

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 119/2022/DS-PT

Ngày 25-5-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Ông Lê Minh Tuấn

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18 và 25 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 397/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020 về việc “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2020/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện T bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 441/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1974;

2. Bà Trương Thị L, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ cư trú: ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An. (ông T, bà L có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Bà Phạm Thị Kim S, sinh năm 1963. Địa chỉ cư trú: ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An. (Giấy ủy quyền ngày 05/3/2021). (có mặt).

- Bị đơn: ông Trần Hoàng V, sinh năm 1970. Địa chỉ cư trú: ấp V, xã B,

huyện T, tỉnh Long An. (có mặt).

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

1. Bà Trần Thị Thu T, sinh năm 1975;
2. ông Huỳnh Thành D, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ cư trú: 98/684A đường N, phường 3, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Huỳnh Thành D (Giấy ủy quyền ngày 14/8/2019, ngày 27/8/2019, ngày 13/3/2020) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V, bà T và ông D: Ông Trần Văn H là luật sư của Văn phòng luật sư T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: số 137 Quốc lộ 1A, phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Văn S, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T. (có đơn xin vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân huyện T. Địa chỉ trụ sở: khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. (có đơn xin vắng mặt).

5. Văn phòng công chứng T. Địa chỉ trụ sở: Ô 2/01 Hương Lộ 6, khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. (có đơn xin vắng mặt).

6. Chị Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1997. Hộ khẩu thường trú: 71 hẻm 1, đường N, phường K, thành phố T, tỉnh Long An; chỗ ở hiện nay: ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T1: Bà Phạm Thị Kim S, sinh năm 1963. Địa chỉ cư trú: ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An. (Giấy ủy quyền ngày 05/3/2021). (có mặt).

7. Chị Nguyễn Thị Hồng Đ, sinh năm 2001. Hộ khẩu thường trú: ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An; chỗ ở hiện nay: ấp 5, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai. (xin vắng mặt).

8. Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 2010. Địa chỉ cư trú: ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L (đồng thời là nguyên đơn, có mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Bà Trịnh Thúy P, sinh năm 1966. Địa chỉ cư trú: ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An. (có mặt).

2. Ông Trương Quang P, sinh năm 1984. Địa chỉ cư trú: Số 21/1 ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An. (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L, là nguyên đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/6/2019 và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L trình bày:

Vợ chồng ông bà có bán phần đất ao phía sau cho ông Trần Hoàng V nhưng không có bán phần đất có nhà phía trước, khi mua bán ông V là người đứng ra giao kết hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) và đứng tên giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng đất (QSDĐ) còn người giao tiền cho ông bà là ông Huỳnh Thành D. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất ao phía sau với giá 80 triệu đồng, ông D có đặt cọc 20 triệu đồng, khi ra Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển quyền nhưng GCN QSDĐ ông bà đã cầm cố vay bên ngoài 80 triệu đồng và tiền lãi 5 triệu đồng, tổng gốc lãi là 85 triệu đồng nên ông D đưa cho ông bà 85 triệu đồng để ông bà trả nợ bên ngoài lấy GCN làm thủ tục chuyển nhượng, và tại Văn phòng công chứng ông bà đã ký HĐCN cho ông V. Do chỉ chuyển nhượng phần đất ao phía sau nên ông bà còn nợ ông D 25 triệu đồng gồm 20 triệu tiền cọc và 5 triệu tiền lãi của khoản nợ bên ngoài 80 triệu đồng. Còn phần nhà phía trước ông bà chỉ thế chấp để vay tiền của ông D gồm các khoản vay: 25 triệu đồng còn nợ, lần 2 vay tiếp 15 triệu đồng, lần 3 vay tiếp 40 triệu đồng (nhưng trừ 6 triệu đồng tiền lãi, ông bà chỉ nhận 34 triệu đồng), tổng cộng vay 80 triệu đồng; ông bà trả lãi đầy đủ cho ông D với mức lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng.

