

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 48/2024/DS-PT
Ngày 22-01-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH 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 Đinh Thị Ngọc Yến

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- 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 Nguyễn Tấn Phát – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 22 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 492/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 852/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Phạm Thị B, sinh năm 1926 (chết ngày 03/11/2022);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1952; địa chỉ: ấp V, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn Đ: Luật sư Trần Văn H, Văn phòng L2, Đoàn Luật sư tỉnh L.

4. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

5. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1971; địa chỉ: số A, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

6. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1960; địa chỉ: số nhà B, Ấp A, xã H, thành phố T, tỉnh Long An.

7. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1969; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1956; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

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

1. Ông Phạm Thế V, sinh năm 1978; địa chỉ: số A, N, Phường C, thành phố T, tỉnh Long An.

2. Bà Trương Thị Kiều K, sinh năm 1988; địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: số F, đường T, Phường E, thành phố T, tỉnh Long An; địa chỉ cư trú: số A, N, Phường C, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Thế V và bà Trương Thị Kiều K: ông Lê Thanh M, sinh năm 1976; địa chỉ: số C, Quốc lộ F, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 02/01/2024).

3. Ông Trần Minh H1, sinh năm 1989;

4. Bà Lê Thị Mộng L1, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: số F, Ấp A, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Minh H1 và bà Lê Thị Mộng L1: ông Phạm Tấn Đ2, sinh năm 1975; địa chỉ: C Tổ A, khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 16/01/2023 và ngày 15/01/2024).

5. Ông Nguyễn Thanh P2, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

6. Bà Lê Phú Hòa V1, sinh năm: 1991; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

7. Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Ngọc N1, Chủ tịch.

8. Văn phòng công chứng Lê Hữu A (trước đây là Văn phòng công chứng Võ Minh T1).

Người đại diện hợp pháp: ông Võ Minh T1.

Địa chỉ: B, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

9. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1971; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

10. Anh Nguyễn Văn N2, sinh năm 2001; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

11. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:*

1. Bị đơn ông Nguyễn Văn T.

2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thế V và bà Trương Thị Kiều K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 04 tháng 11 năm 2020, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị B, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là các ông bà Nguyễn Thị P, Nguyễn Văn R, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị Đ1, Nguyễn Thị P1, Nguyễn Thị N do ông Trần Xuân N3 đại diện trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 141 và 142, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã B, huyện T là của bà Phạm Thị B. Bà B được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006. Trên thửa đất số 141 có căn nhà tình thương do chính quyền địa phương và nhân dân đóng góp xây dựng cho bà B. Vào năm 2008, do bà Nguyễn Thị L (con của bà B) cùng chồng là ông Nguyễn Văn T không có chỗ ở nên bà B chuyển nhượng thửa đất 142 cho bà L và ông T. Giá chuyển nhượng 02 chỉ vàng 24kr do bà B vừa bán vừa cho, bà B đã nhận đủ 2 chỉ vàng, và giao thửa đất 142 cho ông T và ông T đã xây dựng nhà ở ổn định đến nay không ai tranh chấp. Thửa đất 141 vẫn do bà B quản lý sử dụng. Vào tháng 01/2008 ông T dẫn bà B ra Ủy ban nhân dân xã B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lợi dụng bà B không biết chữ nên ông T đã ghi thêm thửa đất 141 vào hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất số 141 và 142. Năm 2009, bà B phát hiện có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã B giải quyết. Tại biên bản hòa giải ông T đồng ý trả lại đất cho bà B. Sau khi hòa giải, ông T không thực hiện, đến năm 2020 bà B yêu cầu ông T làm thủ tục chuyển lại thửa đất 141 cho bà B nhưng ông T không thực hiện. Vào năm 2021 và 2022, ông T không làm thủ tục chuyển trả đất cho bà B mà còn tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông Phạm Thế V đồng thời ông V tiếp tục chuyển nhượng cho ông Trần Minh H1.

