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

Bản án số: 402/2022/DS-PT
Ngày 19-12-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ chỉnh lý biến động 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: Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- 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: Bà Nguyễn Thị Kim Chung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 19 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 496/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 493/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị G, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Đường N, Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Võ Hòa T, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản ủy quyền ngày 01/11/2021).

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

1. Văn phòng công chứng Võ Minh T.

Địa chỉ: Đường X, Phường H, Thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Võ Minh T: Ông Võ Minh T, Trưởng Văn phòng.

2. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

3. Bà Huỳnh Thị Thanh T, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Đường N, Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị Thanh T: Ông Võ Hòa T, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản ủy quyền ngày 01/11/2021).

4. Ông Lê Hữu Đ, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

Địa chỉ: Khu phố Bình Hòa, thị trấn Tân Trụ, huyện T, tỉnh Long An.

5. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn bà Phạm Thị G.

2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L sinh năm 1966.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 13/10/2021 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị G cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Võ Thị Q trình bày:

Bà Phạm Thị G và ông Nguyễn Văn L sinh năm 1966 là vợ chồng. Vào khoảng tháng 04 năm 2021, ông L sinh năm 1966 có vay tiền của ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975. Khi vay tiền, ông L sinh năm 1966 có thế chấp cho ông L sinh năm 1975 quyền sử dụng đất thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 25, diện tích 654m^2 tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An, bằng hình thức lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Võ Minh T công chứng vào ngày 05/5/2021, số công chứng 4395 quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD để làm tin mà không cho bà G biết, không có đem tiền vay về sử dụng cho cuộc sống vợ chồng mà ông L sinh năm 1966 chỉ sử dụng cá nhân. Việc ông L sinh năm 1966 tự ý thế chấp quyền sử dụng đất cho ông L sinh năm 1975 mà không hỏi ý kiến của bà G làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà G, lừa dối trong việc ký kết hợp đồng. Vì quyền sử dụng đất trên là tài sản chung của vợ chồng, nếu có chuyển nhượng thì vợ chồng phải cùng ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng.

Bà G khởi kiện yêu cầu:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 và ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 được Văn phòng công chứng Võ Minh T công chứng ngày 05/5/2021, số công chứng 4395 quyển số

03/2021TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa 40, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An là vô hiệu.

Hủy bỏ phần chỉnh lý ngày 02/6/2021 sang tên cho ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 349758 do Uỷ ban nhân dân huyện T cấp vào ngày 30/7/2013.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn có yêu cầu phản tố là ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 do ông Võ Hòa T là người đại diện trình bày:

Ngày 05/5/2021, tại Văn phòng công chứng Võ Minh T, ông L sinh năm 1966 có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L sinh năm 1975 thửa đất số 40, tờ bản đồ số 25, diện tích 654m^2, loại đất ONT tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An với giá thỏa thuận là 1.400.000.000 đồng nhưng giá trị trong hợp đồng chuyển nhượng nêu trên chỉ ghi có 400.000.000 đồng. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông L sinh năm 1966 trình bày đây là tài sản riêng của ông, không phải tài sản chung với bà G. Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông L sinh năm 1966 cung cấp hợp đồng tặng cho riêng đối với thửa đất số 40 nên ông L sinh năm 1975 đồng ý giao kết hợp đồng. Ông L sinh năm 1975 đã giao đủ số tiền nên ông L sinh năm 1975 đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động sang tên được chỉnh lý vào ngày 02/6/2021 thửa đất nêu trên. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của ông L sinh năm 1966 cung cấp 03 tờ giấy vay nợ ngày 05/5/2021, ngày 17/5/2021 và ngày 22/5/2021 của ông L sinh năm 1966 với ông L sinh năm 1975, thì đây là các khoản vay riêng của ông L sinh năm 1966 không liên quan gì đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 40 của các bên.

Do tình hình dịch bệnh covid nên ông L sinh năm 1975 chưa đến nhận đất được, sau này khi hết dịch bệnh ông L sinh năm 1975 có xuống nhà gặp ông L sinh năm 1966 để yêu cầu giao đất thì ông L sinh năm 1966 cố tình né tránh không muốn giao đất cho ông L sinh năm 1975.

