

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 418/2022/DS-PT

Ngày 27-12-2022

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: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Nhữ

Ông Nguyễn Văn Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký 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 27 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 460/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 490/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Ấp X, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: Đường N, khu phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 09/3/2020).

2. Ông Dương Thành Đ, sinh năm: 1960;

Địa chỉ: Ấp Y, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Phước L, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Ấp X, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng T1, sinh năm: 1977; địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 06/9/2022).

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

1. Ông Trần Văn C, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Ấp X, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

2. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Ấp Y, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Ấp X, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị B: Ông Nguyễn Hoàng T1, sinh năm: 1977; địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 06/9/2022).

4. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Khu vực A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Bà Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1991;

6. Ông Nguyễn Trần Thanh V, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Đường H, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Phạm Đức H, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Đường L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Vũ Thị H1, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Xóm X, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định.

9. Văn phòng Công chứng Trần Văn C1.

Địa chỉ: Đường tỉnh H, ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Trần Văn C1: Ông Trần Văn C1, Trưởng Văn phòng.

- *Người kháng cáo:*

1. Bị đơn ông Huỳnh Phước L.

2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 06/01/2020, đơn khởi kiện bổ sung 27/10/2020, đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 08/12/2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Huỳnh Thị T cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Năm 1999 ông L bán cho bà T 5.000m² đất thuộc thửa 30 tờ bản đồ số 2, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An với giá 18 triệu đồng, hai bên đã giao tiền và nhận đất xong nhưng chưa làm thủ tục sang tên vì ông L còn thế chấp tại Ngân hàng. Đến năm 2005, ông L bị nợ quá hạn nên đề nghị bà T cho vay tiền trả nợ Ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 30 về sang tên cho bà T. Việc chuyển nhượng đổi

với thửa 30 này đã hoàn tất nhưng ông L nợ bà T số tiền bà đã trả thay cho ông L tại Ngân hàng khoảng 6.000.000đồng.

Ngày 10/3/2007, ông L thoả thuận chuyển nhượng cho bà T phần đất có chiều ngang 33m x chiều dài 35m, diện tích 1.115m² thuộc thửa 31 tờ bản đồ số 2, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An, diện tích đo đạc thực tế là 1.033m² tại vị trí khu (A3) theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 284-2020 ngày 20/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B (gọi tắt là Mảnh trích đo số 284). Giá chuyển nhượng là 10 chỉ vàng 24kr (trừ số tiền ông L nợ bà T năm 2005), bà T nhận đất từ thời điểm chuyển nhượng, trong quá trình sử dụng bà T thuê công đặt ống bọng (ống cống thoát nước), san lấp đất và hiện nay bà T đang trồng ổi. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản là “Giấy mua bán đất biên ngày 10/3/2007” do ông L tự viết và ký tên, có ông Huỳnh Văn G và Huỳnh Công D làm chứng. Tại thời điểm chuyển nhượng ông L chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa làm thủ tục sang tên và ông L cam kết sẽ sang tên cho bà T sau khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 23/9/2019, ông Huỳnh Phước L được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 271305, số vào sổ cấp GCN: CH 08306 đối với thửa 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An nhưng không làm thủ tục sang tên cho bà T mà ngày 05/11/2019 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa 31 cho ông Nguyễn Văn L1; ngày 03/4/2020 thoả thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng với ông L1 và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Ngọc H; ngày 21/7/2020, thoả thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà H và ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phạm Đức H.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu giải quyết:

- Yêu cầu ông Huỳnh Phước L cùng vợ là Nguyễn Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay “Giấy mua bán đất biên ngày 10/3/2007” giữa bà Huỳnh Thị T với ông Huỳnh Phước L đối với diện tích 1.033m² thuộc một phần thửa đất 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

- Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2020 giữa ông Huỳnh Phước L, bà Nguyễn Thị B với ông Phạm Đức H được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn C1 số công chứng 9453, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích 1.033m² thuộc thửa đất 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An. Vì hợp đồng chuyển nhượng khi đất đang tranh chấp và phần đất này đã bán cho bà T từ năm 2007 và hiện bà T vẫn đang quản lý, sử dụng.

