TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 379 /2023/DS-PT Ngày: 13 – 7 -2023 V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"	

NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Thanh Bình.

Các Thẩm phán: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Trong các ngày 06 và 13 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 206/2022/TLPT-DS ngày 03/10/2022 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 221/2022/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 251/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Nguyễn Thị L, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: ấp 1, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

2. Võ Xuân S, sinh năm 1953 (chết ngày 25/3/2019).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Xuân S:

2.1. Nguyễn Thị L, sinh năm 1960;

Địa chỉ: ấp 1, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

2.2. Võ Xuân LA, sinh năm 1995;

Địa chỉ: 27/3L ấp Nam L, xã BĐ, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, anh LA: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1981 (theo Giấy ủy quyền ngày 09/12/2021 và 28/3/2022) (có mặt);

Địa chỉ: số 25/1, Đoàn Thị N, phường 5, Tp.MT, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:*

1. Trần Văn D, sinh năm 1965 (có mặt);

2. Trần Thị H, sinh năm 1968 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp 1, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang

3. Trần Thị Thanh T, sinh năm 1990;

Địa chỉ: số 129F/186/32A, Bến VĐ, Phường 4, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền cho chị T: Ông Trần Văn D, sinh năm 1965 (theo Giấy ủy quyền ngày 02/02/2018) (có mặt);

Địa chỉ: ấp 1, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn D : Luật sư Võ Trọng Kỳ - Chi nhánh VPLS Võ Trọng Kỳ - Đoàn luật sư TP.HCM.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông S là bà Nguyễn Thị L, anh Võ Xuân LA), ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng A trình bày:*

Ngày 01/9/2016 ông S, bà L cùng ông D, bà H có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung hợp đồng ông S, bà L chuyển nhượng cho ông D, bà H thửa đất số 2797 diện tích 175,5m^2 và thửa đất số 2798 diện tích 76m^2 cùng thuộc tờ bản đồ số 03, loại đất lúa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01062 do Ủy ban nhân dân huyện CT cấp ngày 26/02/2008. Giá chuyển nhượng của thửa đất 2797 là 300.000.000 đồng, thửa đất 2798 là 160.000.000 đồng, đã giao nhận tiền xong.

Trước khi ký kết hợp đồng các bên đã tiến hành yêu cầu đo đạc tách toàn bộ thửa đất thành 07 thửa đất, theo thỏa thuận ban đầu chiều ngang của thửa 2798 là 05m và thửa 2797 là 10m. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng và xem lại diện tích thửa đất thì có chiều ngang giáp tỉnh lộ 878 là 11,19m, tức dư 1,19m. Sau đó vợ chồng bà L đã yêu cầu ông D, bà H giao trả phần diện tích dư nhưng ông D, bà H không đồng ý dẫn đến trA chấp. Trong quá trình khởi kiện thì ông S, bà L đã báo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tiền Giang ngưng việc đăng ký sang tên. Đồng thời bà L đã làm thủ tục tách thửa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 07 thửa đất. Cụ thể thửa đất 2797 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01413 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 03/7/2018, thửa đất 2798 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01414 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 03/7/2018.

Ngày 01/9/2016 ông S, bà L cùng chị T có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông S, bà L chuyển nhượng cho chị T 91,9m^2 đất

thuộc thửa số 2796, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01062 do Ủy ban nhân dân huyện CT cấp ngày 26/02/2008. Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, đã giao nhận tiền xong.

Trước khi ký kết hợp đồng các bên đã tiến hành yêu cầu đo đạc tách toàn bộ thửa đất thành 07 thửa đất. Theo thỏa thuận ban đầu chiều ngang của lô đất là 5m, tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng và xem lại diện tích thửa đất thì có chiều ngang giáp tỉnh lộ 878 là 5,32m, tức dư 0,32m. Sau đó vợ chồng bà L đã yêu cầu chị T giao trả phần diện tích dư nhưng chị T không đồng ý dẫn đến tranh chấp. Trong quá trình khởi kiện thì ông S, bà L đã báo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tiền Giang ngưng việc đăng ký sang tên. Đồng thời bà L đã làm thủ tục tách thửa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 07 thửa đất. Cụ thể thửa đất này được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01412 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 03/7/2018.

