

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 430/2023/DS-PT

Ngày: 15-12-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng
đặt cọc, hợp đồng vay tài sản và yêu
cầu hủy giấy chứng nhận 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 Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán:

ông Trần Tấn Quốc

ông Nguyễn Văn Thu

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 339/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 707/2023/QĐ-PT ngày 10/11/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Lê Thị Thu C, sinh năm 1958; địa chỉ: số I ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Bị đơn (có yêu cầu phản tố):*

1. Bà Lê Thị G, sinh năm 1951; địa chỉ: số F ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà G: ông Huỳnh Thanh P, sinh năm 1989; địa chỉ: số F ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (văn bản ủy quyền ngày 29/3/2023).

2. Ông Huỳnh Văn N (N1), sinh năm 1948; địa chỉ: số F ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của ông N: bà Lê Thị G, ông Huỳnh Thanh P và ông Huỳnh Công P1, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: số F ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (văn bản ủy quyền ngày 29/3/2023, 01/3/2022).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có yêu cầu độc lập):* ông Trần Văn N2, sinh năm 1979; hộ khẩu thường trú: thôn L, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam; tạm trú: đường X, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Văn phòng C1; địa chỉ: ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện pháp luật: ông Lê Ngọc M – Trưởng Văn phòng.

2. Ông Đặng Văn T, sinh năm 1953; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Bà Trịnh Thị Ánh T1, sinh năm 1987; địa chỉ: thôn H, xã Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

- *Người kháng cáo:* bị đơn, bà Lê Thị G và ông Huỳnh Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện ngày 12/01/2022, 06/4/2023, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị Thu C trình bày:

Ngày 14/10/2018, bà và bà Lê Thị G, ông Huỳnh Văn N ký kết hợp đồng mua bán đất, có nội dung: bà G và ông N bán cho bà phần đất có chiều ngang 30m x chiều dài 53m, tổng diện tích khoảng 1.590m² do ông N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 452 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/8/1997 với giá tiền là 810.000.000 đồng (= 27.000.000đ/m chiều ngang); phương thức thanh toán: đặt cọc là 410.000.000 đồng, sau khi cấp đổi mới bằng khoán đất sẽ ra công chứng giao hết số tiền còn lại 400.000.000 đồng.

Thực hiện thỏa thuận, bà đã giao cho bà G, ông N đủ số tiền là 810.000.000 đồng, gồm: ngày 14/8/2018 đặt cọc số tiền 410.000.000 đồng; 17/10/2018 giao số tiền 40.000.000 đồng; ngày 11/01/2019 giao số tiền 210.000.000 đồng. Ba lần giao tiền này có làm biên nhận. Đối với số tiền 150.000.000 đồng còn lại, bà đã giao cho bà G, ông N trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng nhưng không làm biên nhận. Lý do bà giao hết số tiền 150.000.000 đồng còn lại vì bà G cần tiền để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho người khác. Sau khi chuộc lại giấy tờ đất, bà G giao cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục cấp đổi giấy mới nhưng bà không làm được nên đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G.

Một tuần sau, bà yêu cầu bà G ra công chứng hợp đồng thì bà G thông báo đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bà cho mượn số tiền

100.000.000 đồng để chuộc lại. Bà đã đưa cho bà G, ông N số tiền 100.000.000 đồng có lập biên nhận ghi ngày 19/12/2019.

Đến ngày 06/02/2020, bà và bà G, ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngang 30m, dài 53m) như nội dung đã thỏa thuận ngày 14/10/2018. Lúc này, bà G đề nghị gửi bà phần đất có chiều ngang 3m x chiều dài 53m, đoạn giữa là 2,7m, tại các thửa 356, 337, 357 để cấp chung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà, sau này nếu bà có chuyển nhượng đất cho người khác thì sẽ chuyển nhượng luôn dùm bà G. Bà đồng ý và nhờ dịch vụ làm lại hồ sơ chuyển nhượng với diện tích là diện tích là 1.748m² (ngang 33m x dài 53m), thuộc thửa 356, 357 (một phần thửa), 337 (một phần thửa), tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, được Văn phòng C1, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC-HĐGD, ngày 06/02/2020. Ngày 01/4/2020, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 165823 tại thửa 356, số CV 165821 tại thửa 786 (cũ là một phần thửa 337), số CV 165822 tại thửa 787 (cũ là một phần thửa 357). Việc bà đứng tên dùm cho bà G phần đất chiều ngang 3m x chiều dài 53m thì sau đó hai bên có làm giấy thỏa thuận ngày 29/01/2021.