Bà T không đồng ý yêu cầu phản tố của ông L về việc yêu cầu vô hiệu Giấy mua bán đất biên ngày 10/3/2007 giữa ông Huỳnh Phước L với bà Huỳnh Thị T. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông L về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và buộc bà T trả lại quyền sử dụng đất thì bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, nếu sau này có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Ngoài ra trên phần đất tranh chấp bà T có cải tạo san lấp mặt bằng hố bom và đặt ống bọng (ống cống thoát nước) để thoát nước nhưng bà T không yêu cầu thẩm định, định giá. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T đối với ông L thì bà T cũng không yêu cầu ông L phải bồi hoàn tiền đặt ống bọng (ống cống thoát nước) và chi phí san lấp mặt bằng.

Nguyên đơn ông Dương Thành Đ trình bày:

Ngày 25/8/2009, ông Huỳnh Phước L. thoả thuận chuyển nhượng cho ông Đ 520m² thuộc một phần thửa 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An, đo đạc thực tế là quyền sử dụng đất tại vị trí khu (A1), diện tích 182,9m² và khu (A2), diện tích 297m² theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 283-2020 ngày 20/7/2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đo vẽ (gọi tắt là Mảnh trích đo bản đồ số 283). Hai bên đã hoàn tất việc giao tiền và nhận đất nhưng lúc này ông L chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa thể thực hiện thủ tục sang tên. Năm 2019, ông Huỳnh Phước L và bà Nguyễn Thị B ký văn bản thoả thuận với nội dung thừa nhận đã bán cho ông Đ hai phần đất (5m x 40m) và (8m x 40) và cam kết sau khi ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục sang tên cho ông Đ.

Ngày 23/9/2019, ông Huỳnh Phước L được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An nhưng không làm thủ tục sang tên cho ông Đ mà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Đức H.

Trong đơn khởi kiện ngày 06/01/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/11/2020, ông Đ yêu cầu:

- Buộc ông Huỳnh Phước L và bà Nguyễn Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ đối với khu (A1) diện tích 182,9m² và khu (A2) diện tích 297m² theo Mảnh trích đo số 283 thuộc một phần thửa đất 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An do ông Huỳnh Phước L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2020 giữa ông Huỳnh Phước L, bà Nguyễn Thị B với ông Phạm Đức H được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn C1 số công chứng 9453, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất tại vị trí khu (A1) và (A2) theo Mảnh trích đo số 283.

Trong đơn yêu cầu phản tố ngày 27/01/2021, trong văn bản ngày 11/5/2020 và các lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Huỳnh Phước L trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T:

Ông L thừa nhận “Giấy bán đất biên ngày 10/3/2007” là do ông tự viết và ký tên. Phần đất biên theo giấy bán đất là phần đất hố bom và nền nhà, đo đạc thực tế là quyền sử dụng đất tại vị trí khu (A3), diện tích 1.033m² theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 284-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đo vẽ và duyệt ngày 20/7/2020 thuộc một phần thửa 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông L. Bà T quản lý, sử dụng đất từ năm 2007, trong quá trình sử dụng bà T có san lấp hố bom, đặt ống cống thoát nước và trồng ổi như hiện nay.

Tuy nhiên, ông L trình bày ông không chuyển nhượng đất cho bà T mà thực tế chỉ là cầm cố đất cho bà T. Vì năm 2005 ông nhờ bà T trả nợ thay tại Ngân hàng nhưng không có tiền trả lại cho bà T nên năm 2007 ông thoả thuận cầm cố cho bà T phần đất hố bom và nền nhà trên. Ông không nhớ số tiền bà T trả thay là bao nhiêu nhưng nay ông vẫn thống nhất số tiền 6.000.000 đồng như bà T trình bày. Vì để bà T không bị người nhà của ông ngăn cản khi sử dụng đất nên ông mới viết “Giấy bán đất biên ngày 10/3/2007” để nếu bà T bị người nhà ông ngăn cản, bà T có quyền yêu cầu họ trả cho bà

T 10 chỉ vàng 24k thì bà T mới đồng ý trả đất lại. Chứ thực chất ông L không nhận thêm số tiền nào từ bà T.