Nay nguyên đơn yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/9/2016 giữa bà L, ông S và ông D, bà H đối với thửa 2797 và 2798 hiện các thửa đất đã bị Sở Tài nguyên và Môi trường hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng ý trả lại ông D, bà H số tiền 460.000.000 đồng và đồng ý hoàn trả tiền nộp thuế ông D, bà H đã nộp tổng cộng là 2.500.000 đồng.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/9/2016 giữa bà L, ông S và chị T đối với thửa 2796 hiện thửa đất đã bị Sở Tài nguyên và Môi trường hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng ý trả lại chị T 150.000.000 đồng và đồng ý hoàn trả tiền nộp thuế chị T đã nộp tổng cộng là 1.250.000 đồng.

** Bị đơn ông Trần Văn D trình bày:*

Ông thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về việc thỏa thuận ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng của thửa 2797 là 300.000.000 đồng, thửa đất 2798 là 160.000.000 đồng, đã giao tiền xong. Việc thỏa thuận chiều ngang thửa 2797 là 10m và thửa 2798 là 05m là để đảm bảo thuận lợi cho việc cất nhà sau này. Do phần đất này nằm xéo theo đường tỉnh lộ 878, nên chiều ngang tiếp giáp lộ sẽ cao hơn.

Khi Tòa án đo đạc, phía anh Tâm (cán bộ đo đạc) cho rằng dư diện tích nên khi hòa giải ông có ý kiến sẽ trả tiếp khoản tiền theo giá trị đất. Theo sơ đồ đất thì do chiều ngang phần đất tiếp giáp lộ cắt góc xéo nhiều hơn phần chiều ngang đuôi đất nên dài hơn, thực tế khi nhận chuyển nhượng đã cắm cọc ranh, đã đo đạc và chuyển nhượng theo diện tích bản vẽ. Sau khi đo đạc, nguyên đơn đã biết được kết quả và thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng nên vợ chồng ông đã đóng thuế. Không có việc giao dư diện tích vì diện tích phù hợp với hợp đồng và phù hợp sơ đồ tách thửa khi ký kết hợp đồng.

Vì vậy ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, không bù khoản tiền chênh lệch.

** Bị đơn bà Trần Thị H trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày của ông D.

** Bị đơn chị Trần Thị Thanh T, ủy quyền cho ông Trần Văn D trình bày:*

Thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về việc thỏa thuận ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc thỏa thuận chiều ngang 05m là để đảm bảo thuận lợi cho việc cất nhà sau này. Do phần đất này có nằm xéo theo đường tỉnh lộ 878, nên chiều ngang tiếp giáp lộ sẽ cao hơn 05m. Khi Tòa án đo đạc, phía anh Tâm (cán bộ đo đạc) cho rằng dư diện tích nên khi hòa giải ông có ý kiến sẽ trả tiếp khoản tiền theo giá trị đất. Theo sơ đồ đất thì do chiều ngang phần đất tiếp giáp lộ cắt góc xéo nhiều hơn phần chiều ngang đuôi đất nên dài hơn, thực tế khi nhận chuyển nhượng đã cắm cọc ranh, đã đo đạc và chuyển nhượng theo diện tích bản vẽ. Sau khi đo đạc, nguyên đơn đã biết được kết quả và thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng nên chị T đã đóng thuế. Không có việc giao dư diện tích vì diện tích phù hợp với hợp đồng và phù hợp sơ đồ tách thửa khi ký kết hợp đồng.

Vì vậy chị T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, không bù khoản tiền chênh lệch.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 327/2019/DS-ST ngày 28/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S. Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông S với ông D, bà H; Giữa bà L, ông S với chị T có hiệu lực pháp luật.

