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

Bản án số: 02/2024/DS-PT
Ngày 03-01-2024
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Hữu Giàu.

Các Thẩm phán: Ông Đào Chí Keo;

Ông Nguyễn Hoàng Thám.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bé Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 227/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 263/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lý Tận T, sinh năm 1963; nơi cư trú: Tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1975; nơi cư trú: Tổ A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc V, sinh năm 1968; nơi cư trú: Tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang (có mặt).

2. Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1985; nơi cư trú: Tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3. Ông Võ Văn P, sinh năm 1983; nơi cư trú: Tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

4. Ông Huỳnh Quan T3, sinh năm 1973; nơi cư trú: Tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Quan T3: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1975; nơi cư trú: Tổ A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 27/02/2023) (có mặt).

5. Bà Lê Thị H, sinh năm 1980; nơi cư trú: Tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị H: Ông Võ Văn P, sinh năm 1983; nơi cư trú: Tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 06/3/2023) (vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Văn Tuấn E, sinh năm 1989; nơi cư trú: Tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

7. Ông Thái Văn D, sinh năm 1979; nơi cư trú: Tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị T1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lý Tận T (sau đây gọi tắt là ông T) trình bày:

Ông T và vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc V (sau đây gọi tắt là bà V) có phần đất lúa và đất ao, cây lâu năm khác tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang. Cụ thể: Phần đất diện tích 12.727m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSDĐ) số 01459eI do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện T cấp cho ông T ngày 06/9/2000; phần đất diện tích 1.345,7m^2 theo GCN QSDĐ số 03220eI do UBND huyện T cấp cho ông T, bà V ngày 15/9/2004.

Năm 2000, vợ chồng ông T cố toàn bộ phần đất lúa diện tích 12.727m^2 cho ông Phạm Văn T2 (sau đây gọi tắt là ông T2) với giá là 220.000.000 đồng; thời hạn cố là 03 năm; nếu đến hạn mà ông T không chuộc lại đất thì ông T2 tiếp tục canh tác.

Năm 2013, vợ chồng ông T cần tiền nên chuyển nhượng cho bà T1 và ông Huỳnh Quan T3 (sau đây gọi tắt là ông T3) toàn bộ diện tích 12.727m^2 đất lúa và phần đất ao, cây lâu năm khác, nhưng kích thước ngang 06m x dài từ lộ ra giáp đất lúa, với giá 45.000.000 đồng/1000m^2 x 12.700m^2 = 571.500.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất cho bà T1 và ông T3, hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không làm giấy tờ, bà T1 có giao trước cho ông T 20.000.000 đồng; cách vài tháng sau khi nhận 20.000.000 đồng thì bà T1 giao tiếp cho vợ chồng ông T 200.000.000 đồng.

Khi nhận 200.000.000 đồng, vợ chồng ông T có giao cho bà T1 02 bản chính GCN QSDĐ nói trên, nhưng đất thì ông T2 vẫn canh tác. Riêng số tiền

còn lại 351.500.000 đồng thì bà T1 không giao trả tiếp cho vợ chồng ông, mặc dù vợ chồng ông đòi bà T1 nhiều lần.

Năm 2020, ông Võ Văn P, bà Lê Thị H (sau đây gọi tắt là ông P, bà H) với vợ chồng ông T và ông T2 thỏa thuận với nhau như sau:

- Ông P, bà H xuất tiền ra chuộc đất từ ông T2, xem như vợ chồng ông T chuộc đất của ông T2;

- Ông P, bà H cho lại con ông tên Nguyễn Văn Tuấn E (sau đây gọi tắt là ông Tuấn E) thuê và ông Tuấn E hiện canh tác phần đất lúa.

Riêng với bà T1, ông T3 thì từ trước nay không trả dứt tiền cho vợ chồng ông T và cũng không canh tác, sử dụng phần đất nào.