Ông L xác định phần đất này có nguồn gốc của cha mẹ ông cho ông từ năm 1988, thời điểm cha mẹ cho đất thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 23/9/2019 ông L được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho cá nhân ông và là thủ tục cấp giấy lần đầu. Năm 2019, khi ông L làm thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 31 thì bà T có liên hệ với ông L để giải quyết đối với phần đất bà T đang quản lý, ông đã trả lời là để sau khi ông được cấp giấy thì anh em sẽ thương lượng lại chứ không thỏa thuận cụ thể hướng giải quyết. Sau khi ông được cấp giấy thì bà T yêu cầu ông sang tên và ông L yêu cầu bà T phải trả cho ông 700.000.000 đồng thì ông mới đồng ý sang tên nhưng bà T không đồng ý nên bà T khởi kiện.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại vị trí khu (A3) theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính thì ông không đồng ý vì ông chỉ cầm cố đất chứ không chuyển nhượng đất cho bà T. Đồng thời, ông phản tố yêu cầu tuyên vô hiệu “Giấy mua bán đất biên ngày 10/3/2007” giữa bà Huỳnh Thị T với ông Huỳnh Phước L. Yêu cầu bà T phải trả lại cho ông phần đất tại vị trí khu (A3) diện tích 1.033m² theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 284 thuộc một phần thửa đất 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An. Ông đồng ý trả lại cho bà T 6.000.000 đồng và hoàn trả giá trị cây trồng và chi phí bà T đầu tư vào đất nếu bà T yêu cầu.

Đối với yêu cầu của ông Đ:

Ông thống nhất với lời trình bày của ông Dương Thành Đ về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với khu (A1) diện tích 182,9m² và khu (A2) diện tích 297m² theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 283-2020 ngày 20/7/2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đo vẽ, thuộc một phần thửa đất 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An do ông Huỳnh Phước L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông thừa nhận Chữ ký trong văn bản thỏa thuận do ông Đ cung cấp là chữ ký của ông và của bà Nguyễn Thị B và có xác nhận của Trưởng ấp. Ông không nhớ ngày cụ thể nhưng văn bản này được lập khoảng thời gian tháng 3 năm 2019 khi ông làm thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước yêu cầu khởi kiện của ông Đ thì ông đồng ý.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2020 giữa ông, bà B với ông Phạm Đức H:

Ngày 21/7/2020, ông vay của ông Phạm Đức H 700.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng, đóng tiền lãi hàng tháng, thời hạn 6 tháng. Nếu qua 6 tháng mà không trả tiền cho ông H thì ông phải làm thủ tục chuyển quyền thửa đất 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An cho ông H. Tuy nhiên, hai bên không lập hợp đồng vay tiền mà ký bằng giấy nhận tiền đặt cọc đất ngày 21/7/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2020 và ông đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H giữ.

Nay ông yêu cầu: (1) Vô hiệu giấy nhận tiền đặt cọc đất ngày 21/7/2020 giữa ông Huỳnh Phước L với ông Phạm Đức H ngày 21/7/2020; (2) Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2020 giữa ông Huỳnh Phước L, bà Nguyễn Thị B với ông Phạm Đức H được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn C1 số

công chứng 9453, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD. (3) Yêu cầu ông H trả lại cho ông bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 271305 ngày 23/9/2019 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Huỳnh Phước L đối với thửa 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An. Ông đồng ý trả lại cho ông H 700.000.000 đồng tiền gốc vay và lãi suất theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà xác định phần đất thửa 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L do ông L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm 2 phần, phần đất thuộc khu (A2) và (A3) là của riêng ông L nên ông L có quyền tự định đoạt. Riêng phần đất còn lại của thửa 31 và khu (A1) là tài sản cha mẹ chồng tặng cho chung hai vợ chồng và ông bà đã cất nhà ở ổn định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà xác định bà T canh tác trên đất thuộc khu (A3) từ năm 2007 đến nay. Bà cũng biết năm 2005 bà T trả thay ông L số nợ tại Ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 30 về để sang tên cho bà T theo hợp đồng chuyển nhượng năm 1999. Sau đó ông L chưa có tiền trả cho bà T nên bà T được ông L giao đất cho làm. Nhưng bà không biết việc bà T canh tác trên đất là do ông L đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T luôn để trừ nợ hay chỉ là cầm cố đất. Tuy nhiên, phần đất (A3) là tài sản riêng của ông L nên ông L có toàn quyền quyết định đối với phần đất này nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với ông L và bà T. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc công nhận giao dịch giữa ông L với bà T là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bà phải làm thủ tục sang tên cho bà T thì bà đồng ý.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Dương Thành Đ về việc yêu cầu ông L và bà tiếp tục việc chuyển nhượng đối với khu (A1) và khu (A2) theo Mảnh trích đo thì bà chỉ đồng ý cho ông L tiếp tục chuyển nhượng cho ông Đ phần đất thuộc khu (A2) theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính vì đó là tài sản riêng của ông L. Riêng đối với khu (A1) thì bà không đồng ý vì phần đất này bà sử dụng ổn định, việc ông L với ông Đ thỏa thuận chuyển nhượng thì bà không được biết nên bà không đồng ý.