* Ngày 13/11/2019 bà Nguyễn Thị L và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

* Bản án dân sự phúc thẩm số 137/2020/DS-PT ngày 03/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L và ông Võ Xuân S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Ông Trần Văn D, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Thanh T có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị L, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Xuân S số tiền phần diện tích đất dư là 30.045.000 đồng; Ông Trần Văn D, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Thanh T có quyền kê khai tiếp phần diện tích đất dư.

Giữ nguyên các phần khác của bản án sơ thẩm.

* Quyết định Giám đốc thẩm số 124/2021/DS-GĐT ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định (tóm tắt): Hủy toàn bộ bản án phúc thẩm và sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Căn cứ cấp Giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm và sơ thẩm là:

- Cả 03 hợp đồng các bên đều được UBND xã TH chứng thực, các bên đã giao nhận tiền nhưng chưa thực hiện việc giao nhận đất.

- Do các bên có tranh chấp về kích thước nên Văn phòng đăng ký đất đai huyện CT đã ngừng làm thủ tục đăng ký, giao dịch quyền sử dụng đất giữa các bên (chưa hoàn thành theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013). Ngoài ra, cấp sơ thẩm và phúc thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận hợp đồng là không đúng. Thời điểm giao kết hợp đồng năm 2016 thì Bộ luật Dân sự năm 2005 đang còn hiệu lực.

- Giá tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng và giá chuyển nhượng thực tế khác nhau nhằm mục đích trốn thuế nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127, 129 và 410 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên ký kết năm 2016 nhưng đến năm 2018 bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích chuyển nhượng tăng lên nhưng các bên không thỏa thuận được nên bà L yêu cầu hủy hợp đồng là có căn cứ.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 221/2022/DS-ST ngày 23/6/2022 của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ vào các Điều 26, 39, 40, 271, 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 697, 698, 699, 700, 701 và Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 95, 166, 167 và Điều 169 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị L và anh Võ Xuân LA) về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 01/9/2016 giữa bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S với ông Trần Văn D, bà Trần Thị H và giữa bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S với chị Trần Thị Thanh T.

Công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đây có hiệu lực pháp luật:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 91,9m^2 (đo đạc thực tế là 91,8m^2) đất thuộc thửa số 423, tờ bản đồ số 03 (theo sơ đồ là thửa 1), loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 1, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01062 do Ủy ban nhân dân huyện CT cấp ngày 26/02/2008 cho bà Nguyễn Thị L được ký kết giữa giữa bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S với chị Trần Thị Thanh T, thửa đất có vị trí địa lý như sau:

+ Đông giáp với đường tỉnh 878.

+ Tây giáp với thửa đất 290.

+ Nam giáp với thửa số 2.

+ Bắc giáp với thửa đất 2795.

(Có sơ đồ kèm theo).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 175,5m^2 (sơ đồ đo thực tế là 175,4m^2) đất thuộc thửa số 423, tờ bản đồ số 03 (theo sơ đồ là thửa 2), loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 1, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01062 do Ủy ban nhân dân huyện CT cấp ngày 26/02/2008 cho bà Nguyễn Thị L được ký kết giữa giữa bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S với ông Trần Văn D và bà Trần Thị H, thửa đất có vị trí địa lý như sau:

+ Đông giáp với đường tỉnh 878.

+ Tây giáp với thửa đất 290.

+ Nam giáp với thửa số 3.

+ Bắc giáp với thửa số 1.

(Có sơ đồ kèm theo).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 76m^2 (đo đạc thực tế là 75,4m^2) đất thuộc thửa số 423, tờ bản đồ số 03 (theo sơ đồ là thửa 3), loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 1, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01062 do Ủy ban nhân dân huyện CT cấp ngày 26/02/2008 cho bà Nguyễn Thị L được ký kết giữa giữa bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S với ông Trần Văn D và bà Trần Thị H, thửa đất có vị trí địa lý như sau:

+ Đông giáp với đường tỉnh 878.

+ Tây giáp với thửa đất 290.

+ Nam giáp với thửa đất 2799.

+ Bắc giáp với thửa số 2.

(Có sơ đồ kèm theo).