Năm 2020 bà B khởi kiện, ngày 03/11/2022 bà B chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B tiếp tục khởi kiện yêu cầu:

Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 67, quyền số 01TP/CC-SCT/ HĐGD được ký kết giữa bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Văn T do Ủy ban nhân dân xã B chứng thực ngày 12/01/2008 đối với thửa đất số 141 vô hiệu.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Thế V do Văn phòng công chứng Võ Minh T1 chứng nhận số 3126, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 02/4/2021 đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, loại đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thế V, bà Trương Thị Kiều K với ông Trần Minh H1 do Văn phòng công chứng Võ Minh T1 chứng nhận số 8295, quyền số 09/2022TP/CC- SCC/HĐGD vào ngày 13/09/2022 đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Vị trí thửa 141 thuộc khu 2 theo mảnh trích đo địa chính khu đất do Công ty TNHH Đ3 lập được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 05/7/2022.

Đối với khu 1 và 3 theo mảnh trích đo bà B không tranh chấp và không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 141, 142 tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã B, huyện T là của bà Phạm Thị B mẹ vợ của ông T. Bà B sống chung với con út là Nguyễn Văn Đ. Ngày 13/6/1996, ông Đ được hưởng tài sản nên chuyển nhượng cho ông T 02 thửa đất số 141, 142 với giá chuyển nhượng là 53.370.000đồng (mỗi thửa giá 26.685.000đồng) và 02 chỉ vàng 24kr (mỗi thửa 01 chỉ vàng 24kr). Khi chuyển nhượng, ông có thỏa thuận với ông Đ và bà B nhưng tiền chuyển nhượng 53.370.000đồng bà B nhận, còn ông Đ nhận 02 chỉ vàng. Bà B đã giao đất cho ông T. Đến năm 2008, ông T và bà B ra Ủy ban nhân dân xã B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vào thời điểm chuyển nhượng năm 1996, khi ông Đ lập giấy tay chuyển nhượng thửa đất 141 thì chưa có căn nhà tình nghĩa. Năm 2006, bà B xây dựng căn nhà tình nghĩa trên thửa đất 141. Khi bà B xây dựng nhà tình nghĩa thì vợ chồng ông không phản đối, do vợ chồng ông T đồng ý cho bà B ở đến hết đời. Hiện nay thửa đất 141 ông T đã chuyển nhượng cho ông Phạm Thế V với giá 800.000.000đồng. Khi chuyển nhượng ông V có đến xem đất, thấy có bà B đang sinh sống trên đất nhưng ông V không thắc mắc. Sau khi chuyển nhượng đất ông đã bàn giao nhà đất cho ông V trên thực địa. Việc ông V làm hợp đồng thuê nhà đất và giấy cam kết là do ông V tự làm chứ ông T không thuê lại và không xin chuộc đất, ông T không trả tiền thuê đất cho ông V.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà B yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 141, vị trí thửa 141 thuộc khu 2 theo mảnh trích đo địa chính khu đất do Công ty TNHH Đ3 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 05/7/2022 thì ông không đồng ý. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu hay hủy hợp đồng đối với thửa đất 141 thì ông cam kết không yêu cầu giải quyết hậu quả và không yêu cầu bồi thường khi hợp đồng vô hiệu hay hủy hợp đồng. Khi cần thiết ông T sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V bà K do ông đã chuyển nhượng dứt đoạn. Ông thống nhất với mảnh trích đo địa chính và chứng thư thẩm định giá, không yêu

cầu đo đạc và định giá lại đất tranh chấp. Ngoài ra ông không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Trong đơn yêu cầu độc lập ngày 25 tháng 6 năm 2023 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thế V và bà Trương Thị Kiều K cũng như người đại diện hợp pháp ông Lê Thanh M trình bày:

Vào ngày 02/4/2021, ông V và bà K nhận chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 141 của ông T, giá chuyển nhượng là 800.000.000đồng. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng công chứng Võ Minh T1 công chứng. Ông V đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho ông T. Đồng thời ông V bà K đã nhận nhà đất nhưng chưa sử dụng do ông V cho ông T trong thời gian 06 tháng để ông T mua lại với giá 800.000.000đồng tính từ ngày 08/4/2021 đến hết ngày 08/10/2021. Trong thời gian cho chuộc lại, ông V cam kết không chuyển nhượng đất cho ai. Hai bên ký hợp đồng thuê đất trong thời gian 06 tháng là để cho ông T mua lại trong 06 tháng do có cam kết cho chuộc lại, giá thuê là 24.000.000đồng mỗi tháng. Ngày 11/10/2021 ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 141. Ngày 13/9/2022 ông V bà K đã chuyển nhượng thửa đất 141 cho ông H1, giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đồng, ông V đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông H1.

