

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 301/2023/DS-PT

Ngày: 23-8-2023

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 LONG AN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng;

Ông Đặng Văn Nhữn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 và ngày 23 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 505/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 564/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số 27/TB-TA ngày 01/8/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Minh Ng, sinh năm 1960; Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Ch, tỉnh Tiền Giang (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Trang Thái H, sinh năm 1975 (Có mặt);

2. Bà Huỳnh Thị Ngọc D, sinh năm 1984 (Có đơn xin vắng);

Cùng địa chỉ: Khu phố G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng Tân Hưng (nay là Văn phòng Công chứng Đặng Trung Thành). Địa chỉ: Khu phố Gò Thuyền, thị trấn Tân Hưng, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An. Người đại diện theo

pháp luật: Ông Đặng Trung Thành - Trưởng Văn phòng Công chứng Đặng Trung Thành (Có đơn xin vắng).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Minh Ng;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những lời khai trong quá trình tham gia tố tụng sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà Lê Minh Ng, ông Trần Thanh R trình bày: Trước đây, ông Trang Thái H là nhân viên hợp tác xã Bình Minh, ông H nhận thức ăn chăn nuôi bán cho khách hàng không thu được nợ, tính đến ngày 03/11/2016 ông H còn nợ Hợp tác xã số tiền 614.617.539 đồng, sau đó ông H trả được 344.617.539 đồng, còn nợ lại 270.000.000 đồng. Do là nhân viên Hợp tác xã nên bà Ng đồng ý đứng ra trả khoản tiền trên thay ông H nhưng với điều kiện ông H và bà D vợ ông H phải thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng tại 02 thửa đất gồm thửa đất số 1471 diện tích 300m² và thửa 1259 diện tích 617,5m², đất thuộc tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã Hưng Thạnh, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An. Hình thức hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc để đảm bảo khoản tiền nợ; khi nào ông H và bà D có tiền trả thì hai bên sẽ hủy 02 hợp đồng, bà Ng không tính lãi, hai bên không có ý định chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, ông H và bà D đồng ý. Ngày 08/11/2016 ông Trang Thái H, bà Huỳnh Thị Ngọc D và bà Lê Minh Ng đến Văn phòng công chứng Tân Hưng lập 02 hợp đồng gồm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 2218 quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2016 và Hợp đồng đặt cọc số: 222, quyền số 2 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2016 của Văn phòng Công chứng Tân Hưng. Ông H hứa thời gian 3 tháng sẽ trả tiền nhưng để kéo dài đến nay vẫn không trả. Nay bà Lê Minh Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Trang Thái H và bà Huỳnh Thị Ngọc D có nghĩa vụ liên đới lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Minh Ng theo đúng nội dung hai bên đã thỏa thuận ghi nhận trong hai hợp đồng. Trường hợp, không được Tòa án chấp nhận bà Lê Minh Ng yêu cầu ông Trang Thái H và bà Huỳnh Thị Ngọc D hoàn trả lại cho bà Ng số tiền trước đây bà Ng trả nợ thay ông H và bà D là 270.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất.

Bị đơn ông Trang Thái H, trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Minh Ng. Trước đây, ông là nhân viên Hợp tác xã Bình Minh do bà Ng làm lãnh đạo, ông có nhận thức ăn chăn nuôi về bán cho các hộ chăn nuôi tính đến ngày 03/11/2016 còn nợ Hợp tác xã số tiền 614.617.539 đồng, sau đó ông trả được 344.617.539 đồng, còn nợ lại 270.000.000 đồng. Do không có tiền trả đủ ngay cho Hợp tác xã nên bà Ng đề nghị vợ chồng ông thế chấp cho bà 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà sẽ trả thay khoản tiền ông nợ Hợp tác xã là 270.000.000 đồng, bà đồng ý để khi nào vợ chồng ông có tiền trả lại cho bà, không tính lãi nên vợ chồng ông đồng ý ra Văn phòng công chứng Tân Hưng chứng thực 02 hợp đồng gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 2218 quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2016 và Hợp đồng đặt cọc số: 222, quyền số 2 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2016

của Văn phòng Công chứng Tân Hưng theo yêu cầu của bà Ng. Thời gian khoảng 3 tháng sau, ông nhiều lần yêu cầu bà Ng trao đổi với kế toán Hợp tác xã về khoản tiền lương, thưởng của ông được bao nhiêu trừ ra còn nợ lại bao nhiêu ông sẽ trả lại, bà Ng hứa sẽ sớm giải quyết nhưng để kéo dài đến hôm nay. Nay bà Ng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông sang tên đất theo nội dung ghi nhận trong hai hợp đồng thì ông không đồng ý vì 02 hợp đồng chỉ mang tính giả tạo để đảm bảo khoản tiền ông đang nợ bà Ng, thực tế quyền sử dụng đất tranh chấp ông đang trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 2016 đến nay. Ông chỉ đồng ý trả cho bà Ng số tiền trước đây bà Ng trả nợ thay ông là 270.000.000 đồng, không đồng ý tính lãi.