Đối với các hợp đồng chuyển nhượng và hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông bà với ông L1, bà H và hiện nay là chuyển nhượng cho ông Phạm Đức H thì bà thừa nhận chữ ký trong các hợp đồng là của bà. Nhưng bà không chuyển nhượng mà thực tế là ông L vay tiền của những người này nhưng không lập thành hợp đồng vay mà lập bằng hợp đồng chuyển nhượng. Đối với ông L1 và bà H hai bên đã thỏa thuận xong và hủy hợp đồng nên không còn trách nhiệm gì với nhau. Riêng đối với ông H thì số tiền vay là của ông L nhận, bà không nhận nên ông L phải có trách nhiệm trả lại tiền cho ông H. Bà không nhận tiền nên không đồng ý liên đới cùng ông L trả cho ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức H trình bày:

Ngày 21/7/2020, ông L và bà B vay của ông số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng, thời hạn vay 6 tháng. Tài sản đảm bảo là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Huỳnh Phước L. Hai bên không ký kết hợp đồng vay tiền mà ký bằng giấy nhận tiền đặt cọc đất ngày 21/7/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2020, được công chứng của Văn phòng công chứng Trần Văn C1. Hai bên thỏa thuận nếu hết 6 tháng mà ông L, bà B không trả tiền theo hợp đồng vay

thì ông được quyền sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay ông L, bà B vẫn chưa trả tiền vay cho ông.

Nay ông L yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2020 đối với thửa đất 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L giữa ông L, bà B với ông thì ông yêu cầu ông L, bà B trả lại cho ông 700.000.000 đồng tiền gốc vay và tiền lãi 1%/tháng từ ngày 21/7/2020.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C do ông Nguyễn Văn T đại diện trình bày: Ông C thống nhất lời trình bày của vợ ông C là bà Huỳnh Thị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L là vợ ông Đ có đơn trình bày ý kiến thống nhất lời trình bày của chồng và yêu cầu được vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Trần Thanh V, bà Lê Thị Ngọc H đều xác định không còn liên quan trong vụ án và có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H1 có văn bản trình bày: Bà và ông H là vợ chồng, hiện hôn nhân vẫn còn tồn tại. Bà xác định số tiền 700.000.000 đồng ông L, bà B vay là tài sản riêng của ông H nên bà để ông H được toàn quyền quyết định trong vụ án. Bà yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Tại văn bản số 56/CV-VPCC ngày 21/12/2020 của Văn phòng công chứng Trần Văn C1:

Việc công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Phước L, bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Văn L1 ngày 05/11/2019; Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Huỳnh Phước L, bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Văn L1 ngày 13/4/2020; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Phước L, bà Nguyễn Thị B với bà Lê Thị Ngọc H ngày 13/4/2020; Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Huỳnh Phước L, bà Nguyễn Thị B với bà Lê Thị Ngọc H ngày 21/7/2020; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Phước L, bà Nguyễn Thị B với ông Phạm Đức H ngày 21/7/2020 đối với thửa đất 31, tờ bản đồ số 2 tại xã L do ông L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo trình tự, quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Vào thời điểm công chứng các bên không yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 200, 227, 228, 217, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 124, 129, 131, 463, 500, 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Huỳnh Phước L, bà Nguyễn Thị B với bà

Lê Thị Ngọc H đối với khu (A3), diện tích 1033m², loại đất BHK, thuộc một phần thửa 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

2. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện của ông Dương Thành Đ về việc:

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Huỳnh Phước L, bà Nguyễn Thị B với bà Lê Thị Ngọc H đối với với khu (A1), diện tích 182,9m² và khu (A2) diện tích 297m² thuộc một phần thửa đất 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

- Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Phước L, bà Nguyễn Thị B với ông Phạm Đức H ngày 21/7/2020, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Văn C1, số công chứng 9453, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD đối với với khu (A1) diện tích 182,9m² và khu (A2) diện tích 297m² thuộc một phần thửa đất 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An

- Yêu cầu ông Huỳnh Phước L cùng vợ là Nguyễn Thị B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay “*Giấy mua bán đất*” ngày 25/8/2009 và “*Văn bản thoả thuận*” không có ghi ngày giữa ông Dương Thành Đ với ông Huỳnh Phước L và bà Nguyễn Thị B đối với Khu (A2) diện tích 297m² thuộc một phần thửa đất 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

3. Ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận giữa ông Dương Thành Đ với ông Huỳnh Phước L.