Đến ngày 15/4/2021, bà G, ông N thỏa thuận chuyển nhượng luôn cho bà phần đất chiều ngang 3m x chiều dài 53m mà bà đã đứng tên dùm bà G với giá 260.000.000 đồng, bà đã trả đủ tiền được thể hiện qua giấy nhận tiền cùng ngày. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất, bà không biết bà G, ông N đã chuyển nhượng cho ông N2 diện tích đất có kích thước ngang 5m, dài 53m trong phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà có cấm trụ ranh và trồng cỏ. Năm 2022, do trụ ranh bị gãy và bà muốn làm hàng rào thì bà G và gia đình ngăn cản lấy lại đất với lý do bà còn nợ bà G 150.000.000 đồng.

Nay, bà khởi kiện yêu cầu:

- Bà G, ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng số 826, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC-HĐGD, ngày 06/02/2020, diện tích đất 1.748m² thuộc thửa 356, 786, 787, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An và buộc bà G, ông N có nghĩa vụ giao đất cho bà, vị trí đất được thể hiện tại các khu A, B, C, D, E, F của Mảnh trích đo địa chính số 221-2022.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G, ông N với ông N2 được thể hiện tại Hợp đồng mua bán ngày 24/11/2009 và đơn thỏa thuận việc mua bán đất ngày 07/12/2009, đối với diện tích đất tại Khu B, C, F của Mảnh trích đo phân khu số 15-2023 ngày 19/5/2023 đính kèm Mảnh trích đo địa chính số 221-2022.

- Bà G, ông N phải liên đới trả cho bà số tiền 100.000.000 đồng theo Biên nhận ngày 19/12/2019.

Bị đơn, bà Lê Thị G và ông Huỳnh Văn N do bà Lê Thị G, ông Huỳnh Thanh P và ông Huỳnh Công P1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Lê Thị G, ông Huỳnh Thanh P và ông Huỳnh Công P1 thống nhất với lời trình bày của bà C về nội dung hợp đồng mua bán đất ngày 14/10/2018, giấy thỏa thuận ngày 15/4/2021, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng số 826, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC-HĐGD, ngày 06/02/2020 và các giấy nhận tiền ngày 14/8/2018, ngày 17/10/2018, ngày 11/01/2019 và ngày 15/4/2021 giữa bà C với bà G, ông N với tổng số tiền 920.000.000 đồng.

Bà G, ông P và ông P1 không đồng ý với lời trình bày của bà C về vị trí đất chuyển nhượng các khu B1, C1, F1, A, D, E, L, I, G, K, J, H của Mảnh trích đo phân khu số 15-2023 ngày 19/5/2023 và số tiền 150.000.000 đồng mà bà C cho rằng đã giao cho bà G, ông N. Mặc dù hai bên thỏa thuận ra công chứng sẽ giao đủ số tiền 150.000.000 đồng, nhưng sau khi ký hợp đồng và công chứng xong thì bà C không giao 150.000.000 đồng cho bà G, ông N.

Đối với số tiền 100.000.000 đồng mà bà G, ông N vay bà C theo biên nhận ngày 19/12/2019, bà G, ông N đã trả xong nhưng không có giấy tờ chứng minh.