Ông đề nghị Tòa án xem xét hủy 02 hợp đồng gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 2218 quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2016 và hợp đồng đặt cọc số: 222, quyền số 2 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2016 của Văn phòng Công chứng Tân Hưng giữa ông với bà Lê Minh Ng vì 02 hợp đồng trên là hợp đồng “giả tạo” nhằm mục đích để bà Ng yên tâm đối với phần nợ ông đang thiếu, thực chất giữa hai bên không có sự tự nguyện, thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc như những gì ghi nhận trong 02 hợp đồng.

Bà Huỳnh Thị Ngọc D là vợ của ông, thống nhất với lời trình bày của ông, không có ý kiến bổ sung:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đăng Trung Thành trình bày: Hợp đồng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 2218, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2016 và hợp đồng đặt cọc số: 2220, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2016 của Văn phòng công chứng Tân Hưng là đúng quy định, đề nghị Tòa án xem xét, các vấn đề phát sinh khác đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng đặt cọc” giữa bà Lê Minh Ng với ông Trang Thái H và bà Huỳnh Thị Ngọc D.

2. Hủy 02 hợp đồng công chứng gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 2218 quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2016 và Hợp đồng đặt cọc công chứng số: 222, quyền số 2 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2016 của Văn phòng công chứng Tân Hưng (nay là Văn phòng công chứng Đăng Trung Thành).

Ông Trang Thái H và bà Huỳnh Thị Ngọc D được quyền liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Hưng, tỉnh Long An để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA780329 số vào sổ CS02339 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 16/3/2021 do ông, bà đứng tên.

Buộc ông Trang Thái H và bà Huỳnh Thị Ngọc D có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Minh Ng số tiền 270.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. *Về chi phí tố tụng: (Đo đạc, thẩm định và định giá)* bà Lê Minh Ng phải nộp số tiền: 11.527.000 đồng, bà Nguyệt đã nộp xong.

4. *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Bà Lê Minh Ng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Ng số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.500.000 đồng theo biên lai thu số 0003141 ngày 23/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Ông Trang Thái H và bà Huỳnh Thị Ngọc D phải liên đới nộp 13.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 17/6/2022, nguyên đơn bà Lê Minh Ng kháng cáo quá hạn được chấp nhận tại Quyết định số 17/2022/QĐ-PT ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, bà Lê Minh Ng kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Lê Minh Ng trình bày tranh luận: Ông Trang Thái H là nhân viên thương mại của Hợp tác xã Chế biến thức ăn chăn nuôi Bình Minh. Năm 2016, ông Trang Thái H có nhận tiền thức ăn chăn nuôi của các khách hàng nhưng không nộp về Hợp tác xã với tổng số tiền là 443.244.541 đồng. Ngày 03/11/2016, hai bên cùng thống nhất, sau khi trừ tiền lương và các chi phí khác với số tiền 40.560.750 đồng, ông H làm Bản tường trình xác nhận còn nợ Hợp tác xã số tiền là 402.683.791 đồng. Sau đó, giữa ông H và bà có thỏa thuận, ông H sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà và bà sẽ trả nợ Hợp tác xã thay cho ông H. Ngày 08/11/2016, tại Văn phòng công chứng Tân Hưng (nay là Văn phòng công chứng Đặng Trung Thành), ông Trang Thái H cùng vợ là bà Huỳnh Thị Ngọc D thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1471, diện tích 300m², với giá 120.000.000 đồng; hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1259, diện tích 6.175m², giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng, đặt cọc số tiền 170.000.000 đồng và hợp đồng chuyển nhượng trang trại, thỏa thuận chuyển nhượng hai trang trại nuôi heo thịt, heo nái với giá chuyển nhượng là: Hai trang trại: 50.000.000 đồng; Heo nái 23 con: 120.000.000 đồng và heo thịt 16 con: 20.000.000 đồng với tổng số tiền chuyển nhượng là 490.000.000 đồng cho bà, hợp đồng có công chứng, chứng thực của Văn phòng công chứng Tân Hưng. Sau đó, bà đã thanh toán cho Hợp tác xã Chế biến thức ăn chăn nuôi Bình Minh số tiền 402.683.791 đồng và thanh toán tiếp cho vợ chồng ông Hồ số tiền 87.316.209 đồng, như vậy tổng số tiền bà thanh toán cho vợ chồng ông Hồ là 490.000.000 đồng. Bà đã nhận đất từ ông H nên mới tiến hành xây hàng rào xung quanh khu đất, xây chuồng heo và san lấp khu đất. Tuy nhiên, đến nay vợ chồng ông H vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng hai