Đồng thời, ông L, sinh năm 1975 có yêu cầu phản tố là: Buộc vợ chồng bà Phạm Thị G và ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 tiếp tục thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Võ Minh T công chứng ngày 05/5/2021, số công chứng 4395 quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD. Cụ thể là yêu cầu giao thửa đất số 40, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An cho vợ chồng ông L, sinh năm 1975 và bà T quản lý sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà G, ông L sinh năm 1966 và Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện T thì ông L sinh năm 1975 không đồng ý. Trường hợp Tòa án có căn cứ tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất giữa ông L sinh năm 1966 và ông L sinh năm 1975 là vô hiệu thì phía bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Huỳnh Thị Thanh T do ông Võ Hòa T là người đại diện trình bày:

Bà Huỳnh Thị Thanh T là vợ của ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 thống nhất với ý kiến và lời trình bày của ông L sinh năm 1975, không bổ sung ý kiến gì.

Đồng thời, bà T có yêu cầu độc lập là: Buộc vợ chồng bà Phạm Thị G và ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 tiếp tục thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất được Văn phòng công chứng Võ Minh T công chứng ngày 05/5/2021, số công chứng 4395 quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD. Cụ thể là yêu cầu giao thửa đất số 40, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An cho vợ chồng bà T quản lý sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà G, ông L sinh năm 1966 và Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện T thì bà T không đồng ý. Trường hợp Tòa án có căn cứ tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu thì bà T cũng đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 do bà Võ Thị Q là người đại diện trình bày:

Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 là chồng của bà Phạm Thị G. Mẹ ruột của ông L, sinh năm 1966 là bà Nguyễn Thị M có tặng cho vợ chồng ông L, sinh năm 1966 thửa đất số 40, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 của vợ chồng ông L sinh năm 1966, bà G xây dựng. Ông L sinh năm 1966 đem thửa đất nêu trên thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – huyện T để vay số tiền 200.000.000 đồng. Vào tháng 04/2021, ông L sinh năm 1966 chơi gà qua mạng do ông Nguyễn Văn L sinh năm 1975 làm chủ, thu tiền không có tiền trả. Do ông L sinh năm 1975 yêu cầu ông L sinh năm 1966 trả số tiền thua gà nên ông L sinh năm 1966 đã lén bà G, cùng với ông L sinh năm 1975 vào Ngân hàng để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng ra rồi đem thế chấp ông L sinh năm 1975 với số tiền 400.000.000 đồng để trả nợ thua cờ bạc, bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 25 được Văn phòng công chứng Võ Minh T công chứng ngày 05/5/2021, số công chứng 4395 quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD để làm tin, hẹn trong thời gian 04 tháng ông L sinh năm 1966 sẽ chuộc lại. Vào tháng 6/2021, do ông L sinh năm 1966 thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông L sinh năm 1975 nên vợ ông L sinh năm 1966 có đến nhà của ông L sinh năm 1975 để xin chuộc lại nhưng ông L sinh năm 1975 không đồng ý. Do là tài sản chung của vợ chồng mà tự ý ông L đi thế chấp là không đúng quy định pháp luật. Ông L sinh năm 1966 chỉ thế chấp thửa đất số 40 chứ không có chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Vì vậy ông L sinh năm 1966 yêu cầu:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 và ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 được Văn phòng công chứng Võ Minh T công chứng vào ngày 05/5/2021, số công chứng 4395, quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa 40, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An là vô hiệu.

Hủy bỏ phần chỉnh lý ngày 02/6/2021 sang tên cho ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 349758 do Uỷ ban nhân dân huyện T cấp vào ngày 30/7/2013.

Văn phòng công chứng Võ Minh T, do ông Võ Minh T đại diện có đơn đề nghị vắng mặt ngày 15/11/2021 nhưng có ý kiến trình bày:

Việc Văn phòng công chứng Võ Minh T công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Nguyễn Văn L sinh năm 1966 và ông Nguyễn Văn

L sinh năm 1975 vào ngày 05/5/2021, số công chứng 4395 quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa 40, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An là đúng quy định pháp luật. Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đang tổ chức thi hành Bản án số 46/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T.