Bà G, ông P và ông P1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C, đồng thời có yêu cầu phản tố:

- Hủy Hợp đồng mua bán đất ngày 14/10/2018; bà C phải mất cọc 660.000.000 đồng.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng số 826, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC-HĐGD, ngày 06/02/2020, diện tích đất 1.748m² thuộc thửa 356, 357 (mpt), 337 (mpt), tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 165823 tại thửa 356, số CV 165821 tại thửa 786 (thửa cũ là mpt 337), số CV 165822 tại thửa 787 (thửa cũ là mpt 357) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà C ngày 01/4/2020.

Bà G, ông N đồng ý với yêu cầu độc lập của ông N2, yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2009 và đơn thỏa thuận việc mua bán đất ngày 07/12/2009, diện tích đất tại các khu B, C, F của Mảnh trích đo phân khu số 15-2023 ngày 19/5/2023 đính kèm Mảnh trích đo địa chính số 221-2022 vì thỏa thuận chuyển nhượng này là hợp pháp, thực hiện trên thực tế, các bên đã giao nhận đất và tiền xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Trần Văn N2 trình bày: ông thống nhất với lời trình bày của bà G, ông P1, ông P về xác lập hợp đồng mua bán đất ngày 24/11/2009 và đơn thỏa thuận việc mua bán đất ngày 07/12/2009, ông yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng. Trường hợp có căn cứ vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà G, ông N, ông yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Văn phòng công chứng Lê Ngọc M trình bày: ngày 06/02/2020, Văn phòng C1 tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G, ông N với bà C đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 356, 357 (mpt), 337

(mpt), tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất xã A, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 096353 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 27/08/1997. Sau khi xem xét các giấy tờ và các bên không yêu cầu xác minh, Công chứng viên đã giải thích rõ nội dung hợp đồng cho các bên nghe. Các bên cam kết đã hiểu rõ và đồng ý ký tên vào hợp đồng. Văn phòng C2 đã thực hiện việc công chứng hợp đồng nêu trên đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

Bà *Trịnh Thị Ánh T1* trình bày: bà và ông Trần Văn N2 đã ly hôn. Hiện nay, bà đã lập gia đình riêng, ở xa nên xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Ông *Đặng Văn T* xin vắng mặt, không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã xử (tóm tắt):

“1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà *Lê Thị Thu C* về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông *Huỳnh Văn N*, bà *Lê Thị G*.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện tại Hợp đồng mua bán đất ngày 24/11/2009 và đơn thỏa thuận việc mua bán đất ngày 07/12/2009 giữa ông *Huỳnh Văn N*, bà *Lê Thị G* với ông *Trần Văn N2*.

1.2. Tiếp tục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 826, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC-HĐGD, ngày 06/02/2020 tại Văn phòng C1, đối tượng là diện tích đất 1.748m² thuộc thửa 356, một phần thửa 357, một phần thửa 337; tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã A, huyện Đ giữa ông *Huỳnh Văn N*, bà *Lê Thị G* với bà *Lê Thị C*.

Buộc ông *Huỳnh Văn N* và bà *Lê Thị G* phải giao cho bà *Lê Thị Thu C* các thửa đất 356, thửa 786 (một phần thửa cũ 337), thửa 787 (một phần thửa cũ 357), tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vị trí tứ cận, diện tích các thửa đất số 356, thửa 786 (một phần thửa cũ 337); thửa 787 (một phần thửa cũ 357) nêu trên được thể hiện theo *Mảnh trích đo địa chính số 221-2022* được Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 06/9/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký duyệt ngày 14/9/2022.

1.3. Buộc ông *Huỳnh Văn N* và bà *Lê Thị G* có nghĩa vụ liên đới trả cho bà *Lê Thị Thu C* số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông *Huỳnh Văn N*, bà *Lê Thị G* về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bà *Lê Thị Thu C*.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông *Trần Văn N2* về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông *Huỳnh Văn N*, bà *Lê Thị G*.