Ông bà đồng ý giao phần đất ao phía sau cho ông D, còn phần đất phía trước có nhà thì xin chuộc lại bằng số tiền vay 80 triệu đồng và tiền lãi từ khi vay đến nay. Hiện phần đất phía trước có nhà thì ngoài ông bà đang ở còn có 02 con gái là Nguyễn Thị Thanh T1, Nguyễn Thị Huỳnh N và 01 người cháu là con của Nguyễn Thị Thanh T1. Ông bà thống nhất giao phần đất phía sau (khu A của Mảnh trích đo) cho ông D, trong khu A có diện tích nhà vệ sinh của Trúc là 7,3m² ông bà đã tháo dỡ để giao cho ông D. Đối với phần đất phía trước (khu B của Mảnh trích đo) do trước đây cầm cố GCN QSDĐ cho bên ngoài vay tiền nhưng không có tiền chuộc lại, ông D bà T trả tiền mua phần đất phía sau và ông bà dùng số tiền đó để trả cho chủ nợ bên ngoài chuộc (nhận) lại GCN để làm thủ tục chuyển nhượng khu A cho ông D bà T. Ông bà xác định chỉ bán phần đất khu A, không bán hết thửa nhưng ông D nói phần đất phía sau không tách thửa được, cho ông D đứng tên hết thửa đất, khi ông D làm hàng rào xong sẽ tách giấy trả lại phần đất phía trước, do tin tưởng nên đã ký HĐCN cho ông V trọn thửa số 522, diện tích 693m², loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Sau đó ngày 12/6/2018 ông V ký hợp đồng tặng cho (HĐTC) bà T toàn bộ thửa 522 tại Văn phòng công chứng T và bà T được cấp GCN QSDĐ đối với thửa đất trên.

Nay ông T bà L xin chuộc lại khu B của Mảnh trích đo và đồng ý trả lại cho ông D bà T 80 triệu đồng tiền gốc và tiền lãi từ ngày 23/02/2017. Ông bà đã trả 8 tháng tiền lãi với lãi suất 3%/tháng (trả lãi không ghi giấy tờ), việc vay có viết giấy nợ, giấy nợ bên ông D giữ, ông bà không giữ nên không thể cung cấp cho Tòa án. Ông bà thống nhất Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH DV đo đạc Nhà đất P, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 25/02/2020. Do đó ông T bà L yêu cầu:

- Vô hiệu HĐCN QSDĐ giữa vợ chồng bà bà Trương Thị L, ông Nguyễn Văn T với ông Trần Hoàng V ký ngày 23/02/2017 tại Văn phòng công chứng T đối với thửa đất số 522, diện tích 693m², loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

- Vô hiệu HĐTC QSDĐ giữa ông Trần Hoàng V với bà Trần Thị Thu T ký ngày 12/6/2018 tại Văn phòng công chứng T đối với thửa đất số 522, diện tích 693m², loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

- Hủy GCN QSDĐ do UBND huyện T cấp cho ông Trần Hoàng V đối với thửa đất số 522, diện tích 693m² loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

- Hủy GCN QSDĐ số CO 339055 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Trần Thị Thu T đối với thửa đất số 522, diện tích 693m², loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/6/2019, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 29/8/2019, bị đơn ông Trần Hoàng V trình bày:

Năm 2017 bà L ông T có kêu ông Huỳnh Thành D bán nhà và đất thuộc thửa 522, diện tích 693m² nêu trên, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 105 triệu đồng, ông D đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà L ông T. Do ông D và bà Trần Thị Thu T không có hộ khẩu ở T, không đứng tên đất ruộng nên mới nhờ ông V đứng tên dùm. Lúc mua bán vợ chồng bà L ông T chưa có nơi ở mới nên có xin ông D (ông V đại diện) cho ở lại 02 tháng có làm tờ cam kết vào ngày 16/6/2017 hẹn đến ngày 16/8/2017 sẽ giao nhà và đất nhưng vợ chồng bà L ông T chỉ đồng ý giao phần đất ao ở phía sau mà không giao nhà đất phía trước, nếu ông T bà L không bán phần đất phía trước (mặt tiền) thì ông D không mua phần đất phía sau làm gì vì không có lối đi vào. Do ông V và bà T là anh em ruột, nhằm trốn thuế nên ông V đã làm HĐTC toàn bộ thửa đất này cho bà T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông V không đồng ý và ông V xin rút lại toàn bộ đơn khởi kiện đối với bà L ông T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện HĐCN và bàn giao nhà đất toàn bộ thửa đất số 522 mà để vợ chồng bà T ông D khởi kiện bà L ông T. Ông V thống nhất Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH DV đo đạc Nhà đất P đo đạc, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 25/02/2020.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/3/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: bà Trần Thị Thu T và ông Huỳnh Thành Dân (bà T ủy quyền cho ông D) trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T bà L thì ông D không đồng ý. Hiện tại thửa đất số 522, diện tích 693m² nêu trên mà vợ chồng bà L ông T chuyển nhượng cho ông V và ông V tặng cho bà T, thì phần nhà đất phía trước (khu B) do bà L ông T xin ở tạm để tìm nhà mới rồi di dời nhưng đến nay vẫn không di dời như đã thỏa thuận. Nay ông D bà T yêu cầu bà L ông T giao toàn bộ nhà và phần đất thuộc thửa đất số 522, diện tích 693m² cho ông D bà T theo HĐCN, HĐTC nêu trên. Ông D thống nhất Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH DV đo đạc Nhà đất P, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 25/02/2020.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An có ý kiến:

Ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T cấp GCN QSDĐ thửa đất số 522, diện tích 693m², loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An vào ngày 12/11/2008. Ngày 23/02/2017 ông T bà L làm HĐCN thửa đất trên cho ông Trần Hoàng V. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T chỉnh lý biến động sang tên cho ông V ngày 08/11/2017. Ngày 12/6/2018 ông V lập HĐTC thửa đất trên cho bà Trần Thị Thu T. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp GCN QSDĐ cho bà T ngày 04/7/2018. Đối với yêu cầu hủy GCN QSDĐ của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện T: không có văn bản trình bày.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T có ý kiến: Ngày 23/02/2017 Văn phòng công chứng T có nhận yêu cầu công chứng HĐCN giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị L với ông Trần Hoàng V thửa đất số 522, diện tích 693m² nêu trên. Việc thỏa thuận chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, phù hợp qui định của pháp luật. Công chứng viên đọc hợp đồng giải thích quyền, nghĩa vụ, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng cho hai bên giao dịch đã công nhận, hiểu rõ, đồng ý ký, điểm chỉ vào hợp đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh T1 và chị Nguyễn Thị Hồng Đ cùng có ý kiến: không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông D bà T vì bà L ông T chỉ bán phần đất phía sau cho ông D bà T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2020/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2020, Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L đối với ông Trần Hoàng V, bà Trần Thị Thu T, ông Huỳnh Thành D về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hoàng V về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao nhà, đất thuộc thửa đất số 522, diện tích 693m², loại đất lúa, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An đối với ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu T và ông Huỳnh Thành D đối với ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L về việc yêu cầu bàn giao nhà, đất thuộc thửa đất số 522, diện tích 693m², loại đất lúa, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp Vàm Kinh, xã Bình An, huyện T, tỉnh Long An.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L và các con Nguyễn Thị Thanh T1, Nguyễn Thị Hồng Đ, Nguyễn Thị Huỳnh N giao toàn bộ nhà, đất và cây trồng trên đất thuộc thửa đất số 522, diện tích 693m², loại đất lúa, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An cho bà Trần Thị Thu T và ông Huỳnh Thành D theo Mạnh trích đo địa chính do Công ty TNHH DV đo đạc Nhà đất P – Chi nhánh T đo đạc, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 25/02/2020.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Thành D và bà Trần Thị Thu T cho bà Trương Thị L và ông Nguyễn Văn T chi phí thuê nhà trọ trong thời gian 06 tháng với số tiền là 5.000.000 đồng.

5. Ông Huỳnh Thành D và bà Trần Thị Thu T liên đới hoàn trả cho bà Trương Thị L và ông Nguyễn Văn T 5.660.000 đồng tiền cây trồng trên đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm chậm thi hành án; chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 17/7/2020, Tòa án nhân dân huyện T nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L đề ngày 17/7/2020 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Ngày 07/8/2020, Tòa án nhân dân huyện T nhận được quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đề ngày 06/8/2020 kháng nghị bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm thu thập, xác minh thêm chứng cứ và xét xử sửa bản án sơ thẩm về án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông T bà L không rút đơn khởi kiện và xác định yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu độc lập của ông D bà T; Kiểm sát viên vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng nghị; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Văn T, bà Trương Thị L và bà Phạm Thị Kim S thống nhất trình bày:

Lúc đầu khi ông T kê bán phần đất phía sau nhà của ông T thì ông D đồng ý, ông D liên hệ với Văn phòng công chứng như thế nào thì ông T không biết,

sau đó ông D gặp ông T và nói phần đất phía sau không tách thửa được nên đề nghị cho ông D đứng tên hết thửa đất, khi ông D làm hàng rào xong sẽ tách giấy trả lại phần đất phía trước. Ông T bà L xác định chỉ bán cho ông D (ông V đứng ra giao kết HĐCN) một phần đất phía sau của thửa đất số 522 (khu A theo Mảnh trích đo) với giá 80 triệu đồng; ông T bà L đã nhận đủ tiền 80 triệu đồng của ông D và đã đồng ý giao khu A cho ông V, ông D, bà T.

Quá trình giải quyết vụ án có khi ông T khai tiền cọc là 25 triệu đồng nhưng sự thật tiền cọc là 20 triệu đồng, giá trị chuyển nhượng là 80 triệu đồng nhưng khi ra Văn phòng công chứng thì bên chủ nợ của ông T trước đó (nhận cầm GCN QSDĐ của ông T) yêu cầu ông T phải trả nợ gốc lãi là 85 triệu đồng, ông T nói với ông D trả cho bên chủ nợ đó 85 triệu đồng nên mới ghi giá trong HĐCN công chứng là 105 triệu đồng và để cho gọn ông T mới gọi nợ tiền cọc ông V, ông D là 25 triệu đồng. Như vậy, tại thời điểm ký HĐCN ông T nợ ông D là 25 triệu đồng gồm 20 triệu đồng tiền cọc và 5 triệu đồng vay thêm để trả cho chủ nợ trước. Sau đó ông T vay thêm của ông D một lần là 15 triệu đồng, một lần là 40 triệu đồng, ông D kêu ông T viết giấy cam kết ngày 16/6/2017 AL (nhằm ngày 07/8/2017) và giấy giao kèo bàn giao nhà đất ngày 12/4/2018 là tương ứng với hai lần vay tiền này. Do đó tổng cộng ông T vay của ông D là 80 triệu đồng và đồng thời có viết giấy tay vay tiền do ông D giữ.

Nay ông T bà L đồng ý trả cho ông D 80 triệu đồng tiền vay và khoản lãi theo quy định, trường hợp Tòa xử vô hiệu HĐCN thì ông T bà L đồng ý hoàn trả toàn bộ giá trị phần đất phía sau cho ông D, tiền ông D đổ đất theo định giá và trả tiền công bốc mộ 3 triệu đồng. Ông T cũng xác định phần đất phía sau khu A chưa có làm hàng rào hay cắm cột ranh đất.

Ông T xác định đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông, ông P với ông V là xảy ra trước khi Tòa án xử khoảng 2-3 tháng. Việc ông không cung cấp đoạn ghi âm cho Tòa án vì đoạn ghi âm do ông P giữ nên ông không biết để cung cấp nên mới cung cấp cho Tòa tại cấp phúc thẩm sau khi ông kể cho ông P nghe về kết quả xét xử sơ thẩm. Ông xác định ngay sau khi ký hợp đồng công chứng gia đình ông đã đồng ý giao phần đất phía sau cho bên ông D, ông D có đưa ông 3 triệu đồng để bốc mộ và có yêu cầu ông đập bỏ 1 phần nhà vệ sinh của con gái ông là Nguyễn Thị Thanh T1 để giao đất cho ông D. Hiện phần đất phía sau gia đình ông đồng ý giao cho ông D còn phần đất phía trước có nhà ông T bà L và nhà của chị T1 (căn nhà là của chị T1 còn đất vẫn thuộc QSD của ông bà, chị T1 chỉ cất nhà ở tạm) thì hiện gia đình ông T vẫn đang quản lý sử dụng, ngoài nhà đất này ra ông T bà L không còn phần đất nào khác. Ông T xác định hai lần viết giấy cam kết là viết tại nhà ông D giáp nhà ông T và bà P có đến đó để xác nhận.

Ông Trần Hoàng V trình bày: Ông thống nhất với các ý kiến trình bày trước đây và xác định rằng cuộc nói chuyện giữa ông với ông T, ông P bị ông P ghi âm trong đó có nội dung ông khai rằng chỉ bán phần đất phía sau nhà của ông T, việc ông khai như vậy là nói xuôi theo ý của ông P do ông P mới ra tù sáng sớm đến nhà ông có hành vi đe dọa làm ông sợ khai vậy để ông P ra về. Ông không nhớ chính xác thời gian lúc ông P đến nhà ông nói chuyện để ghi âm

nhưng nhớ trước khi Tòa án xét xử khoảng 5 - 6 tháng. Còn việc bà P trưởng ấp khai ông điện thoại nhờ bà P đến nhà ông để xác nhận làm chứng việc vay tiền giữa ông D với ông T thì ông không nhớ rõ nhưng việc xác nhận của bà P thì bà P có đọc rồi mới ký xác nhận. Ông xác định việc ông T viết hai lần giấy cam kết là tại nhà ông D giáp nhà ông T, bà P đến nhà ông D để xác nhận. Do ông chỉ đứng tên dùm ông D nên ông chỉ ký tên vào 02 giấy cam kết còn nội dung trong giấy cam kết như thế nào ông không biết rõ, do ông T với ông D tự thỏa thuận.