Căn cứ Quyết định thi hành án số 194/QĐ-CCTHADS ngày 27/11/2019 và Quyết định thi hành án số 257/QĐ-CCTHADS ngày 13/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966; Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Phải thi hành các khoản:

Ông Nguyễn Văn L phải nộp 7.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

Ông Nguyễn Văn L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền mua thức ăn nuôi tôm còn nợ là 156.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 có đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa 40, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 349758 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 30/7/2013.

Ngày 05/5/2021, ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 đã chuyển nhượng thửa đất số 40 nêu trên cho ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975; Địa chỉ: Đường N, Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Võ Minh T công chứng ngày 05/5/2021, số công chứng 4395 quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa 40, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đã chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 vào ngày 02/6/2021.

Nhận thấy, ông L, sinh năm 1966 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, đã hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu cho người khác nhưng không có sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ giao dịch để thi hành án và không còn tài sản nào khác, có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Theo quy định tại khoản 2 Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự.

"... 2. Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó.

Hết thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được thông báo mà người được thi hành án không yêu cầu thì Chấp hành viên yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó...".

Do hết thời hạn được Thông báo nhưng bà L không yêu cầu nên Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 và ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 được Văn phòng công chứng Võ Minh T công chứng vào ngày 05/5/2021, số 4395, quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa 40, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An là vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự, đồng thời yêu cầu hủy bỏ phần chỉnh lý ngày 02/6/2021 sang tên cho ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 349758 do UBND huyện T cấp vào ngày 30/7/2013.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L có ý kiến trình bày: Trong vụ án này, bà không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm 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 95/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 177, Điều 179, Điều 227, Điều 228, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 131, khoản 2 Điều 357, Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014; Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 27, Điều 33 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 6, Điều 26 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 tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị G, yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 và Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An về việc "Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu" đối với ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975.

1.1 Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 và ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 được Văn phòng công chứng Võ Minh T công chứng ngày 05/5/2021, số công chứng 4395, quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa 40, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

1.2 Buộc ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 số tiền là 400.000.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại với số tiền là 1.175.811.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 là 1.575.811.000 đồng.

1.3. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh lại hoặc được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

1.4. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 và bà Huỳnh Thị Thanh T có nghĩa vụ giao cho ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 349758 do Uỷ ban nhân dân huyện T cấp ngày 30/7/2013 đối với thửa 40, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

1.5. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 và yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Thanh T về việc: Yêu cầu ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 và bà Phạm Thị G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 và ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 được Văn phòng công chứng Võ Minh T công chứng ngày 05/5/2021, số công chứng 4395, quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD và giao thửa 40, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 25.200.000 đồng: Buộc ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 và bà Huỳnh Thị Thanh T có trách nhiệm liên đới chịu toàn bộ và có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Phạm Thị G số tiền là 25.200.000 đồng.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí:

5.1. Buộc Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 và bà Huỳnh Thị Thanh T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nộp vào ngân sách nhà nước nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 và bà Huỳnh Thị Thanh T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007041 và số 0007042 ngày 16/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 và bà Huỳnh Thị Thanh T đã nộp đủ tiền án phí.

5.2. Hoàn trả cho bà Phạm Thị G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007033 ngày 02/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

5.3. Buộc ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 phải chịu 59.274.330 đồng án phí dân sự nộp vào ngân sách nhà nước nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng

án phí mà ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007211 ngày 11/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 phải nộp tiếp 58.974.330 đồng.

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 tháng 10 năm 2022, nguyên đơn bà Phạm Thị G làm đơn kháng cáo, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án dân sự sơ thẩm.