Buộc ông Huỳnh Văn N và bà Lê Thị G có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Văn N2 số tiền 232.429.650 đồng (hai trăm ba mươi hai triệu, bốn trăm hai mươi chín ngàn, sáu trăm năm mươi đồng). ”

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

Ngày 03/7/2023, bị đơn, bà Lê Thị G và ông Huỳnh Văn N kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Văn N2.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn bà Lê Thị G và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Thanh N3 gồm có bà Lê Thị G và ông Huỳnh Thanh P thống nhất trình bày:

Khi bà C mua 30m chiều ngang đất thì bà C đã biết phần đất mà bà G, ông N3 bán cho ông N2, vì cắm ranh chỉ có 30m chiều ngang. Đến khi bà C làm giấy tờ đất thì bà C tự ý ghi 33m chiều ngang. Vì mối quan hệ chị em với nhau, nên bà G và ông N3 buộc lòng phải làm giấy bán luôn cho bà C phần 3m chiều ngang dư. Bà C không đồng ý tiếp tục trả tiền mua đất còn thiếu mà nói đợi xong giấy tờ đất mới trả đủ tiền, nên bà G, ông N3 phải viết giấy mượn bà C số tiền 100.000.000 đồng và đã trả xong nhưng không lấy lại giấy nợ gốc. Vì bà C chưa giao số tiền mua đất còn lại là 150.000.000 đồng, nên đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà C, chấp nhận yêu cầu của bà G, ông N3 và ông N2.

Nguyên đơn, bà Lê Thị C trình bày: bà không đồng ý với kháng cáo của bị đơn. Bà G có nhờ bà đứng tên dùm 3m chiều ngang vì diện tích đất còn lại nhỏ không đủ để tách thửa. Bà chỉ biết việc bà G có bán đất cho ông N2 sau khi bà làm xong giấy tờ đất và đi cắm ranh thì phát sinh tranh chấp.

Ông Trần Văn N2 trình bày: do thiếu tiền, nên khi ông mua đất của bà G chỉ làm giấy viết tay, nhưng có người ký giáp ranh. Ông đề nghị được công nhận hợp đồng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị G và ông Huỳnh Văn N đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo:

Bà G, ông N không chứng minh được đã trả xong số tiền nợ 100.000.000đ, nên đề nghị bác kháng cáo phần này.

Đối với kháng cáo liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà C, xét thấy ngày 06/02/2020, bà Lê Thị C cùng với bà Lê Thị G và ông Huỳnh Văn N tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 1.748m² thuộc thửa 356, 786 và 787 (cũ là mpt 337 và mpt 357), tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, được

Văn phòng C1, quyển số 02/2020 TP/CC-SCC-HĐGD. Xét thấy hình thức và nội dung hợp đồng được thực hiện đúng quy định pháp luật. Phía bị đơn cho rằng bà C chưa giao số tiền còn lại 150.000.000 đồng nhưng không có tài liệu chứng minh. Mặt khác, sau thời điểm công chứng, các bên còn xác lập các thỏa thuận khác như gửi đất và bán đất 3m chiều ngang; bà G, ông N còn vay của bà C số tiền 100.000.000 đồng. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà G, ông N có nghĩa vụ giao đất cho bà C theo nội dung của hợp đồng.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2 với bà G, ông N không đảm bảo về mặt hình thức, lẫn nội dung theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự, như không được công chứng, chứng thực, không ghi rõ nội dung chuyển nhượng tên thửa đất, tờ bản đồ, vị trí đất. Đồng thời, diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh L. Tòa án sơ thẩm đã tuyên vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn, bà Lê Thị G và ông Huỳnh Văn N thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người khởi kiện, người phản tố, người có yêu cầu độc lập vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Việc xét xử vắng mặt các đương sự: ông Huỳnh Công P1, đại diện Văn phòng C1 và ông Đặng Văn T, bà Trịnh Thị Ánh T1 vắng mặt và thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, bà C yêu cầu bà G, ông N thực hiện nghĩa vụ giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết; yêu cầu bà G, ông N phải liên đới trả cho bà số tiền 100.000.000 đồng. Bà G, ông N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà G, ông N và buộc bà C mất tiền cọc; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà C; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G, ông N với ông N2. Ông N2 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2 với bà G, ông N; trường hợp hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ nhận định quan hệ tranh chấp trong vụ án gồm tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là xác định thiếu quan hệ tranh chấp về hợp đồng vay tài sản. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm đã xét xử buộc bà G, ông N trả cho bà C số tiền 100.000.000 đồng, nên cũng đã giải quyết đầy đủ các yêu cầu khởi kiện của đương sự.