Luật sư Trần Văn H và ông Huỳnh Thành D thống nhất trình bày: Ông thống nhất với các ý kiến trình bày trước đây; việc ông P ghi âm cuộc nói chuyện như trên thì ông không chứng kiến nên không biết. Ông xác định có đưa 03 triệu đồng cho ông T bốc mộ nhưng không có yêu cầu ông T đập phần nhà vệ sinh (nhà tắm) phía sau nhà của chị T1 để giao phần đất phía sau cho ông, hiện ông cũng chưa quản lý sử dụng phần đất nào nhưng ông là người kêu xe lấp phần đất phía sau. Giữa ông với ông T chỉ có việc mua bán đất không hề có sự việc vay tiền và viết giấy cam kết giao nhà đất làm biện pháp đảm bảo như ông T khai. Bà P khi xác nhận vào giấy cam kết giao nhà đất là có đọc lại nội dung, trước đây bà P khai là có đọc lại nội dung nay khai không có đọc là không đúng. Ông yêu cầu giữ y án sơ thẩm không đồng ý nhận giá trị phần đất phía sau, đất đỏ và tiền bốc mộ cũng như không đồng ý hay yêu cầu gì liên quan đến số tiền 80 triệu đồng mà ông T cho rằng là tiền vay.

Bà Phạm Thị Kim S (đại diện cho chị Nguyễn Thị Thanh T1) và anh Ô Tuấn T1 (anh T1 có lời khai tại biên bản xác minh ngày 28/01/2021) trình bày: Chị T1 và anh T1 trước đây là vợ chồng, hiện đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 96/2020/QĐST-HNGĐ ngày 09/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T. Căn nhà xây dựng trên thửa 522 là tiền của anh T1 và chị T1, còn đất là của ông T bà L cho ở tạm. Trong quyết định thuận tình ly hôn cũng như hiện nay anh T1 không có tranh chấp gì về phần đất và căn nhà này mà giao toàn bộ quyền cho chị T1 được định đoạt, sở hữu. Những vấn đề giải quyết trong vụ án mà có liên quan đến phần đất và căn nhà của chị T1 có trên đất thì chị T1 không có yêu cầu hay tranh chấp gì với ông T bà L mà do ông T bà L tự định đoạt, chị với cha mẹ chị tự thương lượng giải quyết. Ngoài ra, chị T1 vẫn giữ nguyên các ý kiến mà chị đã trình bày trước đây và thống nhất với các ý kiến trình bày của ông T bà L.

Bà Trịnh Thúy P trình bày: Bà là Trưởng ấp Vành Kinh, ngày 07/8/2017 ông Trần Hoàng V có điện cho bà nói là nhờ đến nhà ông D chứng kiến xác nhận dùm việc vay tiền giữa ông D với ông T nên bà đến có ký vào Giấy cam kết ngày 07/8/2017 (nhằm ngày 16/6/2017AL), trong đó có ghi nội dung “*Chứng kiến hai bên đương sự làm giấy cam kết hợp đồng là đúng*”. Việc bà ghi có chứng kiến là phù hợp vì thực tế bà có chứng kiến xác nhận việc các bên làm giấy cam kết. Tuy nhiên, trong giấy cam kết các bên thỏa thuận như thế nào bà không biết vì chỉ nhìn sơ qua mà không xem nội dung do bà có công việc phải đi gấp và tin tưởng theo lời của ông V là nhờ đến chứng kiến xác nhận việc vay tiền. Chứ ông V mà điện nhờ bà đến chứng kiến xác nhận việc mua bán nhà đất giữa hai bên thì chắc chắn bà không đến vì Trưởng ấp không có thẩm quyền,

nhệm vụ xác nhận việc mua bán nhà đất, đó là việc của cơ quan công chứng, chứng thực. Ở cấp sơ thẩm bà khai có đọc lại giấy cam kết rồi ký xác nhận là nhằm khai cho phù hợp với giấy cam kết mà bà đã ký, chứ bà chỉ nhìn sơ như đã trình bày; ở cấp sơ thẩm bà khai ông V điện nhờ bà đến nhà ông T bà L ký xác nhận, khi cấp phúc thẩm xác minh bà khai ông V điện bà đến nhà ông V ký xác nhận, nay bà xác định lại là do nhà ông T bà L giáp ranh với nhà ông D, còn ông V luôn ở giữ nhà dùm ông D nên bà mới khai như vậy, còn thực chất là ký xác nhận tại nhà ông D.

Ông Trương Quang P trình bày: Ông P xác định ông là người ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông, ông T với ông V tại nhà ông V. Ông ghi âm cuộc nói chuyện này vào buổi chiều khoảng 15 giờ 30 phút, không nhớ được ngày cụ thể nhưng nhớ trước khi Tòa án cấp huyện xử khoảng 2-3 tháng. Khi ông cùng ông T đến nhà ông V, thấy ở đó có những người trong gia đình ông V, ông chỉ hỏi và nói chuyện bình thường không hề có việc đe dọa, gây sức ép như ông V khai. Nội dung ghi âm phản ánh đúng cuộc nói chuyện giữa ông, ông T và ông V. Ông xác định phần đất phía trước là do ông T cầm GCN QSDĐ cho ông D để vay tiền còn phần đất phía sau mới bán cho ông D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo, kháng nghị: Đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng nghị, kháng cáo:

Đối với kháng nghị:

- Về án phí: ông T bà L bị buộc giao nhà đất cho ông D bà T theo HĐCN, HĐTC nên là án phí không có giá ngạch, bản án sơ thẩm tính án phí có giá ngạch 6.810.000 đồng là không đúng theo điểm a khoản 3 điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Ông D bà T tự nguyện hỗ trợ cho bà L ông T tiền thuê nhà trọ 5.000.000 đồng (không có tranh chấp) nhưng án sơ thẩm buộc ông D bà T chịu án phí là không đúng.

- Về xác minh, thu thập chứng cứ: các đương sự xác nhận phần đất phía sau (khu A) đã bàn giao cho ông D bà T nhưng cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết buộc nguyên đơn giao toàn bộ thửa đất 522 là vi phạm tố tụng về quyền khởi kiện và phạm vi giải quyết của Tòa án. Việc thể hiện các căn nhà trên Mảnh trích đo không thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/9/2019 nhưng cấp phúc thẩm đã khắc phục, xác minh làm rõ là có 01 căn của ông T bà L (nhà tạm) và 01 căn của chị T1 (nhà bán kiên cố).

Đối với kháng cáo:

Tại cấp phúc thẩm ông T bà L cung cấp đoạn ghi âm thể hiện ông V có nhận tiền lãi, có đề cập đến việc cắt phần đất phía trước (phần có nhà) để ông V vay ngân hàng dùm nhưng không thể hiện thời điểm nhận tiền lãi và việc cắt phần đất phía trước là trước hay sau khi ký HĐCN, trong khi ông V cho rằng ông đề cập việc tách thửa là trước khi ký HĐCN. Do đó đoạn ghi âm chưa đủ cơ sở xác định hai bên chỉ có giao dịch vay tiền, không có việc chuyển nhượng đất.

Trong khi HĐCN, HĐTC là toàn bộ thửa 522, diện tích 693m² với giá 105 triệu đồng nên nguyên đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng một phần thửa là không có cơ sở. Bởi lẽ tờ tường trình ngày 26/8/2019 (bút lục 86) ông T bà L khai *“Đến tháng 6/2017, vợ chồng chúng tôi có đủ tiền để trả cho ông V nên hẹn ông V trả tiền đồng thời lấy lại GCN QSDĐ nhưng ông V không đồng ý nhận tiền và cũng không trả GCN QSDĐ lại cho chúng tôi, ...”*, sau đó hai bên có 02 lần viết giấy tay cam kết, giao kèo về việc bàn giao nhà đất. Tại phiên tòa hôm nay, ông T khai việc viết giấy cam kết chỉ để đảm bảo cho số tiền vay 80 triệu đồng sau ngày ký HĐCN nhưng ông D không thừa nhận và lời khai này của ông T có mâu thuẫn về thời gian so với tờ tường trình ngày 26/8/2019 xác định số tiền vay có trước tờ cam kết giao nhà đất.

Với chứng cứ trên, bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Tuy nhiên, trên thửa đất có căn nhà của chị T1 và anh Ô Tuấn Thanh (chồng chị T1) trước khi chuyển nhượng và anh T1 đồng ý giao căn nhà cho chị T1 toàn quyền định đoạt; ông D đồng ý hoàn trả giá trị căn nhà cho chị T1 theo giá thẩm định là hợp tình hợp lý nên cần ghi nhận.

Từ phân tích trên, xét thấy kháng nghị là có cơ sở, cấp phúc thẩm đã thu thập chứng cứ làm rõ những điểm chưa rõ ràng theo nội dung kháng nghị nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị; không chấp nhận kháng cáo; sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí và tuyên ghi nhận sự tự nguyện của ông D bà T trả giá trị căn nhà cho chị T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

[2] Xét kháng cáo của ông T bà L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3] Căn cứ vào HĐCN giữa bà L ông T với ông V ký ngày 23/02/2017 tại Văn phòng công chứng T đối với thửa đất số 522, diện tích 693m², loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An với giá 105 triệu đồng; và Giấy cam kết ngày 16/6/2017AL (nhằm ngày 07/8/2017), Giấy giao kèo bàn giao nhà đất ngày 12/4/2018 giữa bà L ông T với ông V với nội dung ông T bà L có bán thửa đất số 522 bao gồm khu A, B cho ông V và đồng ý giao nhà, đất cho ông V với toàn bộ diện tích thửa đất. Xét thấy, với các tình tiết

nêu trên Tòa án cấp sơ thẩm xác định có sự việc mua bán toàn bộ thửa đất số 522 bao gồm 02 căn nhà trên đất là có cơ sở.

[4] Xét thấy, lời khai của bà P tại cấp phúc thẩm xác định bà chỉ đến nhà ông D chứng kiến xác nhận việc vay tiền giữa ông T, ông V và ông D do tin tưởng theo lời của ông V điện thoại nhờ bà đến chứng kiến xác nhận việc vay tiền. Tuy nhiên, nội dung giấy cam kết mà bà P xác nhận thể hiện việc mua bán và giao nhà đất, tại cấp sơ thẩm bà P cũng khai có đọc lại giấy cam kết trước khi ký xác nhận; tại cấp phúc thẩm bà P lại khai khi ký xác nhận bà chỉ nhìn sơ, không đọc nội dung của giấy cam kết và có giải trình về việc này trong đó có lý do bà không có thẩm quyền chứng kiến giao dịch mua bán nhà đất; ông V thì khai ông có điện nhờ bà P đến chứng kiến nhưng không nhớ nhờ chứng kiến việc gì trong khi ông là người ký vào giấy cam kết. Với các lý do trên, xét thấy việc xác nhận (trong giấy cam kết) và lời khai của bà P như trên là chưa đủ cơ sở để xem là chứng cứ giải quyết vụ án.

[5] Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm ông Trương Quang P, là người làm chứng cho bên ông T có cung cấp cho Tòa án đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông P, ông T và ông V. Ông T, ông V và ông P đều xác nhận rằng cuộc nói chuyện được ghi âm là có thật, đoạn ghi âm đã được chiếu lược nội dung bằng văn bản là đúng với nội dung trao đổi giữa ba người, không nhớ được ngày ghi âm cụ thể nhưng trong khoảng thời gian từ sau khi Tòa án thụ lý cho đến trước khi xét xử sơ thẩm vụ án này.

[6] Sau khi Hội đồng xét xử nghe toàn bộ đoạn ghi âm, xem bản chiếu lược nội dung ghi âm, trong đó nổi bật các câu hội thoại như sau:

[7] Đoạn đầu:

P nói: *“Số tiền nó đưa dựng bảy là nó lấy lãi hay sao? Nó đưa dựng bảy mượn hả?”*

V nói: *“Vài bữa nữa nó về nè”.*

P nói: *“Không, ý giả tử cái số tiền nó đưa có lấy lãi không?”*

V nói: *“Tao không biết”.*

T nói: *“Ông không biết gì, bữa tui đưa ông 2 triệu tư mà ông nói không biết”.*

P nói: *“Mà bữa ông có xuống dưới lấy không?”.*

T nói: *“Tháng đầu tiên 2 triệu tư, tui đưa ông 2 triệu rưỡi, ông thối tui lại 100 ngàn đồng”.*

P nói: *“Anh có lấy số tiền đó không?”*

V nói: *“Tao có lấy hai triệu tư, có lần đó”.*

[8] Đoạn 2:

T nói: *“Kêu về thỏa thuận giá cả coi sao chứ qua tôi điện ông nói với tôi là ông lấy thẳng luôn”.*

V nói: “Giờ nói chung để vài bữa nó về đi mày ơi, chứ giờ tao cũng không biết, sang qua giấy nó rồi nó làm gì nó làm ... Hồi đó tui kêu ông cắt ra để tui vay dùm cho, ông làm thỉnh, ông không cắt”.