Buộc bà Nguyễn Thị L, anh Võ Xuân LA di dời nhà và tài sản trên đất để giao cho chị Trần Thị Thanh T 91,8m^2 đất thuộc thửa đất số 423, tờ bản đồ số 3 (theo sơ đồ là thửa 1) tại ấp 1, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01062 do Ủy ban nhân dân huyện CT cấp ngày 26/02/2008 cho bà Nguyễn Thị L có vị trí địa lý như sau:

+ Đông giáp với đường tỉnh 878.

+ Tây giáp với thửa đất 290.

+ Nam giáp với thửa số 2.

+ Bắc giáp với thửa đất 2795.

(Có sơ đồ kèm theo).

Buộc bà Nguyễn Thị L, anh Võ Xuân LA di dời nhà và tài sản trên đất để giao cho ông Trần Văn D và bà Trần Thị H 175,4m^2 thuộc thửa đất số 423, tờ bản đồ số 3 (theo sơ đồ là thửa 2) tại ấp 1, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang, thửa đất số 2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01062 do Ủy ban nhân dân huyện CT cấp ngày 26/02/2008 cho bà Nguyễn Thị L có vị trí địa lý như sau:

+ Đông giáp với đường tỉnh 878.

+ Tây giáp với thửa đất 290.

+ Nam giáp với thửa số 3.

+ Bắc giáp với thửa số 1.

(Có sơ đồ kèm theo).

Buộc bà Nguyễn Thị L, anh Võ Xuân LA giao cho ông Trần Văn D và bà Trần Thị H thửa đất số 3 có diện tích 75,4m^2 thuộc thửa đất số 423, tờ bản đồ số 3 (Theo sơ đồ là thửa 3) tại ấp 1, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang, thửa đất số 3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01062 do Ủy ban nhân dân huyện CT cấp ngày 26/02/2008 cho bà Nguyễn Thị L có vị trí địa lý như sau:

+ Đông giáp với đường tỉnh 878.

+ Tây giáp với thửa đất 290.

+ Nam giáp với thửa đất 2799.

+ Bắc giáp với thửa số 2.

(Có sơ đồ kèm theo).

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Văn D, bà Trần Thị H và chị Trần Thị Thanh T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại điều 95 Luật Đất đai.

Ông Trần Văn D, bà Trần Thị H và chị Trần Thị Thanh T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà L và anh LA tiền công di dời nhà và tài sản trên đất là 16.100.000 đồng (mười sáu triệu một trăm ngàn đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày nguyên đơn Nguyễn Thị L và anh Võ Xuân LA có đơn yêu cầu thi hành án, nếu các bị đơn Trần Văn D, Trần Thị H và Trần Thị Thanh T chậm trả tiền còn phải có nghĩa vụ liên đới trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo qui định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

Ông Trần Văn D có nghĩa vụ liên hệ với Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT để nhận lại 32.075.000 đồng (ba mươi hai triệu không trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 011490 ngày 23/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

* Ngày 28/6/2022, nguyên đơn Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn D có nhiều lập luận rằng: Bản án sơ thẩm căn cứ vào các tình tiết, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 221/2022/DS-ST ngày 23/6/2022 của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tại phiên tòa phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Nội dung, hình thức của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà L, ông S đã ký với ông D, bà H; bà L, ông S đã ký với chị T đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Phía nhận chuyển nhượng đã đăng ký, kê khai tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CT, tỉnh Tiền Giang và nộp thuế theo quy định của pháp luật. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng này là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 221/2022/DS-ST ngày 23/6/2022 của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả trA tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ngày 01/9/2016 bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn D, bà Trần Thị H phần đất diện tích 76m^2 (nay thửa số 2798) với giá 160.000.000 đồng và phần đất có diện tích 175,5m^2 (nay thửa số 2797) với giá 300.000.000 đồng. Cùng ngày bà L, ông S còn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Trần Thị Thanh T phần đất có diện tích 91,9m^2 (nay thửa số 2796) với giá 150.000.000 đồng. Cả 03 hợp đồng này đều được Ủy ban nhân dân xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang chứng thực.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, các bên tiến hành yêu cầu Cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền tách toàn bộ thửa đất số 423, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.559m^2 do bà Nguyễn Thị L đứng tên quyền sử dụng đất thành 07 thửa, trong đó có thửa 2796, thửa 2797, thửa 2798 đang tranh chấp nêu trên.