thửa đất trên cho bà. Nay bà kháng cáo yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà để bà tiến hành thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Mặt khác, lợi dụng mùa dịch ông H có tiến hành sửa chữa, xây dựng chuồng để nuôi heo nay bà đồng ý thanh toán lại giá trị chuồng heo mà ông H đã xây dựng nêu trên.

Bị đơn ông Trang Thái H trình bày tranh luận: Giữa hai bên không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông chỉ thế chấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng để bà Ng trả khoản nợ 270.000.000 đồng mà ông còn nợ Hợp tác xã Chế biến thức ăn chăn nuôi Bình Minh. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Ng, ông chỉ đồng ý trả lại bà Ng 270.000.000 đồng mà bà Ng đã trả nợ thay ông cho Hợp tác xã Chế biến thức ăn chăn nuôi Bình Minh. Sau khi ký các hợp đồng nêu trên, ông đã giao đất cho bà Ng quản lý sử dụng một thời gian, sau đó, ông có sửa chữa một cái chuồng heo để nuôi heo, hiện tại ông không còn nuôi heo, bỏ trống khu đất trên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của bà Ng đủ điều kiện nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. 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 nội dung vụ án: Vào năm 2016, giữa bà Ng và vợ chồng ông H, bà D có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 1471 và đặt cọc thửa đất 1259, tờ bản đồ số 09, tại xã Hưng Thạnh, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An. Tuy nhiên, bà Ng không có trả tiền chuyển nhượng đất trực tiếp cho ông H mà trả nợ cho Hợp tác xã thay ông H. Từ năm 2016 đến nay bà Ng không quản lý sử dụng đất, bà Ng không xác định được ranh đất tới đâu, thửa đất 1259 hiện tại ở vị trí nào bà cũng không biết (Cơ quan quản lý đất đai xác định không có thửa đất này bút lục 17).

Từ năm 2016 bà Ng và ông H, bà D đã ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và hợp đồng đặt cọc có công chứng nhưng bà Ng không tiến hành các thủ tục hành chính để đứng giấy. Hai giấy đỏ bà Ng giữ từ năm 2016 đến ngày 27/4/2020 bà Ng mới nộp cho nhân viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký để đổi giấy theo quy định.

Như vậy, việc ký hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng đặt cọc giữa bà Ng và vợ chồng ông H, bà D vào năm 2016 là để đảm bảo cho khoản nợ ông H đã nợ Hợp tác xã năm 2016 mà bà Nguyệt đã trả thay.

Từ những căn cứ nêu trên, kháng cáo của bà Lê Minh Ng không có cơ sở chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bà Lê Minh Ng đủ điều kiện nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đặng Trung Thành có đơn xin vắng tại phiên tòa. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Minh Ng:

[2.1] Ngày 03/11/2016, ông Trang Thái H làm Bản tường trình thừa nhận ông có thu tiền của một số khách hàng nhưng không giao nộp về cho Hợp tác xã Chế biến thức ăn chăn nuôi Bình Minh với tổng số tiền là 443.244.541 đồng. Sau khi trừ tiền lương và các chi phí khác với số tiền 40.560.750 đồng, ông Trang Thái H còn nợ Hợp tác xã Chế biến thức ăn chăn nuôi Bình Minh số tiền 402.683.791 đồng.

Ngày 08/11/2016, ông Trang Thái H cùng vợ là bà Huỳnh Thị Ngọc D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thỏa thuận chuyển nhượng bà Lê Minh Nguyệt thửa đất số 1471, tờ bản đồ số 9, diện tích 300m², đất tọa lạc tại xã Hưng Thạnh, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực cùng ngày 08/11/2016, tại Văn phòng công chứng Tân Hưng.

Ngày 08/11/2016, ông Trang Thái H cùng vợ là bà Huỳnh Thị Ngọc D ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thỏa thuận chuyển nhượng bà Lê Minh Ng thửa đất số 1259, tờ bản đồ số 6, diện tích 6.175,0m², đất tọa lạc tại xã Hưng Thạnh, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng, đặt cọc trước 170.000.000 đồng, phần tiền còn lại 10.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực cùng ngày 08/11/2016, tại Văn phòng công chứng Tân Hưng.