Ông V bà K khởi kiện độc lập, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Thế V do Văn phòng công chứng Võ Minh T1 chứng nhận số 3126, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 02/4/2021 đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, loại đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An. Buộc ông T phải trả lại 800.000.000đồng tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại 400.000.000đồng. Phía ông V bà K thống nhất với mảnh trích đo và chứng thư thẩm định, không yêu cầu đo đạc và định giá lại đất tranh chấp. Ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Trong đơn yêu cầu độc lập ngày 19 tháng 5 năm 2023 và các lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh H1 cũng như người đại diện hợp pháp ông Phạm Tấn Đ2 trình bày:

Vào ngày 13/9/2022, ông H1 nhận chuyển nhượng thửa đất 141 và tài sản gắn liền với đất của ông V bà K, giá chuyển nhượng 1.200.000đồng, ông H1 đã thanh toán đủ tiền cho ông V bà K nhưng ông H1 chưa nhận đất do ông V chưa bàn giao. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 141, ông H1 không biết đất đang tranh chấp và ông V chưa giao đất nên ông H1 khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trần Minh H1 và ông Phạm Thế V, bà Trương Thị Kiều K đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Võ Minh T1 công chứng ngày 13 tháng 9 năm 2022. Buộc ông Phạm Thế V và bà Trương Thị Kiều K liên đới trả lại số tiền chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Buộc ông Phạm Thế V và bà Trương Thị Kiều K phải liên đới bồi thường số tiền $2.218.821.000 - 1.200.000.000 = 1.018.821.000$ đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Hữu A (trước đây là Văn phòng công chứng Võ Minh T1) do ông Võ Minh T1 đại diện trình bày:

Vào ngày 13/09/2022, Văn phòng công chứng Võ Minh T1 có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên như sau: ông Phạm Thế V chuyển quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh H1. Sau khi kiểm tra thấy hồ sơ đầy đủ thủ tục và có sự thống nhất của hai bên, Văn phòng công chứng Võ Minh T1 chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8295 quyển số 09/2022/TP-SCC/HĐGD ngày 13/09/2022. Văn phòng ý kiến đến Tòa án nhân dân huyện T tỉnh Long An là việc chứng nhận hợp đồng nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật.

Hiện nay do bận công việc, Văn phòng không thể tiếp tục tham gia vụ án được. Vì vậy, văn phòng làm đơn đề nghị được vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng vụ án và đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã B do ông Nguyễn Ngọc N1 đại diện trình bày:

Vào thời điểm ký chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Văn T năm 2008, thời điểm này do công chức địa chính xã tham mưu lãnh đạo Ủy ban nhân dân về trình tự, thủ tục chứng thực, hiện tại công chức địa chính đã chuyển công tác, do trong quá trình luân chuyển giữa các công chức địa chính qua nhiều năm, hồ sơ lưu bị thất lạc, qua kiểm tra không tìm thấy hồ sơ chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Văn T, vì vậy Ủy ban nhân dân xã không có cơ sở để cung cấp theo nội dung đề nghị của Tòa án. Đồng thời xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P2 và bà Lê Phú Hòa V1 trình bày:

Trước đây bà B cho ông Nguyễn Văn R phần đất thuộc thửa 141 nhưng chỉ cho miệng, ông không nhớ thời gian cho. Tới năm 2020 ông R cho lại ông P2 phần đất bà B cho để ông P2 xây dựng nhà. Khi xây nhà bà B còn sống, ông T, bà L và bà B đều không ngăn cản việc ông P2 xây dựng nhà. Trong căn nhà ông P2 xây dựng hiện đang có ông P2 và vợ là bà Lê Phú Hòa V1, sinh năm 1991 và con Nguyễn Ngọc N4 sinh năm 2010, Nguyễn Ngọc M1 sinh năm 2019 đang sinh sống. Ông xác định không có yêu cầu gì trong vụ án này. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B và xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông T có hiệu lực thì phần diện tích ông bà xây dựng nhà ông bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác mà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P1 trình bày:

Bà là con của bà B, hiện nay trên phần đất thuộc thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An có căn nhà do bà P1 xây dựng vào năm 2000 với diện tích là 30.7m² (chiều ngang 4.6m, chiều dài 7.2m), ngoài bà ra thì còn có con là cháu Nguyễn Văn N2, cháu Nguyễn Thị Bích N5, cháu Nguyễn Văn T2 đang cùng sinh sống trong căn nhà. Bên cạnh căn nhà do bà P1 xây dựng thì sau khi bà Phạm Thị B chết, bà còn quản lý căn nhà tình thương do chính quyền địa phương hỗ trợ và nhân dân đóng góp xây cất cho bà Phạm Thị B với diện tích là 43m²