Cùng ngày 11 tháng 10 năm 2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L sinh năm 1966 làm đơn kháng cáo, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc ông L bồi thường số tiền 1.175.811.000 đồng, ông L đồng ý trả số tiền 400.000.000 đồng cùng tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị G không rút đơn khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 không rút đơn khởi kiện độc lập và không rút đơn kháng cáo. Các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết nội dung của vụ án. Bị đơn ông Nguyễn Văn L sinh năm 1975 do ông Võ Hoà T đại diện và ông Nguyễn Văn L sinh năm 1966 đều thống nhất trình bày, số tiền 400.000.000đồng được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4395 ngày 05/5/2021 chính là số tiền 400.000.000 đồng trong giấy tay vay tiền cùng ngày 05/5/2021, hiện bản chính giấy tay vay tiền với tiêu đề "Giấy mượn tiền" do ông Nguyễn Văn L sinh năm 1975 giữ. Hai bên thống nhất vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 05/5/2021, ông L sinh năm 1966 có trách nhiệm trả cho ông L sinh năm 1975 số tiền 400.000.000 đồng cùng tiền lãi theo mức lãi suất 20%/năm trong thời hạn 4 tháng từ ngày 05/5/2021 cho đến ngày 05/9/2021; từ ngày 06/9/2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 28/9/2022 mức lãi suất được tính là 30%/năm.

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 nguyên đơn, của người liên quan trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà G, ông L sinh năm 1966 thấy rằng, tại phiên toà phúc thẩm, ông Võ Hoà T đại diện cho ông Nguyễn Văn L sinh năm 1975 thống nhất theo yêu cầu kháng cáo của ông L sinh năm 1966, đồng ý yêu cầu ông L sinh năm 1966 trả 400.000.000 đồng tiền vay và tiền lãi từ ngày 05/5/2021 đến 05/9/2021 với mức lãi là 20%/năm, từ ngày 06/9/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm tính lãi là 30%/năm.

Do tại phiên toà phúc thẩm hai bên thoả thuận được việc giải quyết nội dung vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thoả thuận.

Đối với hai giấy vay nợ ngày 17/5/2021 và ngày 22/5/2021, ông L sinh năm 1966 trình bày đã cấn trừ nợ xong nhưng Toà án cấp sơ thẩm chưa đề cập đến hai

giấy nợ này, trường hợp các bên có tranh chấp sẽ được xem xét giải quyết trong vụ án khác.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bà G đề nghị huỷ bản án sơ thẩm, tại phiên toà phúc thẩm, bà G rút yêu cầu kháng cáo.

Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà G, sửa bản án sơ thẩm theo sự thoả thuận của các bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị G, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L sinh năm 1966 được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273, 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Võ Minh T, bà Nguyễn Thị L vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Nguyên đơn bà Phạm Thị G khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 05/5/2021 giữa ông Nguyễn Văn L sinh năm 1966 và ông Nguyễn Văn L sinh năm 1975, đối với thửa đất số 40 tờ bản đồ số 25. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L sinh năm 1966 cũng đồng thời yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ chỉnh lý biến động quyền sử dụng thửa đất số 40 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn L sinh năm 1975. Bị đơn ông Nguyễn Văn L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thanh T có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 40, yêu cầu ông L sinh năm 1966 cùng bà G giao quyền sử dụng thửa đất cho ông L sinh năm 1975 và bà T, trường hợp Toà án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đề nghị xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G và ông L sinh năm 1966, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất, xác định số tiền giao nhận giữa các bên trong hợp đồng chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, buộc ông L sinh năm 1966 trả lại cho ông L sinh năm 1975 số tiền này đồng thời buộc ông L sinh năm 1966 phải bồi thường thiệt hại cho ông L sinh năm 1975 số tiền 1.175.811.000 đồng là ½ thiệt hại được tính trên giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất theo giá trị của hợp đồng và giá trị quyền sử dụng đất ở thời điểm hiện tại, ông L sinh năm 1966 và bà G đã kháng cáo.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm, bà Phạm Thị G rút yêu cầu kháng cáo huỷ bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo bà G đã rút.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn L sinh năm 1966 thấy rằng:

Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn L sinh năm 1975 do ông Võ Hoà T đại diện và ông Nguyễn Văn L sinh năm 1966 thoả thuận được với nhau về số tiền ông Nguyễn Văn L sinh năm 1966 có trách nhiệm thanh toán cho ông

Nguyễn Văn L sinh năm 1975, theo đó số tiền phải trả là 400.000.000 đồng cùng tiền lãi theo mức lãi suất 20%/năm trong thời hạn 4 tháng từ ngày 05/5/2021 cho đến ngày 5/9/2021; từ ngày 06/9/2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 28/9/2022 mức lãi suất được tính là 30%/năm. Sự thoả thuận của các bên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, phù hợp Điều 357, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015, phù hợp với phạm vi và nội dung uỷ quyền tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, ra bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

Số tiền lãi được tính như sau:

Từ ngày 05/5/2021 cho đến ngày 5/9/2021 lãi suất trong hạn là:

400.000.000 đồng x 20%/năm x 4 = 26.666.667 đồng.