[4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: bà G, ông N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[5] Về việc áp dụng pháp luật về nội dung: các giao dịch đang có tranh chấp được xác lập vào ngày 24/11/2009, ngày 14/10/2018, ngày 19/12/2019 và thực hiện đến năm 2021. Do đó, cần căn cứ pháp luật về đất đai và dân sự đang có hiệu lực trong quá trình xác lập giao dịch để giải quyết tranh chấp, cụ thể: áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005, năm 2015; Luật Đất đai năm 2003, năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan.

[6] Xét kháng cáo của bà Lê Thị G, ông Huỳnh Văn N về việc không đồng ý trả số tiền 100.000.000 đồng: bà G, ông N thừa nhận có ký tên vào biên nhận ngày 19/12/2019 và có nhận số tiền 100.000.000 đồng của bà C đưa. Bà G và ông N không chứng minh được đã trả số tiền nợ này cho bà C nên bản án sơ thẩm buộc bà G, ông N phải liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà G và ông N kháng cáo không đồng ý trả nợ, nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền, nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà G và ông N.

[7] Xét kháng cáo của bà Lê Thị G, ông Huỳnh Văn N về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N2 với bà Lê Thị G, ông Huỳnh Văn N: hồ sơ vụ án thể hiện, hợp đồng mua bán đất ngày 24/11/2009 và đơn thỏa thuận việc mua bán đất ngày 07/12/2009 thể hiện ông N2 nhận chuyển nhượng của bà G, ông N 01 phần đất có diện tích ngang 5m, dài 50m. Tuy nhiên, hợp đồng mua bán và đơn thỏa thuận việc mua bán không được công chứng, chứng thực, nội dung chuyển nhượng không ghi rõ tên thửa đất, tờ bản đồ, vị trí đất. Đồng thời, diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng không đáp ứng điều kiện về diện tích tối thiểu được quy định tại Điều 9 của Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc ban hành quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An. Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2 với bà G, ông N vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ theo quy định tại Điều 122, Điều 127, Điều 689, Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 122, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Xét kháng cáo của bà Lê Thị G, ông Huỳnh Văn N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thu C với bà Lê Thị G, ông Huỳnh Văn N và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà C:

[8.1] Hồ sơ vụ án thể hiện, các đương sự xác định nguồn gốc thửa đất 356, 357, 337, cùng tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An là của ông Huỳnh Văn N được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 096353, số vào sổ 452 QSDĐ/0702-LA ngày 27/8/1997.

[8.2] Ngày 14/10/2018, bà C và bà G, ông N xác lập hợp đồng mua bán đất

nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng diện tích đất ngang 30m, dài 53m (1.590m²) tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (bút lục số 42). Tổng giá trị hợp đồng là 810.000.000 đồng. Bà G, ông N thừa nhận bà C đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng như sau: ngày 14/10/2018, trả số tiền 410.000.000 đồng (bút lục số 41); ngày 17/10/2018 trả số tiền 40.000.000 đồng (bút lục 40); ngày 11/01/2019, trả số tiền 210.000.000 đồng (bút lục số 39), tổng cộng các lần giao có biên nhận là 660.000.000 đồng, số tiền còn lại 150.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận ra công chứng giao đủ.