3.1. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy mua bán đất*” ngày 25/8/2009 và “*Văn bản thoả thuận*” không ghi ngày giữa ông Dương Thành Đ với ông Huỳnh Phước L và bà Nguyễn Thị B đối với phần đất tại vị trí khu (A1), diện tích 182,9m² thuộc một phần thửa đất 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An. Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 283-2020 ngày 20/7/2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B lập.

3.2. Ông Huỳnh Phước L có nghĩa vụ trả cho ông Dương Thành Đ 200.0000.000 đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Phước L đối với “*Giấy bán đất biên*” ngày 10/3/2007.

4.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay theo “*Giấy mua bán đất biên*” ngày 10/3/2007 giữa bà Huỳnh Thị T với ông Huỳnh Phước L có hiệu lực pháp luật.

4.2. Công nhận cho bà Huỳnh Thị T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đất tại vị trí Khu (A3) thuộc một phần thửa 31, tờ bản đồ số 2, loại đất BHK, diện tích đo đạc thực tế 1.033m², tại xã L, huyện B, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 284-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đo vẽ và duyệt ngày 20/7/2020. Phần đất này được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 271305, số vào sổ cấp GCN: CH 08306 ngày 23/9/2019 cho ông Huỳnh Phước L. Hiện nay ông Phạm Đức H đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Huỳnh Thị T có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tại vị trí Khu (A3) thuộc một phần thửa 31, tờ bản đồ số 2, loại đất BHK, diện tích đo đạc thực tế 1.033m², tại xã L, huyện B, tỉnh Long An theo quy định pháp luật đất đai. Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 284-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đo vẽ và duyệt ngày 20/7/2020 được đính kèm theo Bản án.

4.3. Bà Huỳnh Thị T phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Huỳnh Phước L 9.372.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Phước L về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy nhận tiền cọc đối với ông Phạm Đức H.

5.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Phước L, bà Nguyễn Thị B với ông Phạm Đức H ngày 21/7/2020, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Văn C1, số công chứng 9453, quyển số 7-TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

5.2. “Giấy nhận tiền đặt cọc đất” ngày 21/7/2020 giữa ông Huỳnh Phước L với ông Phạm Đức H vô hiệu.

5.3. Ông Phạm Đức H có nghĩa vụ trả lại cho ông Huỳnh Phước L 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 271305, số vào sổ cấp GCN: CH 08306 do UBND huyện B cấp cho ông Huỳnh Phước L ngày 23/9/2019 đối với thửa 31, tờ bản đồ số 2 tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Trong trường hợp, ông Phạm Đức H không hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, thì ông Huỳnh Phước L có quyền liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 271305 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Huỳnh Phước L ngày 23/9/2019 tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 2, loại đất BHK, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An theo đúng quy định pháp luật đất đai.

Cơ quan đăng ký đất đai và cơ quan Tài nguyên Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh, biến động đất đai và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp kết quả giải quyết của Tòa án.

5.4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Đức H về việc không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

6. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ:

- Đối với tranh chấp giữa ông Đ với ông L: Ông L phải chịu chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 5.813.000 đồng. Ông Đ đã nộp tạm ứng chi phí này nên ông L phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Đ 5.813.000 đồng.

- Đối với tranh chấp giữa bà T với ông L: chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 5.813.000 đồng. Bà T và ông L mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí là 2.906.500 đồng. Bà T đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí này nên ông L phải có nghĩa vụ trả lại cho bà T 2.906.500 đồng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Huỳnh Phước L và bà Nguyễn Thị B được miễn án phí.

- Ông Phạm Đức H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Huỳnh Thị T phải chịu 468.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số

tiền 875.000 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai số 0001796 ngày 28/02/2020, 0002478 ngày 04/11/2020, 0002634 ngày 10/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An. Hoàn trả cho bà T 406.400 đồng.