Nay ông T yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà V với bà T1, ông T3. Buộc bà T1, ông T3 trả lại cho vợ chồng ông T4 02 bản chính GCN QSDĐ, vợ chồng ông T sẽ trả lại cho bà T1, ông T3 số tiền 220.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà T1 trình bày: Bà T1 thừa nhận năm 2013, bà và chồng là ông T3 có nhận chuyển nhượng của ông T, bà V diện tích 12.727m^2 đất tại ấp T, xã T với giá 45.000.000đ/công và kèm theo phần đất ao, cây lâu năm khác, nhưng kích thước chỉ ngang 06m x dài từ lộ ra giáp đất lúa với giá ngang 3.000.000đ/m ngang.

Đối với đất lúa diện tích 12.727m^2 x 45.000.000 đồng/1000m^2 x 12.700m^2 = 571.500.000 đồng, bà T1 đã giao trả cho ông T, bà V từ tiền cọc và tiền mặt 02 lần bằng 220.000.000 đồng, còn lại 351.500.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng ngày 24/12/2013 và ông T, bà V đã giao cho bà T1 02 bản chính GCN QSDĐ nói trên. Riêng đối với đất ở ngang 06m x 3.000.000đ/m = 18.000.000 đồng thì bà chưa trả tiền cho ông T, bà V.

Tuy nhiên, khi thực hiện đóng thuế để chuyển quyền sử dụng đất thì phát hiện ông T, bà V nợ tiền tôn nền 58.000.000 đồng, Cơ quan thuế buộc ông T, bà V phải trả số tiền này thì mới công nhận hợp đồng nên ông T, bà V buộc bà T1 phải đóng, bà T1 không đồng ý mà chỉ đồng ý đóng tiền phần đất ngang 06m mà bà T1 nhận chuyển nhượng, nên hợp đồng không được tiếp tục thực hiện đến nay.

Nay bà T1 xác định hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được là do lỗi của ông T, bà V nên việc ông T, bà V yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thì bà T1 không đồng ý. Bà T1 phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng, buộc ông T, bà V giao diện tích 12.727m^2 đất lúa và 06m ngang đất cây lâu năm khác, bà sẽ trả tiếp cho ông T, bà V số tiền còn lại là 351.000.000 đồng phần đất lúa và 18.000.000 đồng phần đất cây lâu năm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà V trình bày: Bà là vợ ông T. Bà V thừa nhận vào năm 2013, bà và ông T có chuyển nhượng cho ông T3, bà T1 diện tích 12.727m^2 đất tại ấp T, xã T.

Nội dung chuyển nhượng như ông T trình bày. Nay bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với bà T1, ông T3. Buộc bà T1, ông T3 trả lại cho vợ chồng bà 02 bản chính GCN QSDĐ; vợ chồng bà sẽ trả lại cho bà T1 số tiền 220.000.000 đồng.

Ông P trình bày: Ngày 12/10/2020, vợ chồng ông P với ông T, bà V có thỏa thuận với nhau là ông T, bà V cố cho vợ chồng ông 12.000m^2 đất tọa lạc tại ấp T, xã T với giá 220.000.000 đồng; thời hạn cố 03 năm, tức là đến 12/10/2023; tuy nhiên, nếu đến hạn mà ông T, bà V không chuộc lại đất thì vợ chồng ông P tiếp tục canh tác. Khi cố đất thì hai bên có làm giấy tay. Thời điểm năm 2020, khi thỏa thuận cố đất cho ông P thì trước đó ông T đã cố cho ông T2 như ông T trình bày. Hiện phần đất nhận cầm cố, vợ chồng ông P cho ông Tuấn E thuê từ năm năm 2020; thời hạn thuê hằng năm, giá thuê 30.000.000 đồng/năm. Khi nhận cố đất của ông T thì ông P cũng nghe nói đất này ông T đã tranh chấp với bà T1 chưa giải quyết xong. Nay khi nào ông T, bà V chuộc lại đất thì vợ chồng ông chấm dứt hợp đồng thuê với ông Tuấn E. Quan hệ cầm cố, cho thuê giữa vợ chồng ông P với ông T, bà V cũng như với ông Tuấn E thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Bà H do ông P đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của ông P.

Ông T3 do bà T1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của bà T1.