Thực hiện hợp đồng, ông D, bà H, chị T đã giao đủ tiền cho bà L, ông S, nhưng các bên chưa giao nhận đất. Do các bên có tranh chấp về kích thước nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CT đã ngừng làm thủ tục đăng ký, giao dịch quyền sử dụng đất giữa các bên. Bên chuyển nhượng chưa giao đất, bên nhận chuyển nhượng chưa tiến hành đăng ký kên khai, sang tên; như vậy, giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa hoàn thành theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013: "*Việc chuyển nhượng ...quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính*".

[2.2] Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận: Giá tiền chuyển nhượng ghi trong các hợp đồng là 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, giá chuyển nhượng thực tế giữa bà L, ông S chuyển nhượng cho ông D, bà H diện tích 76m^2 (nay thửa số 2798) là 160.000.000 đồng và phần đất có diện tích 175,5m^2 (nay thửa số 2797) với giá 300.000.000 đồng; giá chuyển nhượng cho chị Trần Thị Thanh T quyền sử dụng đất có diện tích 91,9m^2 (nay thửa số 2796) là 150.000.000 đồng. Việc thỏa thuận này nhằm mục đích trốn thuế là vi phạm quy định của pháp luật nên các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127, 129 và 410 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên ký kết vào năm 2016 nhưng đến năm 2018 bà L được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì số thửa, diện tích chuyển nhượng khác với các hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký trước đó (diện tích chuyển nhượng tăng lên) nhưng các bên không thỏa thuận được việc tiếp tục thực hiện các hợp đồng được ký vào ngày 01/9/2016 nên phía nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng là có căn cứ.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm ông D, bà H thừa nhận tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông bà kinh doanh dịch vụ photo, chị T làm Công nhân ở thành phố Hồ Chí Minh. Loại đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là đất lúa nhưng ông D, bà H và chị T không trực tiếp sản

xuất nông nghiệp nên không đủ điều kiện để được chuyển nhượng theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 191 Luật Đất đai quy định: "các **trường hợp không được nhận chuyển quyền đất nông nghiệp gồm:** *Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa….*".

Ngoài ra, ông D, bà H, chị T đã thừa nhận cùng một ngày mà Ủy ban nhân xã TH lại chứng thực nhiều hợp đồng cùng một lúc, cùng số thửa, tờ bản đồ, địa chỉ thửa đất, cùng người chuyển nhượng là bà L, ông S với ông D, bà H, chị T nhưng ở phần diện tích trước khi chuyển nhượng lại khác nhau nên không thể nào tiếp tục thực hiện hợp đồng được trong thực tế.

[2.5] Từ những phân tích nêu trên, đã đủ cơ sở xác định 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S đã ký với ông Trần Văn D, bà Trần Thị H phần đất có diện tích 76m^2 (nay thửa số 2798) với giá 160.000.000 (một trăm sáu mươi triệu) đồng; phần đất có diện tích 175,5m^2 (nay thửa số 2797) với giá 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng và ký với chị Trần Thị Thanh T quyền sử dụng đất có diện tích 91,9m^2 (nay thửa số 2796) với giá 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng đã bị vô hiệu do các vi phạm đã được phân tích ở trên.

Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L là có căn cứ để chấp nhận, nên cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

[2.6] Nguyên tắc giải quyết hợp đồng vô hiệu là buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà L, ông S đã nhận của ông D, bà H số tiền 460.000.000 (bốn trăm sáu mươi triệu) đồng, nhận của chị T số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng nên cần buộc bà L, ông S (do ông S đã chết nên buộc hàng thừa kế của ông S là bà L, anh Võ Xuân LA) trả lại số tiền cho ông D, bà H số tiền 460.000.000 (bốn trăm sáu mươi triệu) đồng và trả cho chị Trần Thị Thanh T số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng là phù hợp.