(Chiều ngang 5 mét, chiều dài 8.6 mét). Theo mảnh trích đo địa chính số 155-2022 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ3 lập ngày 05/07/2022 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T, tỉnh Long An duyệt ngày 05/07/2022 thì vị trí căn nhà được ký hiệu là số 2 và 3 trên phần đất thuộc một thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An. Căn nhà này là chỗ ở duy nhất của gia đình bà P1. Trường hợp Tòa án giao phần đất thuộc thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An cho người khác thì bà P1 không yêu cầu Tòa án giải quyết tài sản là căn nhà trên phần đất này mà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N2, bà Lê Thị Mộng L1 xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Vụ án được Tòa 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 122/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T đã căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39, 147, 228, 266, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 121, 122, 123, 124, 128, 129, 137, 401, 402, 410, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 116, 117, 119, 122, 131, 401, 407, 423, 427, 500, 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1, Điều 9; Điều 45 Luật Công chứng 2006. Điều 12 Luật Nhà ở; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị B và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực ngày 12/01/2008 vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Thế V và bà Trương Thị Kiều K đối với ông Nguyễn Văn T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Thế V được Văn phòng công chứng Võ Minh T1 nay là Văn phòng công chứng Lê Hữu A công chứng ngày 02/4/2021 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T phải hoàn trả cho ông V và bà K 1.200.000.000đồng bao gồm 800.000.000đồng tiền chuyển nhượng và 400.000.000đồng tiền bồi thường.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Minh H1 đối với ông Phạm Thế V và bà Trương Thị Kiều K về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Phạm Thế V, bà Trương Thị Kiều K với ông Trần Minh H1 được Văn phòng công chứng Võ Minh T1 nay là Văn phòng công chứng Lê Hữu A công chứng ngày 13/9/2022.

Buộc ông Phạm Thế V và bà Trương Thị Kiều K phải hoàn trả cho ông H1 tổng số tiền 2.218.821.000đồng bao gồm 1.200.000.000đồng tiền chuyển nhượng và 1.018.821.000đồng tiền bồi thường.

Vị trí tứ cận đất được thể hiện theo mảnh trích đo bản đồ địa chính của Công ty TNHH Đ3 lập ngày 05/7/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 05/7/2022.

4. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

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 được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp)

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: ông Nguyễn Văn T hoàn trả cho bà Phạm Thị B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B) số tiền 18.000.000đồng.

6. Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án, thì người phải thi hành án chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn T chịu 600.000đồng án phí không giá ngạch về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 48.000.000đồng đối với số tiền phải hoàn trả cho ông V bà K; ông V và bà K liên đới chịu 300.000đồng án phí không giá ngạch và 76.376.000đồng trên số tiền hoàn trả cho ông H1. Khấu trừ 24.000.000đồng tạm ứng án phí ông đã nộp theo biên lai thu số 0001109 ngày 18/7/2023; 300.000đồng tạm ứng án phí nộp theo biên lai thu số 0001191 ngày 22/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T sang án phí. Ông V bà K còn phải nộp thêm 52.376.000đồng. Hoàn trả cho ông H1 số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003940 ngày 24/5/2023 và 38.118.000đồng đã nộp theo biên lai thu số 0003941 ngày 24/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/10/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thế V, bà Trương Thị Kiều K làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 25/10/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn T làm đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B1 do những người thừa kế của bà B1 kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm Nguyễn Thị P, Nguyễn Văn R, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị Đ1, Nguyễn Thị P1, Nguyễn Thị N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, trình bày cho rằng, phần đất thuộc thửa 141 ông T đã nhận chuyển nhượng của bà B1, bà B1 đồng ý chuyển nhượng nên có điểm chỉ vào hợp đồng do bà B1 không biết chữ. Ông T sau đó chuyển nhượng cho ông V, việc chuyển nhượng là đứt đoạn, nếu ai muốn chuộc lại đất thì phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thế V bà Trương Thị Kiều K do ông Lê Thanh M đại diện không rút đơn kháng cáo, ông M đại diện cho ông V bà K và ông Phạm Tấn Đ2 đại diện cho ông Trần Minh H1 bà Lê Thị Mộng L1 thoả thuận với nhau về số tiền ông V bà K phải trả cho ông H1, theo đó ông V bà K trả cho ông H1 1.200.000.000đồng tiền chuyển nhượng đã nhận và bồi thường 500.000.000đồng, tổng cộng là 1.700.000.000đồng.

Luật sư Trần Văn H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn Đ trình bày cho rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 141 tờ bản đồ 13 không thể hiện đúng ý chí của bà B1 do bà B1 không biết chữ, trong hợp đồng chỉ có dấu vân tay của bà B1, không có người làm chứng ký tên xác nhận, ông T đã lợi dụng việc bà B1 không biết chữ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ 02 thửa đất số 141 và 142 cho bà B1 xác nhận vào. Trên đất chuyển nhượng có căn nhà tình thương của bà B1 cùng các con, các cháu của bà B1 đang sinh sống, hợp đồng chuyển nhượng không đề cập đến căn nhà tình thương của bà B1. Trong quá trình hoà giải tranh chấp, ông T có thừa nhận trả lại đất cho bà B1. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B1 là có cơ sở, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

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: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thế V bà Trương Thị Kiều K trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T về việc bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 141, cùng tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực ngày 12/01/2008. Tại thời điểm chứng thực hợp đồng, bà B không biết chữ, khi chứng thực bắt buộc phải có người làm chứng. Tuy nhiên, trong hợp đồng chỉ có bà B điểm chỉ mà không có người làm chứng là không đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, trên thửa đất 141 của bà B khi chuyển nhượng còn có một căn nhà tình thương đã được Ủy ban nhân dân xã B giao cho bà B được quyền sở hữu theo Quyết định số

153/QĐ.UB ngày 13/9/2005 nhưng trong hợp đồng chỉ chuyển nhượng đất mà không đề cập tới căn nhà trên đất.

Mặt khác, tại biên bản hòa giải ngày 30/9/2009 của Tổ hòa giải ấp Bà P3 thể hiện ông T đồng ý trả lại đất cho bà B, nên lời trình bày của đại diện nguyên đơn cho rằng bà B không chuyển nhượng thửa 141 cho ông T là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Văn T ngày 12/01/2008 đối với thửa đất số 141 là có căn cứ. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Thế V được ký kết ngày 02/4/2021 cũng bị vô hiệu do ông T không phải là chủ sử dụng thửa đất 141 cũng không là chủ sở hữu hợp pháp đối căn nhà trên đất, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Khi ông V nhận chuyển nhượng đất từ ông T thì hoàn toàn biết được trên thửa đất 141 có tài sản là nhà của bà B, ông V cũng có lỗi nên cần xác định lỗi của các bên là ngang nhau. Thiệt hại thực tế được xác định là $2.218.821.000đ - 800.000.000đ = 1.418.821.000 \text{ đồng} / 2 = 709.410.500 \text{ đồng}$. Nhưng phía bên ông V chỉ yêu cầu ông T phải bồi thường 400.000.000 đồng là có lợi cho ông T nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Văn T phải hoàn trả cho ông V bà K 1.200.000.000 đồng bao gồm 800.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và 400.000.000 đồng tiền bồi thường là phù hợp. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T là không có cơ sở chấp nhận.

Xét kháng cáo của ông Phạm Thế V, bà Trương Thị Kiều K không đồng ý bồi thường thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông V, bà K và ông H1 ngày 13/9/2022 là hợp đồng bị vô hiệu, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông V được ký kết ngày 02/4/2021 đối với cùng thửa đất số 141 bị vô hiệu. Vào thời điểm các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng thì trên đất có nhà của bà B nên ông V và ông H1 không phải là người thứ ba ngay tình, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu ngay từ khi xác lập. Mặc dù phía ông V, bà K do ông M đại diện và ông Đ2 đại diện ông H1 thống nhất hủy bỏ hợp đồng, nhưng hợp đồng này đã bị vô hiệu, lẽ ra cần phải tuyên vô hiệu hợp đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên hủy hợp đồng là chưa đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thế V, bà Trương Thị Kiều K và ông Trần Minh H1 ngày 13/9/2022 bị vô hiệu do lỗi của cả hai bên, nên thiệt hại được tính là $2.218.821.000đ - 1.200.000.000đ = 1.018.821.000đ / 2 = 509.410.500 \text{ đồng}$. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông M và ông Đ2 thống nhất được việc giải quyết hậu quả của hợp đồng, theo đó bên ông V, bà K đồng ý trả lại cho ông H1 1.700.000.000 đồng (bao gồm: 1.200.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và 500.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại) là không trái pháp luật, nên cần được ghi nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T,

chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Thế V, bà Trương Thị Kiều K, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thế V bà Trương Thị Kiều K được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 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: những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Phú Hòa V1, Ủy ban nhân dân xã B, Văn phòng công chứng Võ Minh T1, ông Nguyễn Văn N2 vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về nội dung vụ án: bà Phạm Thị B khởi kiện yêu cầu vô hiệu các giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 141 tờ bản đồ số 13 giữa bà B với ông T, giữa ông T với ông V và giữa ông V bà Kiều K với ông Trần Minh H1. Ông Phạm Thế V và bà Trương Thị Kiều K có yêu cầu độc lập yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông T, ông Trần Minh H1 khởi kiện độc lập yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 với ông V bà K. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B do những người thừa kế của bà B kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông V bà K, của ông H1, vô hiệu và huỷ tất cả các giao dịch chuyển nhượng liên quan đến quyền sử dụng thửa đất số 141, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng giữa ông T và ông V, giữa ông V bà K và ông H1; riêng ông T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông T và ông V bà K làm đơn kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông T không đồng ý vô hiệu các giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 141 tờ bản đồ số 13 thấy rằng:

[4.1] Về hình thức: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 141 tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực ngày 12/01/2008, số chứng thực 67, quyển số 01 TP/SCT/HĐGD, hợp đồng tuân thủ điều kiện về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 122, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 35, Điều 37, Điều 41 của Luật Công chứng năm 2006.

[4.2] Về ý chí của bà Phạm Thị B trong việc chuyển nhượng thửa đất số 141 tờ bản đồ số 13 thấy rằng: bà B cho rằng, bà B không chuyển nhượng cho vợ chồng con gái và con rể là bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn T thửa đất số 141 mà chỉ chuyển nhượng thửa 142 liền kề thửa đất số 141, lời trình bày của bà B là hoàn toàn có cơ sở, vì bà B không biết chữ, chỉ điểm chỉ trên hợp đồng chuyển nhượng, trong hợp đồng không thể hiện có sự giải thích nội dung hợp đồng của người có thẩm quyền, hợp đồng không có người làm chứng chứng kiến giao dịch giữa các bên, thực tế bà B vẫn quản lý sử dụng thửa đất số 141, chỉ chuyển giao thửa đất số 142 cho

ông T. Khi các bên tranh chấp, trong Biên bản hoà giải ngày 30/9/2009 ông Nguyễn Văn T cùng bà Nguyễn Thị L đồng ý trả lại cho bà B thửa đất số 141, tuy nhiên sau đó ông T cùng bà L không thực hiện và chuyển nhượng lại cho ông V. Điều này cho thấy rằng về mặt ý chí, bà B không chuyển nhượng thửa đất số 141 cho ông T và bà L, ông T đã có hành vi lừa dối làm cho bà B tin tưởng giao kết hợp đồng đối với việc chuyển nhượng thửa đất số 142 nhưng lại điểm chỉ trong hợp đồng chuyển nhượng cả hai thửa đất số 141 và 142. Vì vậy Toà án cấp sơ thẩm vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 141 là đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 122, Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông T kháng cáo không có cơ sở nên không chấp nhận kháng cáo của ông T

[4.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 141 tờ bản đồ số 13 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Thế V vào ngày 02/4/2021 được chứng nhận của Văn phòng công chứng Võ Minh T1 số công chứng 3126, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cùng thửa đất số 141 tờ bản đồ số 13 giữa ông Phạm Thế V, bà Trương Thị Kiều K với ông Trần Minh H1 vào ngày 13/9/2022 được chứng nhận của Văn phòng công chứng Võ Minh T1 số công chứng 8295, quyền số 09/2022TP/CC-SCC/HĐGD, mặc dù các hợp đồng tuân thủ điều kiện về hình thức quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, tuy nhiên các hợp đồng này không đề cập đến tài sản trên đất là căn nhà của bà Phạm Thị B, hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015, ông V và ông H1 không được xem là người thứ ba ngay tình. Hợp đồng không phát sinh hiệu lực ngay từ khi xác lập nên Toà án cấp sơ thẩm tuyên huỷ hợp đồng là chưa đúng quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự.