Từ ngày 06/9/2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 28/9/2022 là 12 tháng 22 ngày lãi suất quá hạn là:

400.000.000 đồng x 12 tháng 22 ngày x 30%/năm = 127.333.333 đồng.

Tổng số tiền gốc và tiền lãi ông L sinh năm 1966 có trách nhiệm trả cho ông L sinh năm 1975 là:

400.000.000 đồng + 26.666.667 đồng + 127.333.333 đồng = 554.000.000 đồng.

[6] Đối với số tiền 410.000.000 đồng trong giấy vay nợ ngày 17/5/2021 và 500.000.000 đồng trong giấy vay nợ ngày 22/5/2021, ông L sinh năm 1966 và ông Võ Hoà T đại diện cho ông L sinh năm 1975 trình bày, bản chính của giấy vay nợ hiện nay ông L sinh năm 1975 đang giữ, các bên không thống nhất về số nợ này, Toà án cấp sơ thẩm chưa đề cập xem xét nên Toà án cấp phúc thẩm không ghi nhận.

[7] Về án phí dân sự: Ông Nguyễn Văn L sinh năm 1966 phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn L sinh năm 1975. Bà Phạm Thị G và ông Nguyễn Văn L sinh năm 1966 phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận việc rút đơn kháng cáo yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm của bà Phạm Thị G;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Phạm Thị G.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm 95/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm.

Căn cứ Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 131, khoản 2 Điều 357, Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 75 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014; Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 27, Điều 33 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 6, Điều 26, 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị G, yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 và Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An về việc "Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu" đối với ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975.

1.1 Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 và ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 được Văn phòng công chứng Võ Minh T công chứng ngày 05/5/2021, số công chứng 4395, quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa 40, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

1.2 Buộc ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 số tiền gốc là 400.000.000 đồng và số tiền lãi là 154.000.000 đồng, tổng số tiền gốc và lãi là 554.000.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận là 2,5%/tháng theo sự thoả thuận của các bên tại phiên toà phúc thẩm theo Điều 466 Bộ luật Dân sự.

1.3. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh lại hoặc được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

1.4. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 và bà Huỳnh Thị Thanh T có nghĩa vụ giao cho ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 349758 do Uỷ ban nhân dân huyện T cấp ngày 30/7/2013 đối với thửa 40, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

1.5. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 và yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Thanh T về việc: Yêu cầu ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 và bà Phạm Thị G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 và ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 được Văn phòng công chứng Võ Minh T công chứng ngày

05/5/2021, số công chứng 4395, quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD và giao thửa 40, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An cho ông L sinh năm 1975 và bà T.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 25.200.000 đồng: Buộc ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 và bà Huỳnh Thị Thanh T có trách nhiệm liên đới chịu toàn bộ và có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Phạm Thị G số tiền là 25.200.000 đồng.

5. Về án phí:

5.1 Buộc Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 và bà Huỳnh Thị Thanh T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nộp vào ngân sách nhà nước nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 và bà Huỳnh Thị Thanh T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007041 và số 0007042 ngày 16/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1975 và bà Huỳnh Thị Thanh T đã nộp đủ tiền án phí.

5.2 Hoàn trả cho bà Phạm Thị G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007033 ngày 02/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

5.3 Buộc ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 phải chịu 26.160.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007211 ngày 11/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 phải nộp tiếp 25.860.000 đồng.

Bà Phạm Thị G và ông Nguyễn Văn L sinh năm 1966, mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng mỗi người đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0006237 ngày 13/10/2022 và biên lai số 0006234 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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 T;
- Chi cục THADS huyện T;
- 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

Các Thẩm Phán	**Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà**
Phùng Thị Cẩm Hồng – Trịnh Thị Phúc	**Lê Thị Kim Nga**