- Ông Dương Thành Đ không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Đ số tiền 875.000 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai số 0001776 ngày 28/02/2020, số 0002509 ngày 09/11/2020, số 0002672 ngày 21/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/9/2022 ông Huỳnh Phước L và bà Nguyễn Thị B làm đơn kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà T, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Huỳnh Phước L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B là ông Nguyễn Hoàng T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, trình bày cho rằng, quyền sử dụng thửa đất số 31 tờ bản đồ số 2 không phải là tài sản của ông Huỳnh Phước L, mà đây là di sản thừa kế chưa chia của cha mẹ ông L là ông Huỳnh Văn Khuyên và bà Trương Thị Bê, trên đất có căn nhà thờ và nhiều ngôi mộ, bản thân của ông L không có quyền chuyển nhượng cho bà T. Việc chuyển nhượng đất này các anh chị em của ông L hoàn toàn không biết. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L và bà B. Nguyên đơn bà Huỳnh Thị T do ông Nguyễn Văn T đại diện không rút đơn khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông L bà B và vẫn giữ nguyên trình bày như tại Toà án cấp sơ thẩm. Đồng nguyên đơn ông Dương Thành Đ trình bày, ông Đ có họ hàng với cả bà T và ông L, ông Đ xác định, phần diện tích đất bà T tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L hiện do bà T khai thác, sử dụng không có nhà thờ cũng không có mồ mã như trình bày của ông T1 và phần diện tích đất này không có ai tranh chấp về quyền sử dụng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức H đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của ông Huỳnh Phước L và bà Nguyễn Thị B trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Phước L và bà Nguyễn Thị B thấy rằng:

Căn cứ vào giấy tay "*Giấy mua bán đất liền*" ngày 10/3/2007 thì có việc ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, các bên đều thống nhất đối tượng chuyển nhượng theo "*Giấy tay mua bán đất liền*" ngày 10/3/2007 là quyền sử dụng đất 1.033m² tại vị trí khu (A3) theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 284-2020 thuộc một phần thửa 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 271305, số vào sổ cấp GCN: CH 08306 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Huỳnh Phước L ngày 23/9/2019. Mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông L và bà B xác định phần đất này ông L đã được cha cho từ năm 1988, sử dụng ổn định

không có ai tranh chấp. Bà B thừa nhận biết việc năm 2005 bà T trả nợ Ngân hàng thay cho ông L và được ông L giao đất quản lý từ năm 2007 đến nay, bà B đồng ý với việc định đoạt phần đất này của ông L.

Bà T được ông L giao sử dụng đất từ năm 2007, đã cải tạo đất, sử dụng ổn định. Giá thỏa thuận chuyển nhượng theo giấy bán đất là 10 chỉ vàng, theo bà T số vàng này được trừ từ số tiền 6.000.000 đồng ông L nợ bà T từ năm 2005. Ông L cũng thừa nhận năm 2005 bà T thay ông trả cho Ngân hàng số tiền 6.000.000 đồng và thừa nhận nếu như trường hợp có người ngăn cản bà T sử dụng đất thì phải trả lại cho bà T 10 chỉ vàng. Do đó, có cơ sở xác định bà T đã thanh toán xong tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông L. Như vậy, bà T và ông L đã thực hiện xong việc giao đất và nhận tiền. Do đó, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L và bà T vi phạm về hình thức nhưng căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 thì hợp đồng này vẫn được công nhận.

Đề nghị Hội đồng phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông L, bà B, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của ông Huỳnh Phước L và bà Nguyễn Thị B được làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Bà Huỳnh Thị T khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Phước L và bà Nguyễn Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay “Giấy mua bán đất biên ngày 10/3/2007” đối với một phần thửa đất số 31 tờ bản đồ số 2, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 31 tờ bản đồ số 2 giữa ông L và bà B với ông Phạm Đức H được công chứng của Văn phòng công chứng Trần Văn C1. Nguyên đơn ông Dương Thành Đ khởi kiện yêu cầu ông L và bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 31 có vị trí khác với vị trí tranh chấp của bà T đối với ông L và bà B, đồng thời ông Đ cũng có yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 31 tờ bản đồ số 2 giữa ông L và bà B với ông Phạm Đức H được công chứng của Văn phòng công chứng Trần Văn C1. Bị đơn ông Huỳnh Phước L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, ông L yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy mua bán đất biên ngày 10/3/2007” và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H. Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T, công nhận sự thỏa thuận giữa ông Đ và ông L, đình chỉ đối với các yêu cầu của đương sự đã rút, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L, nên ông L và bà B đã kháng cáo.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Phước L và bà Nguyễn Thị B theo đơn kháng cáo ngày 11 tháng 9 năm 2022 thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 31 tờ bản đồ số 2 được thể hiện bằng giấy tay “Giấy mua bán đất biên ngày 10/3/2007” không đảm bảo điều kiện về hình thức được quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông Huỳnh Phước L không thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ là cầm cố quyền sử dụng đối với phần diện tích đất mà ông L đã giao cho bà T.