Ngày 08/11/2016, ông Trang Thái H cùng vợ là bà Huỳnh Thị Ngọc D ký hợp đồng chuyển nhượng trang trại, thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Lê Minh Ng hai trang trại được xây dựng trên thửa đất số 1259 cùng 23 con heo nái và 16 con heo thịt với tổng giá trị là 190.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng trang trại được công chứng, chứng thực cùng ngày 08/11/2016, tại Văn phòng công chứng Tân Hưng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H trình bày đã trả được số tiền 132.863.791 đồng, hiện chỉ còn nợ Hợp tác xã 270.000.000 đồng nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, nguyên đơn bà Ng trình bày đã thanh toán cho Hợp tác xã số tiền 402.863.791 đồng và thanh toán tiếp cho vợ chồng ông H số tiền 87.316.209 đồng. Tại biên bản làm việc ngày 26/7/2023, đại diện Hợp tác xã Chế biến thức ăn chăn nuôi Bình Minh xác nhận bà Ng đã trả cho Hợp tác xã Chế biến thức ăn chăn nuôi Bình Minh số tiền ông H còn nợ Hợp tác xã là 402.863.791 đồng. Như vậy có căn cứ xác định bà Nguyệt đã trả cho Hợp tác xã Chế biến thức ăn chăn nuôi Bình Minh số tiền ông H còn nợ Hợp tác xã là 402.863.791 đồng.

[2.2] Xét, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/11/2016, đối với thửa đất số 1471, tờ bản đồ số 9, diện tích 300m², đất tọa lạc tại xã Hưng Thạnh, huyện Tân

Hung, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Thấy rằng Hợp đồng chuyển nhượng trên đã được công chứng, chứng thực hợp pháp. Bà Ng đã thanh toán đủ số tiền theo Hợp đồng là 120.000.000 đồng (*hình thức trả cho Hợp tác xã số tiền ông H nợ Hợp tác xã*) và bà Ng đã nhận đất từ ông H, đã san lấp và xây dựng hàng rào kiên cố xung quanh thửa đất.

Xét, Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2016 đối với thửa đất số 1259, tờ bản đồ số 6, diện tích 6.175,0m², đất tọa lạc tại xã Hưng Thạnh, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng, đặc cọc trước 170.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng. Thấy rằng Hợp đồng trên đã được công chứng, chứng thực hợp pháp. Bà Ng đã thanh toán đủ số tiền theo Hợp đồng là 180.000.000 đồng (*hình thức trả cho Hợp tác xã số tiền ông Hồ nợ Hợp tác xã*) và bà Ng đã nhận đất từ ông H, đã san lấp và xây dựng hàng rào kiên cố xung quanh thửa đất. Mặt dù, ngày 11/5/2020 Ủy ban nhân dân huyện Tân Hưng đã ban hành quyết định số 1191/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của ông Trang Thái H đối với thửa đất số 1259 (*theo hồ sơ địa chính là thửa 1359, tờ bản đồ số 9*) nhưng trên thực tế ông H đã giao cho bà Ng hai thửa đất: thửa 1687, diện tích 249,5m², loại đất CLN và thửa đất số 1688 diện tích 400m², loại đất CLN, cùng tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại xã Hưng Thạnh, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An trực tiếp quản lý sử dụng và bà Ng đã san lấp mặt bằng và xây dựng hàng rào kiên cố xung quanh thửa đất. Như vậy, mặt dù hình thức thể hiện là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bên đã đi vào thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện việc ông H giao đất cho bà Ng sử dụng và bà Ng đã thanh toán tiền xong cho ông H.

Mặt khác, cùng ngày 08/11/2016, ông Trang Thái H cùng vợ là bà Huỳnh Thị Ngọc D tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng trang trại, thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Lê Minh Ng hai trang trại được xây dựng trên thửa đất số 1259 (*thực tế trên hai thửa 1687 và 1688*) cùng 23 con heo nái và 16 con heo thịt với tổng giá trị là 190.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng trang trại được công chứng, chứng thực cùng ngày 08/11/2016, tại Văn phòng công chứng Tân Hưng và theo trình bày của bà Ng cũng đã thanh toán xong tiền cho ông H của Hợp đồng này.

Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định thực tế vợ chồng ông Hồ, bà Diễm đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ khu đất cùng tài sản là trang trại cùng heo đang nuôi có trên đất cho bà Ng, bà Ng đã nhận đất và thanh toán đủ tiền cho bên chuyển nhượng. Do đó, việc bị đơn ông H cho rằng không có sự việc chuyển nhượng mà chỉ là cầm cố giấy chứng nhận cho bà Ng để bà Ng trả thay vợ chồng ông số nợ 270.000.000 đồng cho Hợp tác xã là không có căn cứ.