Ông Tuấn E trình bày: Năm 2020, ông có thuê của ông P, bà H diện tích 12.000m^2 đất tại ấp T, xã T (là phần đất hiện ông T, bà V tranh chấp với bà T1, ông T3); giá thuê 30.000.000 đồng/năm; thời hạn thuê hằng năm. Khi thuê chỉ thỏa thuận bằng lời nói chứ không làm giấy tờ. Trong thời gian thuê ông cũng biết là đất này hai bên tranh chấp, nhưng đây là thỏa thuận thuê ngắn hạn, nên ông vẫn thuê và quan hệ hợp đồng thuê đất với ông P, bà H do hai bên tự thỏa thuận, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Ông Thái Văn D (sau đây gọi tắt là ông D) trình bày: Trước đây bà T1 có nhận chuyển nhượng đất của ông T, phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là phần đất lúa 12.727m^2 và đất cây lâu năm khác có kích thước ngang 06m x dài từ lộ ra giáp đất ruộng. Khi nhận chuyển nhượng thì bà T1 nhờ ông D mang trả cho ông T 20.000.000 đồng, ông T ký nhận vào ngày 20/12/2013. Nội dung trong giấy ghi tiền đặt cọc của phần đất ngang 06m và đất ruộng, nhưng thực tế đây là tiền bà T1 trả trước cho ông T phần nhận chuyển nhượng diện tích 12.727m^2 đất lúa. Ông D chỉ giao tiền thay cho bà T1, không phải tiền của ông D. Nay ông D không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang đã quyết định:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà V với bà T1, ông T3 xác lập vào ngày 20/12/2013 và 24/12/2013.

Buộc bà T1, ông T3 phải trả lại cho ông T 02 (hai) bản chính GCN QSDĐ. Cụ thể: GCN QSDĐ số 01459eI, diện tích 12.727m^2 thuộc thửa số 250, tờ bản đồ số 07 do UBND huyện T cấp cho ông T ngày 06/9/2000 và GCN QSDĐ số 03220eI, diện tích 1.345,7m^2, thuộc thửa số 3, số 4, tờ bản đồ số 19 do UBND huyện T cấp cho ông T, bà V ngày 15/9/2004.

Ông T, bà V phải trả cho bà T1 số tiền 554.812.500 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T1 về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gồm:

+ Phần đất lúa diện tích 12.175m^2 tại các điểm 10, 25, 22, 21, 19, 18, 15, 14, thuộc GCN QSDĐ số 01459eI do UBND huyện T cấp cho ông T ngày 06/9/2000, diện tích 12.727m^2 đất thuộc thửa số 250, tờ bản đô số 07.

+ Phần đất cây lâu năm khác diện tích 249,6m^2 tại các điểm 3, 8, 11, 30, 31, 4 (là 01 phần thửa đất số 4 và 01 phần thửa đất số 3), tờ bản đồ 19 thuộc GCN QSDĐ số 03220eI, diện tích 1.345,7m^2 do UBND huyện T cấp cho ông T, bà V ngày 15/9/2004.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 24/7/2023, bị đơn bà T1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu tiếp tục thực hiện hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà V.

Tại phiên tòa:

- *Nguyên đơn trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng ý bản án sơ thẩm.

- *B đơn trình bày:* Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố; giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà V đồng ý với ý kiến của ông T là yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm

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

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận 01 phần kháng cáo của bị đơn bà T1, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang về án phí và chi phí tố tụng, cụ thể:

