chuyển nhượng xem như không đạt được mục đích. Do đó án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà D, ông T là phù hợp. Ông M kháng cáo nhưng không có cung cấp chứng cứ nào khác nên không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Trọng M, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét kháng cáo của ông M, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] HĐCNQSDĐ ngày 13/5/2022 được công chứng tại Văn phòng C1 nhưng chưa đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chưa đảm bảo quy định về hình thức của hợp đồng theo quy định tại các Điều 117, 119, 502 Bộ luật Dân sự 2015 và các Điều 167, 188 Luật Đất đai 2013 nên hợp đồng này chưa có hiệu lực.

[5] Do hợp đồng chưa có hiệu lực nên chưa phát sinh về quyền và nghĩa vụ của các bên, cụ thể nghĩa vụ giao tiền của ông M và nghĩa vụ giao nhà đất của bà D ông T. Tuy nhiên, ông M cho rằng thực tế hai bên đã giao nhận tiền và nhà đất theo hợp đồng, ông đã giao đủ 1.600.000.000đ cho bà D ông T, ông T bà D đã giao nhà đất cho ông M sau khi ký hợp đồng; còn bà D thì cho rằng ông M chưa giao tiền và bà cũng chưa giao nhà đất cho ông M mà chỉ giao cho bà T1 là mẹ ông M để bà T1 cho thuê lấy tiền hàng tháng cấn trừ số tiền bà D nợ hụi của bà T1. Hội đồng xét xử xét thấy:

[6] Về việc giao tiền: Ông Minh xác đ đã giao đủ 1.600.000.000đ tiền chuyển nhượng cho bà D, ông T nhưng ông M không đưa ra được căn cứ chứng minh, bà T1 mẹ của ông M khai trước sau không thống nhất, bà D thì không thừa nhận. Hơn nữa tại mục 1 Điều 2 HĐCNQSDĐ thể hiện phương thức thanh toán là trả một lần bằng tiền mặt, loại tiền Việt Nam sau khi hợp đồng có hiệu

lực pháp luật. Tuy nhiên, như nhận định tại đoạn [4] là hợp đồng chưa có hiệu lực. Do đó không có cơ sở xác định ông M đã thực hiện việc giao tiền chuyển nhượng cho bà D, ông T.

[7] Về việc giao nhà, đất: Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự xác định căn nhà và đất trên thửa 697 hiện do ông Nguyễn Trung C đang quản lý sử dụng dưới hình thức thuê. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 18/7/2023 của Toà sơ thẩm đối với ông C (Bút lục số 143), ông C khai ngày 16/6/2023 ông C có thỏa thuận trực tiếp với bà T1, ông M để thuê nhà đất; đến ngày 28/8/2023 do bà D đưa ra bản photo GCNQSDĐ đứng tên bà D và yêu cầu ông ký hợp đồng thuê nhà với bà nên ông đã ký và trả tiền thuê cho bà D, sau đó ngày 03/9/2023 ông M đưa ra bản chính GCNQSDĐ và yêu cầu ông ký hợp đồng thuê nhà nên ông tiếp tục ký hợp đồng với ông M. Ông M cho rằng ông cho ông C thuê nhà nhưng lại xác định ông C chưa trả tiền thuê cho ông. Trong khi bà T1 là mẹ ông M khai bà là người cho ông C thuê do ông M nhờ, điều này cũng phù hợp với lời khai của bà D là do còn nợ tiền bà T1 nên bà D mới giao nhà cho bà T1 cho thuê lấy tiền hàng tháng cấn trừ tiền nợ. Do đó, có căn cứ xác định bà D, ông T không giao nhà đất cho ông M theo HĐCNQSDĐ giữa hai bên mà ông M nhận nhà đất này từ bà T1 giao, giữa bà T1 với bà D là quan hệ giao dịch khác, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác. Tại phiên tòa phúc thẩm bà D xác định không yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông M giao trả nhà đất như án sơ thẩm đã xử vì vậy Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm về phần này, không tuyên buộc ông D giao trả nhà đất cho bà D ông T.

[8] Do HĐCNQSDĐ ngày 13/5/2022 giữa bà D ông T với ông M vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức như nhận định tại đoạn [4] và các bên chưa thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng (thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ) như nhận định tại đoạn [6], [7] nên hợp đồng này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015. Cấp sơ thẩm xác định ông D vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng là không thanh toán 1.600.000.000 đồng nên tuyên xử hủy bỏ hợp đồng theo Điều 423 Bộ luật Dân sự 2015 là chưa chính xác. Bởi lẽ, do hợp đồng bị vô hiệu chưa phát sinh nghĩa vụ của các bên nên việc ông M chưa thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà D thì không xem là vi phạm nghĩa vụ hợp đồng để làm căn cứ hủy bỏ hợp đồng (khi hợp đồng có hiệu lực mà có bên vi phạm nghĩa vụ thì mới có căn cứ hủy bỏ hợp đồng theo Điều 423 Bộ luật Dân sự 2015). Do đó cần sửa bản án sơ thẩm về phần này.

[9] Về hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu: Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, ông D có nhận bản chính GCNQSDĐ của bà D ông T nên phải có nghĩa vụ hoàn trả; các bên chưa giao nhận tiền và nhà đất nên không phải hoàn trả và hợp đồng cũng chưa gây thiệt hại cho các bên nên không xem xét vấn đề bồi thường.

[10] Đối với ông C là người đang thuê nhà, do xác định căn nhà là của bà D, ông T nên ông C, bà D, ông T có quyền thực hiện các quyền, nghĩa vụ về hợp

đồng thuê nhà ở theo quy định của pháp luật, nếu các bên có tranh chấp có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[11] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy ông M kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới để xem xét nên không được chấp nhận. Sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên bố vô hiệu hợp đồng và không tuyên buộc ông M giao trả nhà và đất, các phần khác của bản án sơ thẩm vẫn giữ nguyên.

[12] Về án phí phúc thẩm: Ông M phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Trọng M.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 80/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã Kiến Tường.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 119, 129, 131, 500, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167 và 188 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Trọng M về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T, cụ thể đối với yêu cầu:

Buộc bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 697, tờ bản đồ số 9, tọa lạc xã T, thị xã K, tỉnh Long An cho ông Huỳnh Trọng M theo Hợp đồng công chứng số 2540, quyển số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2022. Trường hợp ông T, bà D không thực hiện hợp đồng thì buộc trả lại số tiền đã nhận theo giá hợp đồng là 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thùy D về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Trọng M.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2540, quyển số 05/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 13/5/2022 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 697, tờ bản đồ số 9, tọa lạc xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

- Buộc ông Huỳnh Trọng M phải trả cho bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Võ Ngọc T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CS-02059 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 25/9/2017, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K xác nhận điều chỉnh sang tên cho bà Nguyễn Thị Thùy D ngày 06/10/2021.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Trọng M phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá số tiền 6.248.000đ (sáu triệu, hai trăm bốn mươi tám nghìn đồng). Ông M đã nộp xong.

4. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Huỳnh Trọng M phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông Huỳnh Trọng M đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000971 ngày 09/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường, ông Huỳnh Trọng M đã nộp đủ án phí.

- Bà Nguyễn Thị Thùy D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thùy D 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000174 ngày 20/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường.

5. Về án phí phúc thẩm:

Ông Huỳnh Trọng M phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà ông Huỳnh Trọng M đã nộp theo Biên lai thu số 0000243 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường, ông M đã nộp xong.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND TX Kiến Tường;
- Chi cục THADS TX Kiến Tường;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc