

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 391/2020/DS-PT
Ngày: 29-10-2020
V/v tranh chấp HĐCNQSD đất,
yêu cầu hủy chỉnh lý sang tên trên
GCNQSD đất, đòi tài sản và đòi lại
GCNQSD đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Tuấn

Các Thẩm phán:

1. Bà Huỳnh Thị Hồng Vân
2. Bà Đinh Thị Ngọc Yến

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:

Bà Đặng Thị Cẩm Chi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 tháng 9 năm 2020, ngày 09 và ngày 29 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 311/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy chỉnh lý biên động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi tài sản và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 347/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- 1.1. Ông Trần Văn D, sinh năm 1965.
- 1.2. Bà Đặng Thị Tuyết E, sinh năm 1969.

Cùng cư trú tại: Số 18A, Ấp 5, xã P, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980. Cư trú tại: Số 49, Đường N, Khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 05/3/2019).

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị Hải V, sinh năm 1976.

Cư trú tại: Số 140/2A, Đường C, Phường 5, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Ngọc T – Công ty Luật TNHH MTV Việt Thanh thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1968.

Cư trú tại: Số 140/2A, Đường C, Phường 5, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Thiều Thị Thanh T, sinh năm 1971.

3.3. Ông Lê Thanh T, sinh năm 1972.

Cùng cư trú tại: Ấp 2, xã Tân Bửu, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

3.4. Văn phòng Công chứng Phương Nam

Địa chỉ: Số 257, Đường N, Khu phố 2, thị trấn T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng T – Trưởng Văn phòng.

3.5. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An.

Địa chỉ: Số 137, Quốc lộ 1, Phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Văn T – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hồng H- Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức. (Văn bản ủy quyền ngày 22/7/2019)

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn là bà Trần Thị Hải V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn H, bà Thiều Thị Thanh T.

5. *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

(Ông Tâm, bà V, bà T và Luật sư T có mặt;

Ông H, ông Hoàng Văn T, ông Lê Hồng H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

Ông T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Trong đơn khởi kiện ngày 01/4/2019, đơn sửa đổi đơn khởi kiện ngày 03/9/2019, ông Nguyễn Văn T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – ông Trần Văn D và bà Đặng Thị Tuyết E trình bày:*

Ngày 12/9/2013, vợ chồng ông Trần Văn D, bà Đặng Thị Tuyết E có ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thị Hải V thửa số 885, diện tích 5.341m², loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã Tân Bửu, huyện Bến Lức, tỉnh Long An với giá ghi trên hợp đồng là 1.200.000.000 đồng nhưng giá thực tế chuyển nhượng là 650.000 đồng/m², tổng giá trị thửa đất là 3.471.650.000 đồng. Hai bên có thỏa thuận nếu bên bà V thanh toán sớm thì giá chuyển nhượng giảm xuống còn 3.100.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà V thanh toán cho phía ông D được 1.500.000.000 đồng, còn lại 1.600.000.000 đồng, bà V hẹn ngay sau khi đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà V sẽ thanh toán hết số tiền này cho phía ông D. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 885, phía ông D thực hiện việc cắm mốc ranh đất để bàn giao đất cho bà V theo “Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 11/4/2014” và “Biên bản giao nhận đất ngày 22/4/2014”. Đến ngày 02/12/2013, bà V được UBND huyện Bến Lức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 885 thông qua việc chỉnh lý biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho ông D. Sau khi bà V được cấp giấy, phía ông D nhiều lần yêu cầu phía bà V thanh toán số tiền còn lại nhưng phía bà V không thực hiện. Lần sau cùng phía ông D yêu cầu phía bà V thanh toán số tiền 1.600.000.000 đồng còn lại là vào tháng 3/2019 nhưng vợ chồng bà V và ông H cũng không thanh toán nên phía ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Do bên nhận chuyển nhượng đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng, nên ông Trần Văn D và bà Đặng Thị Tuyết E khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông D và bà E với bà V do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 12/9/2013 đối với thửa số 885 nói trên.

- Hủy cập nhật chỉnh lý biên động sang tên từ ông D sang bà V do Văn phòng Đăng ký đất đai – Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Bến Lức thực hiện ngày 02/12/2013 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Bến Lức cấp cho ông D ngày 19/8/2013 đối với thửa số 855 nói trên.

- Ông D và bà E tự nguyện hoàn trả cho bà V số tiền 1.500.000.000 đồng bà V đã thanh toán một phần Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 885 nói trên.

- Buộc bà V, bà T, ông T phải giao trả cho ông D và bà E thửa số 885 nói trên.

**Ông Cao Thanh T1 là người đại diện hợp pháp của bị đơn - bà Trần Thị Hải V trình bày:* Qua yêu cầu khởi kiện của phía ông D và bà E thì ông T1 không đồng ý với các lý do sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông D và bà E với bà V do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 12/9/2013 là hợp pháp.

- Việc bà V được UBND huyện Bến Lức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 885 thông qua việc chỉnh lý biên động trên Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đã cấp cho ông D vào ngày 02/12/2013 là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Việc phía ông D và bà E yêu cầu Huỷ hợp đồng chuyển nhượng nói trên đã được Toà án giải quyết bằng Bản án dân sự phúc thẩm số 125/2016/DS-PT ngày 19/5/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật.

- Do phía ông D và bà E không giao thừa số 885 nói trên cho phía bà V, không đắp bờ ranh theo cam kết và không giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V nên bà V không thanh toán tiếp số tiền còn lại là 1.600.000.000 đồng.

- Từ năm 2013 cho đến nay, phía bà V chưa nhận thừa số 885 và cũng không quản lý sử dụng thửa đất này nhưng hai bên có thường xuyên thoả thuận số tiền còn lại là 1.600.000.000 đồng nhưng cũng không thành.

Nay bà V có yêu cầu phản tố, bà V yêu cầu ông D và bà E trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Bến Lức cấp cho ông D ngày 19/8/2013 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bến Lức đăng ký biến động sang tên từ ông D sang bà V ngày 02/12/2013. Đồng thời, ngày 25/3/2020, bà V yêu cầu phản tố bổ sung, bà V yêu cầu bà Thiều Thị Thanh T và ông Lê Thanh T phải liên đới trả thừa số 885 trả cho bà V.

**Ông Cao Thanh T1 là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Phạm Văn H trình bày:*

Ông Phạm Văn H là chồng của bà V xác nhận còn nợ ông D và bà E số tiền nhận chuyển nhượng còn lại của thừa số 885 là 1.600.000.000 đồng và đồng ý thanh toán số tiền này nhưng với điều kiện ông D và bà E phải giao trả cho bà V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thừa số 885; phải giao đất, cắm mốc và đắp bờ ranh xong theo “Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 11/4/2014” và “Biên bản giao nhận đất ngày 22/4/2014”.

**Ông Nguyễn Đức A là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Thiều Thị Thanh T và ông Lê Thanh T trình bày:*

Qua yêu cầu của ông D và bà E về việc yêu cầu bà T và ông T giao trả thừa số 885, có diện tích đo đạc thực tế là 5.131,4m², thuộc thừa số 885, tờ bản đồ số 05, loại đất Lúa, tọa lạc tại ấp 3, xã Tân Bửu, huyện Bến Lức, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Bến Lức cấp cho ông D ngày 19/8/2013 và được Văn phòng Đăng ký đất đai – Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Bến Lức chỉnh lý biến động sang tên từ ông D sang bà V ngày 02/12/2013 thì người đại diện hợp pháp của bà T và ông T không đồng ý. Bởi lẽ, bà T và ông T đã trực tiếp quản lý sử dụng canh tác thừa số 885 từ năm 1993 cho đến nay và nguồn gốc thửa đất này là do cha mẹ của ông T tặng cho ông T và bà T.

**Ông Nguyễn Hoàng T là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Phương Nam:* Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án trên theo quy định của pháp luật và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

**Ông Lê Hồng H người đại diện hợp pháp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Long An trình bày:* Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án trên theo quy định của pháp luật và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 19/5/2020, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 71, 188, 208, 228, 244, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 305, 700, 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005, các Điều 332, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 49, 50, 136 của Luật Đất đai năm 2003, sửa đổi bổ sung năm 2009; Điều 32 của Luật tố tụng hành chính năm 2015 và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D, bà Đặng Thị Tuyết E.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Hải V.

3. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 12/9/2013 giữa ông Trần Văn D, bà Đặng Thị Tuyết E với bà Trần Thị Hải V số 4962 do Văn phòng công chứng Phương Nam công chứng số 2136, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2013.

4. Nguyên đơn có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai tại thửa đất số 885, tờ bản đồ số 5, loại đất LUC, tọa lạc tại xã Tân Bửu, huyện Bến Lức giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BW 754753 do UBND huyện Bến Lức cấp cho ông Trần Văn D ngày 19/8/2013 được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bến Lức đăng ký biến động sang tên bà Trần Thị Hải V ngày 02/12/2013.

5. Ông Trần Văn D, bà Đặng Thị Tuyết E có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Trần Thị Hải V số tiền đã nhận là 1.500.000.000 đồng.

Kể từ ngày bà Trần Thị Hải V có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trong vụ án này, hàng tháng vợ chồng ông D, bà E còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Buộc bà Trần Thị Hải V, bà Thiều Thị Thanh T, ông Lê Thanh T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn D, bà Đặng Thị Tuyết E quản lý, sử dụng thửa đất số 885, tờ bản đồ số 5, diện tích đo đạc thực tế là 5.131,4m², loại đất LUC, đất tọa lạc tại xã Tân Bửu, huyện Bến Lức giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BW 754753 do UBND huyện Bến Lức cấp cho ông Trần Văn D ngày 19/8/2013 được Văn phòng

đăng ký đất đai huyện Bến Lức đăng ký biến động sang tên bà Trần Thị Hải V ngày 02/12/2013.

7. Chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 15.000.000 đồng, bà Trần Thị Hải V phải chịu. Do ông D đã nộp tạm ứng nên buộc bà V có trách nhiệm hoàn trả cho ông D số tiền 15.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười lăm triệu đồng).

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Ông Trần Văn D, bà Đặng Thị Tuyết E có trách nhiệm liên đới chịu án phí đối với số tiền hoàn trả cho bị đơn là 57.000.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí của Tòa án số 05202 ngày 01/4/2019 và số tiền 59.600.923 đồng theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí của Tòa án số 01281 ngày 04/9/2019. Tất cả các biên lai thu tiền của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí còn thừa cho ông D, bà E là 2.900.923 đồng.

8.2. Buộc bà Trần Thị Hải V phải chịu 300.000 đồng án phí do yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và 300.000 đồng yêu cầu đòi tài sản của nguyên đơn được chấp nhận. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà V đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí của Tòa án số 01365 ngày 03/10/2019. Bà V còn phải nộp tiếp 300.000 đồng.

8.3. Buộc bà Thiều Thị Thanh T, ông Lê Thanh T có trách nhiệm liên đới chịu 300.000 đồng án phí do yêu cầu đòi tài sản của nguyên đơn được chấp nhận.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

- Ngày 26/5/2020, bị đơn là bà Trần Thị Hải V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn H kháng cáo không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể: Bà V yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D và bà E, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông D và bà E với bà V do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 12/9/2013 có hiệu lực, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà V và ông H.

- Ngày 03/7/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Thiều Thị Thanh T kháng cáo không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm: Bà T và ông T không đồng ý trả thửa đất số 885, tờ bản đồ số 5, diện tích đo đạc thực tế là 5.131,4m², loại đất LUC, tọa lạc tại xã Tân Bửu, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 01/6/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông D và bà E, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông D và bà E với bà V do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 12/9/2013 có hiệu lực, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà V với lý do sau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Trần Văn D, bà Đặng Thị Tuyết E với bà Trần Thị Hải V do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 12/9/2013 đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức đã thực hiện chỉnh lý biến động sang tên từ ông D và bà E sang bà V vào ngày 02/12/2013. Sau khi chuyển nhượng, các đương sự đã thực hiện việc giao đất thông Biên bản giao thừa đất và xác nhận ranh giới của thửa đất theo vị trí các cọc mốc đã cắm (có xác nhận của UBND xã Tân Bửu) nên việc chuyển nhượng đất giữa ông D và bà V là hợp pháp, làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng.

Căn cứ theo quy định tại Điều 305, khoản 1 Điều 425, Điều 700, Điều 701 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bên ông D chỉ có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng trong trường hợp bên bà V vi phạm nghĩa vụ thanh toán là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng hoặc pháp luật có quy định. Trong trường hợp bên bà V không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì theo yêu cầu của bên ông D, bên bà V vẫn phải thực hiện nghĩa vụ và bồi thường thiệt hại. Xét nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông D, bà E với bà V được Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 12/9/2013 thì hai bên không có thỏa thuận vi phạm nghĩa vụ thanh toán là điều kiện hủy bỏ hợp đồng. Đồng thời, theo quy định tại Điều 51 của Luật Công chứng năm 2014 thì hợp đồng chỉ bị hủy bỏ khi các bên cùng nhất trí. Trong trường hợp vụ án cụ thể này, phía bà V không đồng ý hủy bỏ hợp đồng. Hơn nữa, theo Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2016/DS-ST ngày 09/3/2016 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức và Bản án dân sự phúc thẩm số 125/2016/DS-PT ngày 19/5/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã có hiệu lực pháp luật thì các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông T với ông N, ông N với ông P, ông P với ông D, ông D với bà V là hợp pháp và giữ nguyên các Hợp đồng này. Do đó, việc ông D, bà E khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông D, bà E với bà V được Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 12/9/2013 là không có cơ sở. Do đó, nếu phía bà V không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng thửa số 885 thì ông D, bà E có quyền yêu cầu Tòa án buộc phía bà V phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại, bồi thường thiệt hại và chịu lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thửa số 885 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông D, bà E theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông P, bà N với ông D, bà E do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 29/7/2013 và hiện ông T, bà T đang chiếm dụng thửa đất này, bà V là người nhận chuyển nhượng đất nhưng không trực tiếp sử dụng nên căn cứ các Điều 166, 332 của Bộ luật Dân sự năm 2015 buộc bà V, ông T, bà T có trách nhiệm trả lại thửa số 885 cho ông D, bà E quản lý, sử dụng là chưa phù hợp. Bởi lẽ, ông D, bà E khởi kiện yêu cầu buộc ông T, bà T, bà V giao trả thửa số 885 nhưng thửa đất này bà V đã được Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức đã thực hiện chỉnh lý biến động sang tên từ ông D và bà E sang bà V vào ngày 02/12/2013 nên bà V được xác lập quyền sử dụng thửa số 885 hợp pháp cho bà V. Do đó, theo quy

định tại Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bà V mới là chủ thể có quyền đối với tài sản nêu trên; ông D, bà E không có quyền khởi kiện yêu cầu bà V trả thừa số 885. Hơn nữa, nếu theo phần nhận định tại mục [5.1] và [5.5] của bản án xác định rằng các bên đương sự chưa thực hiện việc giao đất và bà V không trực tiếp sử dụng đất thì không thể buộc bà V giao trả đất trên thực tế khi thi hành án. Mặt khác, đối tượng giao dịch hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là quyền sử dụng đất, không phải là tài sản tiêu hao (hao mòn) trong hợp đồng mua bán thông thường nên không thể áp dụng Điều 332 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết trong mối quan tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nhận thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An không rút kháng nghị và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ngoài ra, ông Nguyễn Văn T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - ông Trần Văn D và bà Đặng Thị Tuyết E, bị đơn là bà Trần Thị Hải V trình bày thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng giá trị quyền sử dụng thửa đất số 885 theo Chứng thư thẩm định giá số 318/05/10/2020/TĐG LA-BĐS ngày 05/10/2020 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức để xét xử phúc thẩm.

**Luật sư Nguyễn Ngọc T - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:*

Xét theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông D và bà E với bà V do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 12/9/2013 thì giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng và phía bà V đã thanh toán đủ số tiền này cho ông D và bà E. Ngoài ra, bà V còn đưa cho ông D 300.000.000 đồng tiền hỗ trợ hoa màu trên đất.

Đến ngày 02/12/2013, bà V được UBND huyện Bến Lức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 885 thông qua việc chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Bến Lức cấp cho ông D ngày 19/8/2013.

Đến ngày 22/4/2014, tại UBND xã Tân Bửu, hai bên lập “Biên bản giao nhận đất” thỏa thuận ông D giao cho bà V thửa số 885. Sau khi ký Biên bản này, ông D không còn quyền lợi và nghĩa vụ đối với thửa số 885 và bà V được toàn quyền sử dụng thửa đất này.

Đến năm 2019, ông D khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 885 với lý do bà V thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa số 885 với giá 3.100.000.000 đồng, bà V mới thanh toán 1.500.000.000 đồng, còn lại 1.600.000.000 đồng chưa thanh toán.

Xét vào năm 2014, bà Thiều Thị Thanh T là vợ của ông Lê Thanh T khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Bến Lức yêu cầu hủy 04 Hợp đồng, trong đó có

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông D và bà E với bà V do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 12/9/2013.

Đồng thời, bà T yêu cầu hủy 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà V đối với thửa số 885 nói trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2016/DS-ST ngày 09/3/2016, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thiều Thị Thanh T về việc yêu cầu hủy 04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 và 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Bến Lức đã cấp cho ông N, ông P, ông D và bà V đối với thửa số 885 nói trên.

Sau khi Tòa án nhân dân huyện Bến Lức xét xử, bà T kháng cáo không đồng ý toàn bộ và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 125/2016/DS-PT ngày 19/5/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã tuyên xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2016/DS-ST ngày 09/3/2016 về phần án phí, giữ nguyên 04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 nói trên và giữ nguyên 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Như vậy, Bản án dân sự phúc thẩm nói trên giữ nguyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông D và bà E với bà V do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 12/9/2013.

Ngoài ra, trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông D, bà E với bà V đã được Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 12/9/2013, các bên không có thỏa thuận vi phạm nghĩa vụ thanh toán là điều kiện hủy bỏ hợp đồng. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định do bà V vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên xử hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông D và bà E với bà V đối với thửa số 885 là không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 425 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Xét phía ông D và bà E cho rằng hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa số 885 vào năm 2011 là 3.100.000.000 đồng, phía bà V đã thanh toán 1.500.000.000 đồng, còn nợ lại 1.600.000.000 đồng nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh. Trong khi đó, phía bà V không thừa nhận hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.100.000.000 đồng. Còn tờ giấy lập ngày 10/3/2014 thể hiện nội dung bà V còn nợ ông D 1.600.000.000 đồng là do ông D tự lập, tự viết và tự ký tên, bà V không biết và không có ký tên vào tờ giấy này. Ngoài ra, việc ông H là chồng bà V thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa số 885 vào ngày 05/9/2013 với giá 3.400.000.000 đồng thì bà V không biết. Số tiền 1.500.000.000 đồng mà bà V đã đưa cho ông D là tài sản riêng của bà V, không có liên quan gì đến ông H.

Từ đó, Luật sư Nguyễn Ngọc T đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V và ông H, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D và bà E, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà V, buộc ông D và bà E phải liên đới giao trả cho bà V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 885 do Văn phòng Đăng ký đất đai – Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Bến Lức thực hiện chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Bến Lức cấp cho ông D ngày 19/8/2013.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu:*

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Hải V, ông Phạm Văn H, bà Thiều Thị Thanh T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 271, 272, 273, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

Đối với kháng cáo của bà Thiều Thị Thanh T, bà Trần Thị Hải V, ông Phạm Văn H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nhận thấy:

Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Trần Văn D và bà Đặng Thị Tuyết E khởi kiện yêu cầu:

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 12/9/2013 giữa ông Trần Văn D, bà Đặng Thị Tuyết E với bà Trần Thị Hải V số 4962 do Văn phòng công chứng Phương Nam công chứng số 2136, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2013.

Tuyên hủy chỉnh lý biến động sang tên bà Trần Thị Hải V ngày 02/12/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bến Lức (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức) trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BW 754753 do UBND huyện Bến Lức cấp cho ông Trần Văn D ngày 19/8/2013.

Xét thấy, đối tượng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy chỉnh lý biến động sang tên nêu trên đã được giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2016/DS-ST ngày 09/3/2016 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức và Bản án dân sự phúc thẩm số 125/2016/DS-PT ngày 19/5/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh

Long An là giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D, bà Đặng Thị Tuyết E với bà Trần Thị Hải V và giữ nguyên chính lý biến động sang tên bà V. Nay Tòa án nhân dân huyện Bến Lức tiếp tục thụ lý giải quyết đối với yêu cầu này là không có căn cứ. Bởi lẽ sự việc đã được giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 12/9/2013 giữa ông Trần Văn D, bà Đặng Thị Tuyết E với bà Trần Thị Hải V được Văn phòng công chứng Phương Nam công chứng số 2136, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2013 là không có căn cứ. Bởi lẽ: Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2016/DS-ST ngày 09/3/2016 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức và Bản án dân sự phúc thẩm số 125/2016/DS-PT ngày 19/5/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đang có hiệu lực pháp luật đã tuyên giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D, bà Đặng Thị Tuyết E với bà Trần Thị Hải V và giữ nguyên chính lý biến động sang tên bà V và hiện tại bà V không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng giữ ông D, bà E với bà V.

Về đòi tài sản:

Bản án sơ thẩm nhận định cho rằng thửa đất số 885, tờ bản đồ số 5 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông D, bà E theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Đình P, bà Nguyễn Thị Huỳnh N với ông Trần Văn D được Văn phòng công chứng Phương Nam công chứng số 1164 ngày 29/7/2013 và hiện bà T, ông T đang chiếm dụng thửa đất này, bà V là người nhận chuyển nhượng thửa đất nhưng không trực tiếp sử dụng nên căn cứ Điều 166, 332 Bộ luật Dân sự năm 2015 buộc bà V, ông T, bà T có trách nhiệm trả lại diện tích 5.131,4m² thuộc thửa đất số 885, tờ bản đồ số 5 cho ông D, bà E quản lý, sử dụng là chưa phù hợp. Bởi lẽ, nguyên đơn ông D, bà E kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 885 và yêu cầu buộc bà V, ông T, bà T có trách nhiệm giao trả đất nhưng thửa đất này bà Trần Thị Hải V đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bến Lức đăng ký biến động chính lý sang tên đối với thửa đất 885 ngày 02/12/2013 nên thửa đất số 885 đã được xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà V, do đó theo quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bà V mới là chủ thể có quyền đối với tài sản nêu trên; bên ông D, bà E không có quyền để khởi kiện đòi tài sản đối với quyền sử dụng đất thửa số 885. Hơn nữa, nếu theo phần nhận định tại mục [5.2] và [5.5] của bản án xác định rằng các bên đương sự chưa thực hiện việc giao đất và bà V không trực tiếp sử dụng đất thì không thể buộc bà V phải giao trả đất trên thực tế khi thi hành án.

Bản án sơ thẩm tuyên xử “Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D và bà Đặng Thị Tuyết E; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Hải V” là không có cơ sở, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Hải V và ông Phạm Văn H.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2016/DS-ST ngày 09/3/2016 của Tòa án

nhân dân huyện Bến Lức và Bản án dân sự phúc thẩm số 125/2016/DS-PT ngày 19/5/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà E với bà V. Nhưng đến nay các bên đương sự chưa thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng, bà V đã được chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất nhưng bà V chưa thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng là 1.600.000.000 đồng, ông D và bà E có biên bản giao đất cho bà V nhưng hiện tại đất do ông T và bà T đang quản lý sử dụng. Như vậy các bên có tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng nhưng cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết nên cần hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Từ ý kiến và quan điểm trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Hải V và ông Phạm Văn H, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thiều Thị Thanh T, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, hủy bản án dân sự sơ thẩm chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Hải V, ông Phạm Văn H, bà Thiều Thị Thanh T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 271, 272, 273, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Phạm Văn H, ông Nguyễn Hoàng T và ông Lê Hồng H có đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Ông Lê Thanh T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên.

[3] Về việc bà Trần Thị Hải V, ông Phạm Văn H kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức kháng nghị đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D và bà E về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông Trần Văn D và bà Đặng Thị Tuyết E với bà Trần Thị Hải V do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 12/9/2013, công nhận Hợp đồng này có hiệu lực:

[3.1] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông D và bà E với bà V do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 12/9/2013:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự có cơ sở xác định:

Vào ngày 14/9/2011, ông Lê Thanh T (là chồng của bà Thiều Thị Thanh T) chuyển nhượng cho ông Lê Trung N thửa số 885, diện tích 5.341m², loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã Tân Bửu, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Đến ngày 21/12/2012, ông N được UBND huyện Bến Lức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 885.

Đến ngày 17/01/2013, ông N cùng vợ là bà Đặng Thị Mỹ C chuyển nhượng thửa số 885 cho ông Nguyễn Đình P. Đến ngày 04/6/2013, ông P được UBND huyện Bến Lức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 885 (thông qua việc chỉnh lý biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho ông N).

Đến ngày 29/7/2013, ông P cùng vợ là bà Nguyễn Thị Huỳnh N chuyển nhượng thửa số 885 cho ông Trần Văn D. Đến ngày 19/8/2013, ông D được UBND huyện Bến Lức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 885.

Đến ngày 12/9/2013, ông D cùng vợ là bà Đặng Thị Tuyết E chuyển nhượng thửa số 885 cho bà Trần Thị Hải V. Đến ngày 02/12/2013, bà V được UBND huyện Bến Lức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 885 (thông qua việc chỉnh lý biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D).

Đến năm 2014, bà Thiều Thị Thanh T là vợ của ông Lê Thanh T khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Bến Lức yêu cầu hủy các Hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông T với ông N và bà C do Văn phòng Công chứng Bến Lức công chứng ngày 14/9/2011.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông N và bà C với ông P và bà N do Văn phòng Công chứng Bến Lức công chứng ngày 17/01/2013.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông P và bà N với ông D và bà E do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 29/7/2013.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông D và bà E với bà V do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 12/9/2013.

Đồng thời, bà T yêu cầu hủy 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Bến Lức đã cấp cho ông N, ông T, ông D và bà V đối với thửa số 885 nói trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2016/DS-ST ngày 09/3/2016, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thiều Thị Thanh T về việc yêu cầu hủy 04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 và 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Bến Lức đã cấp cho ông N, ông P, ông D và bà V đối với thửa số 885 nói trên.

Sau khi Tòa án nhân dân huyện Bến Lức xét xử, bà T kháng cáo không đồng ý toàn bộ và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 125/2016/DS-PT ngày 19/5/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã tuyên xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2016/DS-ST ngày 09/3/2016 về phần án phí và việc xác định tư cách của các đương sự. Đồng thời Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên 04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 nói trên và giữ nguyên 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Do cho đến nay, Bản án dân sự phúc thẩm trên không bị kháng nghị theo thủ tục Giám đốc thẩm hay Tái thẩm nên có hiệu lực pháp luật thi hành.

Đến ngày 06/3/2019, ông Trần Văn D và bà Đặng Thị Tuyết E có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông D và bà E với bà V do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 12/9/2013; yêu cầu hủy cập nhật chỉnh lý biến động sang tên từ ông D sang bà V do Văn phòng Đăng ký đất đai – Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Bến Lức thực hiện ngày 02/12/2013 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Bến Lức cấp cho ông D ngày 19/8/2013 đối với thửa số 855.

Xét thấy, theo quy định tại khoản 1 Điều 168, Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 7 Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký. Đối chiếu với trường hợp vụ án cụ thể này thì sau khi Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông D, bà E với bà V vào ngày 12/9/2013, bà V đã tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Đến ngày 02/12/2013, bà V được UBND huyện Bến Lức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 885 (thông qua việc chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D). Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 885 xác lập giữa ông D, bà E với bà V đã hoàn thành nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 nói trên có hiệu lực.

Ngoài ra, theo quy định tại khoản 1 Điều 425 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì: “... Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”. Đối chiếu với trường hợp vụ án cụ thể này thì trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông D, bà E với bà V đã được Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 12/9/2013, các

bên không có thỏa thuận vi phạm nghĩa vụ thanh toán là điều kiện hủy bỏ hợp đồng. Do đó, việc phía ông D cho rằng do bà V vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông D khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 nói trên là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Do Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D và bà E về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 nói trên nên cũng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D về việc yêu cầu hủy cập nhật chính lý biến động sang tên từ ông D sang bà V do Văn phòng Đăng ký đất đai – Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Bến Lức thực hiện ngày 02/12/2013 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Bến Lức cấp cho ông D ngày 19/8/2013 đối với thửa số 855.

Do đó, việc bà V, ông H kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức kháng nghị đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D và bà E về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông D và bà E với bà V do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 12/9/2013, công nhận Hợp đồng này có hiệu lực là có cơ sở nên được chấp nhận.

[3.2] Về nghĩa vụ thanh toán:

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 11/9/2020, bà V trình bày bà và ông D thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa số 885 nói trên với giá 1.200.000.000 đồng nên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông D và bà E với bà V do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 12/9/2013 ghi giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng và bà V đã trả đủ cho ông D số tiền này. Ngoài ra, bà V còn đưa thêm cho ông D 300.000.000 đồng tiền hỗ trợ hoa màu trên đất. Do đó, bà V đã đưa cho ông D và bà E tổng cộng 1.500.000.000 đồng. Còn người đại diện hợp pháp của ông D trình bày giá chuyển nhượng thửa số 885 mà ông D và bà V thỏa thuận là 3.100.000.000 đồng nhưng trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/9/2013 chỉ ghi giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng để giảm số tiền thuế phải đóng cho Nhà nước, bà V đã đưa cho ông D và bà E tổng cộng 1.500.000.000 đồng, còn nợ lại 1.600.000.000 đồng. Việc bà V trình bày có đưa thêm cho ông D 300.000.000 đồng tiền hỗ trợ hoa màu trên đất là không đúng, bởi lẽ, vào thời điểm ông D chuyển nhượng thửa số 885 cho bà V thì vợ chồng bà T và ông T đang quản lý sử dụng thửa số 885 để canh tác trồng lúa và trên thửa đất này không có tài sản, cây cối nào khác.

Cũng tại phiên tòa phúc thẩm ngày 11/9/2020, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày trước khi ông D và bà E ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 885 cho bà V ngày 12/9/2013 thì ngày 05/9/2013, ông D ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 885 cho ông D1 với giá 3.204.600.000 đồng, ông D bớt ông D1 100.000.000 đồng nên còn 3.104.600.000 đồng. Sau đó, cũng trong ngày 05/9/2013, ông D1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 885 cho ông H với giá 3.471.650.000 đồng. Tuy nhiên, do ông D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 885 nên đến ngày 12/9/2013, ông D, ông D1, ông

H và bà V thỏa thuận ông D ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 885 với bà V (là vợ của ông H) với giá 3.100.000.000 đồng, đúng với giá mà ông D thỏa thuận chuyển nhượng cho ông D1. Ngoài ra, người đại diện hợp pháp của ông D còn yêu cầu Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức thẩm định giá lại giá trị quyền sử dụng thửa số 885. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa để triệu tập ông D1, ông H để đối chất và làm rõ những vấn đề mà người đại diện hợp pháp của ông D trình bày và trưng cầu thẩm định giá lại.

Sau đó, Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập ông D1 và ông H đến làm việc vào ngày 01/10/2020 để đối chất và làm rõ vấn đề ông H nhận chuyển nhượng thửa số 885 từ ông D1. Tuy nhiên, ngày 25/9/2020, ông H có đơn xin vắng theo Giấy triệu tập đến Tòa làm việc ngày 01/10/2020 và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Do ông H cố tình vắng mặt, không hợp tác nên không thể tiến hành đối chất được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ lời trình bày của các đương sự khác và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án này.

Xét Biên bản lấy lời khai ngày 01/10/2020, ông D1 trình bày trước khi ông D ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 885 cho bà V ngày 12/9/2013 thì ngày 05/9/2013, ông D thỏa thuận chuyển nhượng thửa số 885 cho ông Trần Văn D1 (là anh của ông D) với giá 3.204.600.000 đồng (600.000 đồng/m²), ông D bớt ông D1 100.000.000 đồng nên còn 3.104.600.000 đồng. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có công chứng hay chứng thực (Bút lục số 91). Ngay sau khi ký hợp đồng, ông D1 đưa trước cho ông D 200.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng. Sau đó, cũng trong ngày 05/9/2013, ông D1 thỏa thuận chuyển nhượng thửa số 885 cho ông Phạm Văn H (là chồng của bà V) với giá 3.471.650.000 đồng (650.000 đồng/m²). Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có công chứng hay chứng thực (Bút lục số 92, 93). Ngay sau khi ký hợp đồng, ông H đưa trước cho ông D1 200.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, do ông D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 885 nên đến ngày 12/9/2013, ông D, ông D1, ông H và bà V thỏa thuận ông D ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 885 với bà V (là vợ của ông H) với giá 3.100.000.000 đồng, đúng với giá mà ông D thỏa thuận chuyển nhượng cho ông D1. Do ông D1 đã đưa cho ông D 200.000.000 đồng, ông H đưa cho ông D1 200.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng nên ông D1 đã nhận lại đủ số tiền 200.000.000 đồng, còn số tiền 200.000.000 đồng mà ông D nhận từ ông D1 xem như ông D nhận từ ông H. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 11/9/2020, bà V là vợ của ông H thừa nhận chữ ký và chữ viết họ tên Phạm Văn H trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông H và ông D1 ngày 05/9/2013 là của ông H.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có cơ sở xác định, trước khi ông D và bà Tuyết E ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 885 cho bà V vào ngày 12/9/2013 thì ngày 05/9/2013, ông D ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 885 cho ông D1 với giá 3.204.600.000 đồng, ông D bớt ông D1 100.000.000 đồng nên còn 3.104.600.000 đồng. Sau đó, cũng trong ngày 05/9/2013, ông D1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 885 cho ông H với giá 3.471.650.000

đồng. Tuy nhiên, do ông D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 885 nên đến ngày 12/9/2013, ông D, ông D1, ông H và bà V thỏa thuận ông D ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 885 với bà V (là vợ của ông H) với giá 3.100.000.000 đồng, đúng với giá mà ông D thỏa thuận chuyển nhượng cho ông D1. Do đó, việc bà V và ông H trình bày ông D và bà Tuyết E thỏa thuận chuyển nhượng thửa số 885 cho bà V 1.200.000.000 đồng là không có cơ sở. Bởi lẽ, ông D1 thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa số 885 từ ông D với giá 3.104.600.000 đồng, ông H thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất này từ ông D1 với giá 3.471.650.000 đồng thì không có lý do gì ông D chuyển nhượng thửa số 885 cho bà V với giá 1.200.000.000 đồng. Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Cao Thanh T1 là người đại diện hợp pháp của bà V và ông H thừa nhận còn nợ 1.600.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng thửa số 885, cụ thể: Tại các Biên bản hòa giải ngày 20/5/2019, ngày 01/11/2019 và tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 19/5/2020, ông T1 trình bày ông H đồng ý trả cho ông D 1.600.000.000 đồng với điều kiện ông D trả cho bà V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Bến Lức cấp cho ông D ngày 19/8/2013 và được Văn phòng Đăng ký đất đai – Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Bến Lức chỉnh lý biên động sang tên từ ông D sang bà V ngày 02/12/2013 đối với thửa số 885.

Ngoài ra, tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 19/5/2020, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa hỏi người đại diện hợp pháp của ông H như sau:

“... H: Ông D có nhiều lần yêu cầu bà V thanh toán số tiền còn lại hay không?

Đ: Dạ tôi có nghe là có và đề nghị thanh toán số tiền còn lại là 1.600.000.000 đồng...”.

Do đó, việc người đại diện hợp pháp của ông D trình bày bà V và ông H còn nợ ông D 1.600.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng thửa số 885 là có cơ sở nên được chấp nhận.

Do bà V và ông H đã thanh toán cho ông D và bà E 1.500.000.000 đồng, tương đương với 48,38% giá trị quyền sử dụng đất thửa số 885 nên buộc bà V và ông H thanh toán tiếp 51,62% giá trị quyền sử dụng đất còn lại.

Về xác định lỗi vi phạm nghĩa vụ thanh toán:

Xét tại Điều 2 trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông D và bà Tuyết E với bà V thì về phương thức thanh toán: Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện ngoài sự chứng kiến của công chứng viên và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Như vậy, trong hợp đồng trên không có thỏa thuận thời hạn và phương thức thanh toán số tiền chuyển nhượng thửa số 885.

Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của ông D thì do phía bà V và ông H chưa trả số tiền còn lại nên ông D giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 885.

Còn trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bà V và ông H trình bày ông H đồng ý trả cho ông D 1.600.000.000 đồng với điều kiện ông D trả cho bà V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 885.

Xét tại phiên tòa phúc thẩm, bà V trình bày bà và ông D thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa số 885 nói trên với giá 1.200.000.000 đồng. Tuy nhiên, như nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có cơ sở xác định giá chuyển nhượng thửa số 885 trên thực tế mà bà V và ông D thỏa thuận vào năm 2011 là 3.100.000.000 đồng. Như vậy, phía bà V có hành vi gian dối, trình bày không đúng sự thật giá chuyển nhượng thửa số 885 nhằm mục đích không thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng thửa số 885 còn lại cho ông D và bà E. Do đó, việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với ông D và bà E là lỗi hoàn toàn thuộc về phía bà V. Hơn nữa, do phía bà V không thanh toán số tiền 1.600.000.000 đồng nên phía ông D chưa giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 885 cho phía bà V. Ngoài ra, việc ông D thỏa thuận chuyển nhượng thửa số 885 cho bà V vào năm 2013, tính đến nay đã 07 năm nên giá trị quyền sử dụng thửa số 885 đã tăng lên gấp nhiều lần. Việc bà V và ông H không thanh toán tiếp số tiền 1.600.000.000 đồng còn lại đã ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D và bà E. Do bà V đã thanh toán cho ông D và bà Tuyết E 1.500.000.000 đồng, tương đương 48,38% giá trị hợp đồng nên buộc bà V và ông H thanh toán tiếp cho ông D và bà E 51,62% giá trị quyền sử dụng còn lại thửa số 885 theo giá thị trường hiện nay là hợp tình, hợp lý.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 318/05/10/2020/TĐG LA-BDS ngày 05/10/2020 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức thì tổng giá trị quyền sử dụng thửa đất số 885 là 17.446.760.000 đồng. Do đó, buộc bà V và ông H có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho ông D và bà E: $51,62\% \times 17.446.760.000 \text{ đồng} = 9.006.017.512 \text{ đồng}$ tiền giá trị quyền sử dụng thửa số 885 còn lại.

[4] Về việc bà Trần Thị Hải V kháng cáo yêu cầu ông Trần Văn D và bà Đặng Thị Tuyết E trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Bến Lức cấp cho ông D ngày 19/8/2013 đối với thửa số 855 và được Văn phòng Đăng ký đất đai – Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Bến Lức thực hiện cập nhật chỉnh lý biến động sang tên từ ông D sang bà V ngày 02/12/2013.

Như nhận định ở đoạn [3], do Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D và bà E về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông D và bà E với bà V do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 12/9/2013, công nhận hợp đồng này có hiệu lực và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D và bà E về việc yêu cầu hủy cập nhật chỉnh lý biến động sang tên từ ông D sang bà V do Văn phòng Đăng ký đất đai – Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Bến Lức thực hiện ngày 02/12/2013 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Bến Lức cấp cho ông D ngày 19/8/2013 đối với thửa số 855 nên buộc ông D và bà

E có nghĩa vụ hoàn trả cho bà V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

[5] Về việc bà Thiều Thị Thanh T kháng cáo không đồng ý giao trả thửa số 885:

Xét tại Bản án dân sự phúc thẩm số 125/2016/DS-PT ngày 19/5/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã tuyên xử giữ nguyên 04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông T với ông N, giữa ông N với ông P, giữa ông P với ông D và giữa ông D với bà V; giữ nguyên 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N, ông P, ông D và bà V. Như nhận định ở đoạn [3], Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D và bà E, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông D và bà E với bà V ngày 12/9/2013 có hiệu lực nên việc bà T kháng cáo không đồng ý giao trả thửa số 885 là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Do thửa số 885 hiện do ông T và bà T đang quản lý sử dụng canh tác nên buộc vợ chồng ông T và bà T có nghĩa vụ liên đới giao trả thửa số 885 cho vợ chồng bà V và ông H.

[6] Về việc Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức kháng nghị việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Trần Thị Hải V, ông Lê Thanh T và bà Thiều Thị Thanh T giao trả thửa số 885 cho ông Trần Văn D và bà Đặng Thị Tuyết E là không đúng.

Xét ngày 02/12/2013, bà V được UBND huyện Bến Lức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 885 (thông qua việc chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho ông D) nên thửa số 885 được xác lập quyền sử dụng cho bà V vì bà V được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do bà V được Nhà nước công nhận quyền sử dụng thửa số 855 nên theo quy định tại Điều 255 của Bộ luật Dân sự 2005 thì bà V mới có quyền yêu cầu ông T, bà T, ông D, bà E giao trả quyền sử dụng thửa đất này. Hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các bên đương sự chưa thực hiện việc giao đất và bà V không trực tiếp sử dụng thửa số 885 thì không thể buộc bà V giao đất trên thực tế. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà V, ông T và bà T giao trả thửa số 885 cho ông D và bà E là không đúng, bởi lẽ thửa số 885 không còn thuộc quyền sử dụng của ông D và bà E. Chính vì vậy, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức về phần này.

Như nhận định ở đoạn [3], Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D và bà E, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 885 xác lập giữa ông D và bà E với bà V ngày 12/9/2013 có hiệu lực nhưng do thửa số 885 hiện do vợ chồng ông T và bà T đang quản lý sử dụng canh tác nên buộc vợ chồng ông T và bà T có nghĩa vụ liên đới giao trả thửa số 885 cho vợ chồng bà V và ông H.

[7] Về việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Trần Văn D1 (là em của ông Trần Văn D) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Xét trong quá trình giải quyết vụ án này, ông D1 và người đại diện hợp pháp của ông D trình bày thống nhất trước khi ông D và bà Tuyết E ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 885 cho bà V thì ngày 05/9/2013, ông D ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 885 cho ông D1 với giá 3.204.600.000 đồng, ông D bớt ông D1 100.000.000 đồng nên còn 3.104.600.000 đồng. Sau đó, cũng trong ngày 05/9/2013, ông D1 ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 885 ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 885 cho ông H với giá 3.471.650.000 đồng. Ông D, ông D1 và ông H có lập hai Hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có công chứng hay chứng thực. Tuy nhiên, do ông D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 885 nên đến ngày 12/9/2013, ông D, ông D1, ông H và bà V thỏa thuận ông D ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa số 885 với bà V (là vợ của ông H) với giá 3.100.000.000 đồng, đúng với giá mà ông D thỏa thuận chuyển nhượng cho ông D1.

Do đó, đáng lẽ Tòa án cấp sơ thẩm phải đưa ông Trần Văn D1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Tuy nhiên, tại Biên bản lấy lời khai ngày 01/10/2020, ông D1 đề nghị không đưa ông D1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bởi lẽ, ông D1 đã nhận lại đủ số tiền 200.000.000 đồng và không có liên quan gì đến vụ án này. Nếu Tòa án có đưa ông D1 vào vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì ông D1 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Xét trong quá trình giải quyết vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, vi phạm này không nghiêm trọng, không ảnh hưởng đến bản chất, nội dung và đường lối xét xử vụ án này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không cần thiết phải hủy bản án dân sự sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[8] Từ nhận định ở các đoạn [3], [4], [5], [6] và [7], Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Hải V và ông Phạm Văn H, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thiều Thị Thanh T, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[9] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại các Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, cụ thể:

Ông Trần Văn D và bà Đặng Thị Tuyết E phải liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Bà Trần Thị Hải V và ông Phạm Văn H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho ông Trần Văn D và bà Đặng Thị Tuyết E là: 112.000.000 đồng + $(0,1\% \times 9.006.017.512 \text{ đồng}) = 121.006.017 \text{ đồng}$.

Bà Trần Thị Hải V và ông Phạm Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Bà Thiều Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

[10] Về chi phí tố tụng (gồm chi phí đo đạc, thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ): Tổng cộng là 38.500.000 đồng và phía nguyên đơn là ông Trần Văn D đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng này. Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D và bà E, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà V nên ông D và bà E phải chịu toàn bộ chi phí này và đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Hải V và ông Phạm Văn H.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo bà Thiều Thị Thanh T.

- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức.

- Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 19/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 168, Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 7 Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D và bà Đặng Thị Tuyết E về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Trần Văn D và bà Đặng Thị Tuyết E với bà Trần Thị Hải V do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 12/9/2013 đối với thửa số 885, có diện tích đo đạc thực tế là 5.131,4m², loại đất LUC, thuộc tờ bản đồ số 05, loại đất LUC, tọa lạc tại xã Tân Bửu, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 266-2015 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 10/9/2015).

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Trần Văn D và bà Đặng Thị Tuyết E với bà Trần Thị Hải V do Văn phòng Công chứng Phương Nam công chứng ngày 12/9/2013 đối với thửa số 885 nói trên có hiệu lực.

Buộc bà Trần Thị Hải V và ông Phạm Văn H có nghĩa vụ liên đới thanh toán tiếp cho ông Trần Văn D và bà Đặng Thị Tuyết E tổng cộng 9.006.017.512 đồng (*Chín tỷ lẻ sáu triệu không trăm mười bảy nghìn năm trăm mười hai đồng*) tiền giá trị quyền sử dụng còn lại của thửa số 885 nói trên.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D và bà Đặng Thị Tuyết E về việc yêu cầu hủy cập nhật chỉnh lý biến động sang tên từ ông D sang bà V do Văn phòng Đăng ký đất đai – Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Bến Lức thực hiện ngày 02/12/2013 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Bến Lức cấp cho ông D ngày 19/8/2013 đối với thửa số 855 nói trên.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Hải V về việc yêu cầu ông Trần Văn D và bà Đặng Thị Tuyết E giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông Trần Văn D và bà Đặng Thị Tuyết E phải liên đới giao trả cho bà Trần Thị Hải V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Bến Lức cấp cho ông D ngày 19/8/2013 đối với thửa số 855 và được Văn phòng Đăng ký đất đai – Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Bến Lức thực hiện cập nhật chỉnh lý biến động sang tên từ ông D sang bà V ngày 02/12/2013.

5. Buộc ông Trần Văn D, bà Đặng Thị Tuyết E, ông Lê Thanh T và bà Thiều Thị Thanh T phải liên đới giao trả thửa số 885 nói trên cho bà Trần Thị Hải V và ông Phạm Văn H.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn D và bà Đặng Thị Tuyết E phải liên đới chịu 38.500.000 đồng (*Ba mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng*) và đã nộp xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Trần Văn D và bà Đặng Thị Tuyết E phải liên đới nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005202 ngày 01/4/2019

tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức và 59.600.923 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001281 ngày 04/9/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức nên hoàn trả cho ông D và bà E 59.600.923 đồng (*Năm mươi chín triệu sáu trăm nghìn chín trăm hai mươi ba đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm còn thừa.

Buộc bà Trần Thị Hải V và ông Phạm Văn H phải liên đới nộp 121.006.017 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001365 ngày 03/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức nên bà V và ông H còn phải liên đới nộp tiếp 120.706.017 đồng (*Một trăm hai mươi triệu bảy trăm lẻ sáu nghìn không trăm mười bảy đồng*).

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho bà Trần Thị Hải V 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001993 ngày 02/6/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

Hoàn trả cho ông Phạm Văn H 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001992 ngày 02/6/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

Buộc bà Thiều Thị Thanh T phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002142 ngày 06/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức nên bà T không phải nộp tiếp.

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 án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Lê Minh Tuấn