[5] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: do ông T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét. Đối với giao dịch hợp đồng giữa ông T và ông V, Toà án cấp sơ thẩm buộc ông T hoàn trả cho ông V số tiền 800.000.000đồng đã nhận và bồi thường 400.000.000đồng theo yêu cầu của ông V là phù hợp với Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao. Đối với giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V bà K và ông H1 khi vô hiệu, tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông V bà K và người đại diện hợp pháp của ông H1 thoả thuận số tiền phải trả là 1.200.000.000đồng đã nhận và 500.000.000đồng bồi thường, sự thoả thuận này là tự nguyện, không trái pháp luật nên ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

[6] Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An và Luật sư phát biểu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn Đ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, chấp nhận kháng cáo của ông V bà K và ông H1 do người đại diện thoả thuận về số tiền phải trả là có cơ sở và cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[7] Về án phí: ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn được chấp nhận, đồng thời phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho ông V bà K và án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận. Tuy nhiên ông T là người cao tuổi có yêu cầu xin miễn án phí tại

phiên toà phúc thẩm nên xem xét miễn án phí cho ông T. Ông V bà K chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[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 khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T;

Chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thế V và bà Trương Thị Kiều K;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 132, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, 131, 408, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 45 Luật Công chứng 2006, Điều 12 Luật Nhà ở; Điều 12, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị B do những người thừa kế của bà B kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà B gồm bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn R, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị L đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã B chứng thực ngày 12/01/2008, số chứng thực 67, quyền số 01TP/SCT/HĐGD.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Thế V và bà Trương Thị Kiều K đối với ông Nguyễn Văn T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Thế V được Văn phòng công chứng Võ Minh T1 nay là Văn phòng công chứng Lê Hữu A công chứng ngày 02/4/2021, số công chứng 3126, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Buộc ông Nguyễn Văn T phải hoàn trả cho ông V bà K số tiền 1.200.000.000đồng, trong đó bao gồm 800.000.000đồng tiền chuyển nhượng và 400.000.000đồng tiền bồi thường.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Minh H1 đối với ông Phạm Thế V và bà Trương Thị Kiều K về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Phạm Thế V, bà Trương Thị Kiều K với ông Trần Minh H1 được Văn phòng công chứng Võ Minh T1 nay là Văn phòng công chứng Lê Hữu A công chứng ngày 13/9/2022, số công chứng 8295, quyền số 09/2022TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Công nhận sự thỏa thuận của ông Phạm Thế V, bà Trương Thị Kiều K do ông Lê Thanh M đại diện với ông Trần Minh H1 bà Lê Thị Mộng L1 do ông Phạm Tấn Đ2 đại diện tại phiên toà phúc thẩm về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau:

Ông Phạm Thế V và bà Trương Thị Kiều K phải hoàn trả cho ông Trần Minh H1 tổng số tiền 1.700.000.000đồng, trong đó bao gồm 1.200.000.000đồng tiền chuyển nhượng và 500.000.000đồng tiền bồi thường.

4. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Buộc ông Trần Minh H1 có trách nhiệm nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 952091, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 04/02/2008, được chỉnh lý biến động sang tên ông H1 ngày 29/09/2022 cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

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 được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: ông Nguyễn Văn T phải chịu 18.000.000đồng. Số tiền này phía nguyên đơn đã nộp tạm ứng, ông T phải hoàn trả lại cho các thừa kế của bà T gồm bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn R, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị L.

6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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, 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí: miễn án phí cho ông Nguyễn Văn T.

Ông V và bà K liên đới chịu 300.000đồng án phí không giá ngạch và 63.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền hoàn trả cho ông H1 nhưng được

trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.300.000đồng theo biên lai thu số 0001109 ngày 18/7/2023 và số 0001191 ngày 22/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, ông V bà K còn phải nộp tiếp 39.000.000đồng.

Ông V và bà K mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0001267 và 0001268 cùng ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án huyện T. Ông V và bà K đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông H1 số tiền 38.418.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003940 ngày 24/5/2023 và số 0003941 ngày 24/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

8. Về quyền yêu cầu thi hành án: 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.

9. Về hiệu lực của bản án: 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