[3] Riêng về chuồng heo mà bị đơn ông Hồ xây dựng trên khu đất tranh chấp, cần buộc bà Lê Minh Ng thanh toán lại giá trị chuồng heo cho ông Trang Thái H và bà Huỳnh Thị Ngọc D với số tiền 18.422.932 đồng.

[4] Xét, đối với hợp đồng chuyển nhượng trang trại ngày 08/11/2016, giữa ông Trang Thái H, bà Huỳnh Thị Ngọc D với bà Lê Minh Ng, do các bên không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét.

[5] Xét, đối với phần đất diện tích 55,2m², loại đất DTL và 349,5m², loại đất DGT, đất tọa lạc tại xã Hưng Thạnh, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An. Do các bên xác định đây là đất do nhà nước quản lý, không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét.

[6] Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Minh Ng, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm. Quan điểm phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát chưa phù hợp nên không được chấp nhận.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ng phải chịu án phí đối với phần tiền phải thanh toán cho ông H, bà D nhưng bà Ng thuộc diện người cao tuổi, có yêu cầu miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho bà Ng. Hoàn trả cho bà Ng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông H và bà D phải liên đới chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyệt được chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm số tiền 29.427.000 đồng, ông H và bà D phải chịu toàn bộ, bà Ng đã nộp tạm ứng. Buộc ông Trang Thái H và bà Huỳnh Thị Ngọc D phải liên đới nộp số tiền 29.427.000 đồng để hoàn trả cho bà Ng.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Minh Ng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Minh Nguyệt;

Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 244 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 116, 119, 124, 328, 401, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự; Căn cứ các Điều 95, 96, 97, 166, 167, 168 Luật đất đai; Căn cứ Điều 27 và 37 Luật hôn nhân gia đình; Căn cứ 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Minh Ng về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Trang Thái H, bà Huỳnh Thị Ngọc D.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Lê Minh Ng với bị đơn ông Trang Thái H, bà Huỳnh Thị Ngọc D đối với thửa đất số 1471, tờ bản đồ số 9, diện tích đo đạc thực tế 322m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại xã Hưng Thạnh, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Tân Hưng (nay là Văn phòng công chứng Đặng Trung Thành) công chứng ngày 08/11/2016.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Lê Minh Ng với bị đơn ông Trang Thái H, bà Huỳnh Thị Ngọc D đối với thửa đất số 1259, thực tế là các thửa đất: Thửa đất số 1687, diện tích đo đạc thực tế 249,5m², loại đất CLN và thửa đất số 1688, diện tích đo đạc thực tế 400m², loại đất CLN, cùng tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại xã Hưng Thạnh, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Tân Hưng (nay là Văn phòng công chứng Đăng Trung Thành) công chứng ngày 08/11/2016.

Bà Lê Minh Ng được quản lý sử dụng các thửa đất số 1471, tờ bản đồ số 9, diện tích đo đạc thực tế 322m², loại đất ONT; thửa đất số 1687, diện tích đo đạc thực tế 249,5m², loại đất CLN và thửa đất số 1688, diện tích đo đạc thực tế 400m², loại đất CLN, cùng tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại xã Hưng Thạnh, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An và căn chuồng heo có trên đất.

2. Bà Lê Minh Ng được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biên độ hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với quyết định của bản án.

3. Các thửa đất số 1471 diện tích đo đạc thực tế 322m², thửa đất số 1687, diện tích đo đạc thực tế 249,5m² và thửa đất số 1688, diện tích đo đạc thực tế 400m², được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 20-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Hưng đo vẽ ngày 27/3/2023, được kèm theo bản án này.

4. Buộc bà Lê Minh Ng có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Trang Thái H và bà Huỳnh Thị Ngọc D giá trị căn chuồng heo số tiền 18.422.932 (Mười tám triệu, bốn trăm hai mươi hai nghìn, chín trăm ba mươi hai) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm số tiền 29.427.000 đồng, ông H và bà D phải chịu toàn bộ, bà Ng đã nộp tạm ứng. Buộc ông Trang Thái H và bà Huỳnh Thị Ngọc D phải liên đới nộp số tiền 29.427.000 (hai mươi chín triệu, bốn trăm hai mươi bảy nghìn) đồng để hoàn trả cho bà Ng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trang Thái H và bà Huỳnh Thị Ngọc D phải liên đới nộp 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Ng 7.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003141 ngày 23/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí.

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

9. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Hưng;
- Chi cục THADS huyện Tân Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Trọng Nhân