[2.7] Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà L và bà L đồng ý tự nguyện bồi thường cho ông D, bà H và chị T số tiền 150.000.000 đồng là bồi thường thiệt hại do hủy hợp đồng. Tuy nhiên, ông D, bà H, chị T không đồng ý và không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Cho nên Hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết. Nếu sau này các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[2.9]. Đối với số tiền thuế mà ông D, bà H đã nộp 2.500.000 đồng, chị T đã nộp 1.250.000 đồng: Bà L đồng ý trả lại nên được ghi nhận.

Đối với số tiền mà ông D, bà H và chị T đã trả phần diện tích đất dư 32.075.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT thì ông D, bà H và chị T có quyền đến nhận lại.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí: Các bên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3.2] Về chi phí tố tụng: Các đương sự không yêu cầu giải quyết nên không đặt ra để xem xét.

[4] Xét đề nghị của luật sư bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ pháp lý như đã phân tích ở trên nên không có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 221/2022/DS-ST ngày 23/6/2022 của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào các Điều 26, 39, 40, 271, 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 127, 129 và 410 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 191 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị L và anh Võ Xuân LA).

Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất sau đây đều vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 91,9m^2 (đo đạc thực tế là 91,8m^2) thuộc thửa số 423, tờ bản đồ số 03 (theo sơ đồ là thửa 1), loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 1, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01062 do Ủy ban nhân dân huyện CT cấp ngày 26/02/2008 cho bà Nguyễn Thị L được ký kết giữa bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S với chị Trần Thị Thanh T.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 175,5m^2 (sơ đồ đo thực tế là 175,4m^2) thuộc thửa số 423, tờ bản đồ số 03 (theo sơ đồ là thửa 2), loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 1, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01062 do Ủy ban nhân dân huyện CT cấp ngày 26/02/2008 cho bà Nguyễn Thị L được ký kết giữa bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S với ông Trần Văn D và bà Trần Thị H.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 76m^2 (đo đạc thực tế là 75,4m^2) thuộc thửa số 423, tờ bản đồ số 03 (theo sơ đồ là thửa 3), loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 1, xã TH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01062 do Ủy ban nhân dân huyện CT

cấp ngày 26/02/2008 cho bà Nguyễn Thị L được ký kết giữa giữa bà Nguyễn Thị L, ông Võ Xuân S với ông Trần Văn D và bà Trần Thị H.

2. Buộc bà Nguyễn Thị L, anh Võ Xuân LA (người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Võ Xuân S) liên đới trả lại cho ông Trần Văn D, bà Trần Thị H số tiền 460.000.000 (bốn trăm sáu mươi triệu) đồng và trả cho chị Trần Thị Thanh T số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị L đồng ý trả lại cho ông Trần Văn D, bà Trần Thị H số tiền 2.500.000 (hai triệu năm trăm ngàn) đồng và trả cho chị Trần Thị Thanh T đã nộp 1.250.000 (một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày các bị đơn Trần Văn D, bà Trần Thị H và chị Trần Thị Thanh T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị L và anh Võ Xuân LA chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải liên đới trả lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

3. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Không giải quyết do đương sự không có yêu cầu.

4. Ông Trần Văn D, bà Trần Thị H và chị Trần Thị Thanh T có nghĩa vụ liên hệ với Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT để nhận lại số tiền 32.075.000 đồng (*Ba mươi hai triệu không trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 011490 ngày 23/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà L, ông S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà L, ông S 2.500.000 (hai triệu năm trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 26779 và 26780 ngày 27/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Ông Trần Văn D, bà Trần Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Trần Thị Thanh T phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

6. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc

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

- Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

- Án tuyên vào lúc 14 giờ 30 phút ngày 13/7/2023 có mặt bà L, anh Hoàng A, ông D và bà H./.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện CT;
- CCTHADS huyện CT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Thanh Bình