Về án phí: Ông T được miễn án phí dân sự sơ thẩm; bà V phải chịu 13.096.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; bà T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Bà T1 phải chịu 7.166.500 đồng; bà T1 phải hoàn trả lại cho ông T 7.166.500 đồng.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không sửa, đề nghị giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Bị đơn kháng cáo trong thời hạn pháp luật quy định và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 12.727m^2 thuộc thửa số 250, tờ bản đồ số 7 (nay là diện tích 12.175m^2 đất thuộc đất thuộc thửa số 250, tờ bản đồ số 7): Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 12.727m^2 giữa ông T, bà V với ông T3, bà T1 được xác lập vào ngày 24/12/2013 là thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm 2013 đang có hiệu lực thi hành. Tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này"*. Trong vụ án này, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 12.727m^2 giữa ông T, bà V với ông T3, bà T1 đang được thực hiện; nội dung, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2005 là phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Bộ luật Dân sự năm 2015 được áp dụng để giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án hai bên đương sự thống nhất có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 12.727m^2 đất với giá 45.000.000 đồng/1000m^2, thành tiền 571.500.000 đồng, hợp đồng đã được công chứng vào ngày 24/12/2013 tại Văn phòng C và ngày 20/12/2013, hai bên làm giấy tay thống nhất chuyển nhượng diện tích đất ngang 06m, dài từ lộ ra đến đất ruộng với giá 3.000.000 đồng/m chiều ngang và hai thống nhất bà T1 đã trả cho ông T 220.000.000 đồng, còn lại 351.500.000 đồng sẽ tiếp tục trả khi thực hiện xong thủ tục sang tên.

Về nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng: Ông T, bà V đã giao bản chính GCN QSDĐ cho ông T3, bà T1; ông T3, bà T1 đã trả cho ông T, bà V số tiền 220.000.000đ trên số tiền nhận chuyển nhượng 571.500.000đ. Về diện tích đất 12.727m^2, ông T, bà V chưa giao cho ông T3, bà T1 vì đất này đang cầm cố cho ông T2 và ông T2 đã cho ông P nhận cầm cố lại, hiện ông P cho ông Tuấn E thuê canh tác.

Theo thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng chuyển nhượng thì thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bên nhận chuyển nhượng nộp. Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bà T1 cho rằng do ông T còn nợ tiền thuế 58.000.000 đồng nên không thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó lỗi không thực hiện hợp đồng là do lỗi của ông T, bà V.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 14/11/2023, bà T1 xác định lỗi do không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là do ông T còn nợ thuế 58.000.000 đồng nên cơ quan thuế không đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để đương sự cung cấp chứng cứ về nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được. Kết quả: Theo Tờ tường trình ngày 17/11/2023 của ông Lý Tận T, ông xác định không có nợ nhà nước số tiền tôn nền 58.000.000 đồng như bà T1 khai, diện tích đất ông chuyển nhượng 12.727m^2 cũng không liên quan đến việc vay tôn nền nhà vượt lũ. Còn bà T1 cung cấp Công văn số 2874/CNTT-KT ngày 29/6/2020 (phô tô) của Văn phòng Đ – Chi nhánh T5 về việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai của ông Lý Tận T, công văn này không thể hiện ông T nợ tiền thuế hay tiền vay tôn nền của nhà nước và tại phiên tòa phúc thẩm bà T1 cho rằng, sau khi Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa ngày 14/11/2023 để cho các đương sự cung cấp chứng cứ thì bà có đến Chi cục Thuế huyện T hỏi về việc ông T nợ số tiền thuế chưa trả, được cán bộ Chi cục thuế trả lời (miệng) là ông T có thể có nợ thuế nhưng đã lâu nên được xóa nợ và không đồng ý xác nhận ông T có nợ tiền thuế.

Cho thấy, không có chứng cứ cho rằng ông T nợ tiền thuế hay tiền vay tôn nền như bà T1 trình bày, việc bà T1 không trả số tiền còn lại 351.500.000 đồng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 12.727m^2 là do lỗi của bà T1. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xét xử tuyên bố hợp đồng vô hiệu và có xem xét yếu tố lỗi của các bên và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có cơ sở.