[8.3] Đến ngày 06/02/2020, bà C với bà G, ông N1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích ngang 33m, dài 53m (1.748m²), thuộc thửa số 356, mpt 357 (thửa mới 787), mpt 337 (thửa mới 786), cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã A, huyện Đ. Bà C trình bày lý do diện tích trong hợp đồng ngày 06/02/2020 nhiều hơn so với hợp đồng mua bán đất ngày 14/10/2018, là do bà G thỏa thuận gửi bà C đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 03m ngang (đoạn giữa chiều ngang 2,7m), dài 53m (bút lục số 43). Xét về hình thức, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2020 đã được Văn phòng C1, quyển số 02/2020 TP/CC-SCC-HĐGD, đúng các quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 500, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8.4] Căn cứ hợp đồng đã được công chứng, ngày 01/4/2020, bà C được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 165823 tại thửa 356; số CV 165821, tại thửa 786 (thửa cũ là mpt 337); số CV 165822, tại thửa 787 (thửa cũ là mpt 357). Tổng diện tích bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.748m², trong đó đã bao gồm diện tích đứng tên dùm bà G, ông N.

[8.5] Đến ngày 15/4/2021, bà G, ông N thỏa thuận chuyển nhượng luôn cho bà C diện tích đất đã gửi đứng tên, trị giá 260.000.000 đồng. Bà G, ông N thừa nhận bà C đã trả đủ số tiền 260.000.000 đồng (bút lục số 37, 38).

[8.6] Căn cứ để bà G, ông N yêu cầu hủy hợp đồng, vì nại rằng bà C chưa thanh toán số tiền 150.000.000 đồng còn lại sau khi công chứng, trong khi bà C cho rằng đã giao số tiền 150.000.000 đồng cho bà G, ông N trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 chứng thực.

[8.7] Hồ sơ vụ án thể hiện, thời điểm trước và sau khi hợp đồng được công chứng ngày 06/02/2020, giữa bà C và bà G, ông N có xác lập 02 giao dịch khác, cụ thể, ngày 19/12/2019, bà G, ông N “mượn” bà C số tiền 100.000.000 đồng, hai bên có ký xác nhận giấy mượn tiền (bút lục số 83). Bà G, ông N không giải thích được lý do vì sao trong khi ông bà cho rằng sau ngày 06/02/2020 (thời điểm hợp đồng được công chứng) thì bà C vẫn còn nợ ông, bà số tiền 150.000.000 đồng, nhưng trước đó ngày 19/12/2019 ông, bà lại ký tên “mượn” bà C số tiền 100.000.000 đồng. Hơn nữa, giấy mượn tiền lại ghi nội dung mục đích và thời gian trả là “*lấy bằng khoán, làm giấy, sang tên chuyển nhượng... Sau khi làm giấy xong, vay tiền ngân hàng trả lại*” (bút lục số 83); nếu như bà C vẫn chưa thanh toán xong số tiền 150.000.000 đồng nhận chuyển nhượng thì vì sao trong giấy mượn tiền ngày 19/12/2019 lại không ghi thời gian trả là “*Sau khi làm giấy xong, cần trừ vào số tiền còn lại của hợp đồng*” như hai bên đã thỏa thuận trước đó là sau khi công chứng

thanh toán đủ số tiền còn lại. Đồng thời, đến ngày 15/4/2021, khi bà G, ông N thỏa thuận chuyển nhượng tiếp cho bà C diện tích 03m đất và nhận đủ số tiền do bà C trả là 260.000.000 đồng (bút lục số 37, 38), thì bà G, ông N hoàn toàn không đề cập gì đến số tiền 150.000.000 đồng hiện nay đang tranh chấp. Từ diễn biến các giao dịch và quá trình giao nhận tiền giữa bà C và bà G, ông N, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận trình bày của bà C về việc đã thanh toán số tiền 150.000.000 đồng còn lại trước thời điểm hai bên tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, buộc bà G, ông N tiếp tục thực hiện nghĩa vụ giao đất theo hợp đồng là có căn cứ.

[9] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, được chấp nhận

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà G, ông N được miễn toàn bộ án phí do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 29 của 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.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị G và ông Huỳnh Văn N.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Lê Thị G, ông Huỳnh Văn N được miễn toàn bộ án phí.

5. Về hướng dẫn thi hành án: 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, 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