Theo giấy tay “Giấy mua bán đất biên ngày 10/3/2007” giữa bà T và ông L thì nội dung thể hiện ông L chuyển nhượng cho bà T 0ha10 đất toạ lạc tại Ấp X, xã L với giá 10 chỉ vàng, ông L thừa nhận đã viết và ký vào giấy tay này, trong giấy tay không có nội dung nào thể hiện việc cầm cố đất như ông L trình bày, đồng thời những người làm chứng là ông Huỳnh Công D và ông Huỳnh Văn G cũng làm chứng việc ông L chuyển nhượng cho bà T phần đất này. Thực tế ông L cũng đã giao quyền sử dụng đất cho bà T sử dụng từ đó cho đến nay, bà T đã đầu tư cải tạo và sử dụng đất. Trong giấy tay mặc dù bà Nguyễn Thị B không ký tên vào nhưng bà B trình bày cho rằng bà B biết việc sử dụng đất của bà T trong một thời gian dài, đồng ý với việc định đoạt quyền sử dụng đất của ông L.

Về diện tích đất chuyển nhượng: Theo giấy tay ngày 10/3/2007 thì các bên chuyển nhượng diện tích đất là 0ha10, tương đương 1.000m² đất, nhưng khi giao nhận đất thì diện tích đất thực tế đo đạc là 1.033m². Bà T đã sử dụng diện tích đất này, Toà án cấp sơ thẩm đã công nhận diện tích đất này cho bà T buộc bà T thanh toán giá trị phần diện tích đất dôi dư cho ông L.

Từ những nhận định trên có căn cứ áp dụng Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức như quyết định của bản án sơ thẩm. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L và bà B mà cần bác yêu cầu này giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm, ông Nguyễn Hoàng T1 đại diện cho ông Huỳnh Phước L và bà Nguyễn Thị B trình bày cho rằng quyền sử dụng thửa đất số 31 tờ bản đồ số 2 không phải của ông L mà là di sản thừa kế chưa chia, ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật về đất đai, trên phần diện tích đất chuyển nhượng còn có mồ mã và nhà thờ. Trình bày của ông T1 không phù hợp với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/5/2020 của Toà án nhân dân huyện B và Chứng thư thẩm định giá số Vc 20/12/235/BĐS-LA ngày 25/12/2020 cũng như trình bày của ông Dương Thành Đ tại phiên toà phúc thẩm, thể hiện toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với diện tích 1.033m² hiện nay bà T trực tiếp sử dụng, trồng cây và xây dựng vật kiến trúc trên đất. Đồng thời theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Phước L đối với thửa đất số 31 (số thửa cũ là 1315), tờ bản đồ số 2 (số thửa cũ là 1) của Ủy ban nhân dân xã L và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B thì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua các thủ tục xác minh nguồn gốc đất, thủ tục niêm yết nhưng không có ai tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án không có đương sự nào tranh chấp về quyền sử dụng đất với ông L đối với thửa đất số 31 tờ bản đồ số 2. Vì vậy cũng không có cơ sở chấp nhận trình bày của ông T1 tại phiên toà phúc thẩm.

[5] Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông L và bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở và cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên ông L và bà B là người cao tuổi có đơn xin miễn án

phí. Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 Toà án xem xét miễn án phí cho ông L bà B.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Phước L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, 37, 39, 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 124, 129, 131, 463, 500, 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Huỳnh Phước L, bà Nguyễn Thị B với bà Lê Thị Ngọc H đối với khu (A3), diện tích 1033m², loại đất BHK, thuộc một phần thửa 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

2. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện của ông Dương Thành Đ về việc:

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Huỳnh Phước L, bà Nguyễn Thị B với bà Lê Thị Ngọc H đối với với khu (A1), diện tích 182,9m² và khu (A2) diện tích 297m² thuộc một phần thửa đất 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

- Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Phước L, bà Nguyễn Thị B với ông Phạm Đức H ngày 21/7/2020, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Văn C1, số công chứng 9453, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD đối với với khu (A1) diện tích 182,9m² và khu (A2) diện tích 297m² thuộc một phần thửa đất 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An

- Yêu cầu ông Huỳnh Phước L cùng vợ là Nguyễn Thị B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay “*Giấy mua bán đất*” ngày 25/8/2009 và “*Văn bản thoả thuận*” không có ghi ngày giữa ông Dương Thành Đ với ông Huỳnh Phước L và bà Nguyễn Thị B đối với Khu (A2) diện tích 297m² thuộc một phần thửa đất 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Dương Thành Đ với ông Huỳnh Phước L.