[2.2] Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cây lâu năm khác diện tích 249,6m^2: Ông T, bà V và ông T3, bà T1 thống nhất hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích ngang 06m, dài tính từ đường lộ đến phần đất lúa (theo đo đạc thì diện tích là 249,6m^2) với giá 3.000.000đ/m ngang x 06m = 18.000.000đ. Việc thỏa thuận thể hiện qua biên nhận ngày 20/12/2013 bằng giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật; ông T, bà V có giao bản chính GCN QSDĐ cho ông T3, bà T1 nhưng chưa giao đất; ông T3, bà T1 cũng chưa giao tiền cho ông T, bà V. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên đã vi phạm về hình thức, các bên chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch chưa phát sinh hiệu lực.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cây lâu năm khác diện tích 249,6m^2 ngày 20/12/2013 vô hiệu, buộc ông T3, bà T1 trả cho ông T, bà V bản chính GCN QSDĐ số 03220eI, diện tích

1.345,7m^2, thuộc thửa số 3, số 4, tờ bản đồ số 19 do UBND huyện T cấp cho ông T, bà V ngày 15/9/2004 là có cơ sở.

[2.3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án án phí dân sự sơ thẩm số tiền 26.192.000 đồng là chưa đúng theo quy định tại điểm a, b khoản 3 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. Theo Nghị quyết trên thì nghĩa vụ chịu án phí số tiền 26.192.000 đồng vợ chồng ông T, bà V phải chịu. Tuy nhiên, ông T được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi, bà V phải chịu 13.096.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà T1 không được chấp nhận nên phải chịu 300.000 đồng.

[2.4] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng trong vụ án tổng cộng là 14.333.000 đồng. Nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên mỗi người phải chịu ½ chi phí tố tụng là 7.166.000 đồng. Ông T đã nộp toàn bộ tiền tạm ứng chi phí tố tụng, do đó, bà T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T số tiền 7.166.000 đồng.

[3] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần kháng cáo của bà T1, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí và chi phí tố tụng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm giữ nguyên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a, b khoản 3 Điều 27; khoản 2 Điều 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 01 phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T1.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lý Tận T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Tận T, bà Nguyễn Thị Ngọc V với bà Nguyễn Thị T1, ông Huỳnh Quan T3 xác lập vào ngày 20/12/2013 và ngày 24/12/2013 vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị T1, ông Huỳnh Quan T3 phải trả lại cho ông Lý Tận T 02 (hai) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01459eI, diện tích 12.727m^2 đất thuộc thửa số 250, tờ bản đồ số 07 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh An Giang cấp cho ông Lý Tận T ngày 06/9/2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03220eI, diện tích 1.345,7m^2 đất thuộc thửa số 3, số 4, tờ bản đồ số 19 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh An Giang cấp cho ông Lý Tận T, bà Nguyễn Thị Ngọc V ngày 15/9/2004.

Ông Lý Tận T và bà Nguyễn Thị Ngọc V phải trả cho bà Nguyễn Thị T1 số tiền 554.812.500 đồng (năm trăm năm mươi bốn triệu tám trăm mười hai nghìn năm trăm đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T1 về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gồm:

+ Phần đất lúa diện tích 12.175m^2 tại các điểm 10, 25, 22, 21, 19, 18, 15, 14, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01459eI do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh An Giang cấp cho ông Lý Tận T ngày 06/9/2000, diện tích 12.727m^2 đất thuộc thửa số 250, tờ bản đô số 7.

+ Phần đất cây lâu năm khác diện tích 249,6m^2 tại các điểm 3, 8, 11, 30, 31, 4 (là 01 phần thửa số 4 và 01 phần thửa số 3), tờ bản đồ số 19 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03220eI, diện tích 1.345,7m^2 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh An Giang cấp cho ông Lý Tận T, bà Nguyễn Thị Ngọc V ngày 15/9/2004.

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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về chi phí tố tụng: Ông Lý Tận T và bà Nguyễn Thị T1 mỗi người phải chịu 7.166.000 đồng. Bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lý Tận T số tiền 7.166.000 đồng (bảy triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lý Tận T được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc V phải chịu 13.096.000 đồng (mười ba triệu không trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

+ Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên

lai thu số 0010166 ngày 03 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

Bà Nguyễn Thị T1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí 9.587.500 đồng (chín triệu năm trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0009904 ngày 21 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu. Bà Nguyễn Thị T1 được nhận tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0010210 ngày 24 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

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 án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV&THA tỉnh;
- TAND huyện Tri Tôn;
- Chi cục THADS huyện Tri Tôn;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Lưu Hữu Giàu