3.1. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy mua bán đất*” ngày 25/8/2009 và “*Văn bản thoả thuận*” không ghi ngày giữa ông Dương Thành Đ với ông Huỳnh Phước L và bà Nguyễn Thị B đối với phần đất tại vị trí khu (A1), diện tích 182,9m² thuộc một phần thửa đất 31, tờ bản đồ số 2, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An. Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 283-2020 ngày 20/7/2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B lập.

3.2. Ông Huỳnh Phước L có nghĩa vụ trả cho ông Dương Thành Đ 200.0000.000 đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Phước L đối với “*Giấy bán đất biên*” ngày 10/3/2007.

4.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay theo “*Giấy mua bán đất biên*” ngày 10/3/2007 giữa bà Huỳnh Thị T với ông Huỳnh Phước L có hiệu lực pháp luật.

4.2. Công nhận cho bà Huỳnh Thị T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đất tại vị trí Khu (A3) thuộc một phần thửa 31, tờ bản đồ số 2, loại đất BHK, diện tích đo đạc thực tế 1.033m², tại xã L, huyện B, tỉnh Long An, vị trí, tứ cận đất theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 284-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đo vẽ và duyệt ngày 20/7/2020. Phần đất này được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 271305, số vào sổ cấp GCN: CH 08306 ngày 23/9/2019 cho ông Huỳnh Phước L. Hiện nay ông Phạm Đức H đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Huỳnh Thị T có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tại vị trí Khu (A3) thuộc một phần thửa 31, tờ bản đồ số 2, loại đất BHK, diện tích đo đạc thực tế 1.033m², tại xã L, huyện B, tỉnh Long An theo quy định pháp luật đất đai, vị trí, tứ cận đất theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 284-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đo vẽ và duyệt ngày 20/7/2020.

Cơ quan đăng ký đất đai và cơ quan Tài nguyên Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh, biến động đất đai và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp kết quả giải quyết của Tòa án.

4.3. Bà Huỳnh Thị T phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Huỳnh Phước L 9.372.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Phước L về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy nhận tiền cọc đối với ông Phạm Đức H.

5.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Phước L, bà Nguyễn Thị B với ông Phạm Đức H ngày 21/7/2020, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Văn C1, số công chứng 9453, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

5.2. “*Giấy nhận tiền đặt cọc đất*” ngày 21/7/2020 giữa ông Huỳnh Phước L với ông Phạm Đức H vô hiệu.

5.3. Ông Phạm Đức H có nghĩa vụ trả lại cho ông Huỳnh Phước L 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 271305, số vào sổ cấp GCN: CH 08306 do UBND huyện B cấp cho ông Huỳnh Phước L ngày 23/9/2019 đối với thửa 31, tờ bản đồ số 2 tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Trong trường hợp, ông Phạm Đức H không hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, thì ông Huỳnh Phước L có quyền liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR

271305 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Huỳnh Phước L ngày 23/9/2019 tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 2, loại đất BHK, đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An theo đúng quy định pháp luật đất đai, phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Cơ quan đăng ký đất đai và cơ quan Tài nguyên Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh, biến động đất đai và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp kết quả giải quyết của Tòa án.

5.4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Đức H về việc không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

6. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ:

- Đối với tranh chấp giữa ông Đ với ông L: Ông L phải chịu chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 5.813.000 đồng. Ông Đ đã nộp tạm ứng chi phí này nên ông L phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Đ 5.813.000 đồng.

- Đối với tranh chấp giữa bà T với ông L: Chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 5.813.000 đồng. Bà T và ông L mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí là 2.906.500 đồng. Bà T đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí này nên ông L phải có nghĩa vụ trả lại cho bà T 2.906.500 đồng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Huỳnh Phước L và bà Nguyễn Thị B được miễn án phí.

- Ông Phạm Đức H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Huỳnh Thị T phải chịu 468.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 975.000 đồng bà T đã nộp tạm ứng án phí theo các biên lai số 0001796 ngày 28/02/2020, 0002478 ngày 04/11/2020, 0002634 ngày 10/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An. Hoàn trả cho bà T 506.400 đồng.

- Ông Dương Thành Đ không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Đ số tiền 975.000 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai số 0001797 ngày 28/02/2020, số 0002509 ngày 09/11/2020, số 0002672 ngày 21/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí cho ông L và bà B.

Trong 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 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.

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

Nơi nhận:

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

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

Lê Thị Kim Nga