T nói: “Cắt ra lúc đó tui không có tiền tách”.

P nói: “Tách ra là bên kia tách mờ nếu mà bán cho ông D nè thì miếng đất đó tách là nó tách, là còn cái miếng của dựng là của dựng chứ dựng tách gì”.

V nói: “Hồi chồng tiền á, hồi chồng tiền tách ra”.

P nói: “Nếu mà bán cho ông D thì nó tách cái miếng đất đó thì nó tách, còn cái miếng của dựng là của dựng chứ dựng tách gì”.

V nói: “Tao nói với mày là hồi đó dựng 7 mày bán cho nó phải không? Khúc sau phải không! Là tao kêu cắt ra đi, để khúc trước tao vay tiền ngân hàng dùm cho mà ông 7 không cắt. Có cô 7, dựng 7 tao nói luôn đó, hồi đó là ông bán phía sau rồi tao kêu cắt ra đi, tao vay tiền dùm cho, vay tiền nhà nước”.

P nói: “Rồi có một lúc dựng 7 có tiền điện nó, nó không về”.

[9] Đoạn 3:

V nói: “Giờ ông nói tui, tui cũng đâu giải quyết được, nói tui tui cũng nói nó, rồi nó làm thỉnh không, tui cũng có làm gì được nó đâu, giờ cũng còn nhà nước chứ bộ muốn lấy đất ông dễ hả”.

[10] Ông T, ông V và ông P thống nhất xác nhận cuộc hội thoại có sử dụng từ “nó” là nói đến ông D; “cô 7, dựng 7, ông 7” là nói đến bà L, ông T.

[11] Hội đồng xét xử xét thấy nội dung ghi âm thể hiện ông V thừa nhận có việc vay mượn tiền, trả lãi giữa ông T, ông V và ông D và ông T bà L chỉ bán cho ông D phần đất phía sau nhà của ông T bà L. Xét thấy, các bên thống nhất người thực chất nhận chuyển nhượng là ông D nhưng người đứng ra giao dịch chuyển nhượng là ông V; Giấy cam kết ngày 16/6/2017AL, Giấy giao kèo bàn giao nhà đất ngày 12/4/2018 là giao kết giữa ông T bà L với ông V. Do đó việc thừa nhận của ông V rằng chỉ bán cho ông D phần đất phía sau nhà (khu A) của ông T bà L được xem là chứng cứ, là sự thật làm cơ sở giải quyết vụ án, không chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên cho rằng đoạn ghi âm chưa phải là chứng cứ giải quyết vụ án. Đồng thời, việc ông D khai nếu chỉ chuyển nhượng phần đất phía sau (khu A) thì ông D không có đường vào là không đúng, bởi lẽ phần đất phía sau (khu A) giáp với thửa đất số 514 của ông D theo Mạnh trích đo được duyệt ngày 25/02/2020.

[12] Ông Trương Quang P cũng xác định phần đất phía trước là do ông T cầm GCN QSDĐ cho ông D để vay tiền còn phần đất phía sau nhà mới bán cho ông D.

[13] Theo Chứng thư thẩm định giá vào thời điểm ký HĐCN tháng 02/2017 thì giá trị phần đất phía sau (khu A) và cây trồng trên đất có giá 97.851.500đ, trong đó phần đất phía sau (khu A) có giá 87.151.500đ và giá trị cây trồng trên

đất 10.700.000đ (gồm 5 cây dừa loại A, 2 cây xoài loại A, 1 cây mít loại A); giá trị toàn bộ nhà cửa, cây trồng và thửa đất 522 là 394.725.000đ, trong đó thửa đất 522 là 269.888.000đ, nhà cửa là 119.177.000đ, cây trồng là 5.660.000đ (gồm 01 cây mít loại A, 01 cây cóc loại A, 15 cây mai loại B), không bao gồm phần đất do ông D san lấp. Với giá trị này, xét thấy lời khai của ông T bà L cho rằng chỉ bán phần đất phía sau (khu A) với giá 80 triệu đồng là phù hợp.

[14] Với các chứng cứ trên, Hội đồng xét xử thấy rằng lời khai của ông T bà L cho rằng chỉ bán cho ông D, bà T (ông V đứng ra giao dịch) một phần đất phía sau của thửa 522 (khu A) với giá 80 triệu đồng; còn phần đất phía trước (khu B), nhà cửa và cây cối trên đất là không có bán mà chỉ vay 80 triệu đồng của ông D và cầm GCN QSDĐ cho ông D là có cơ sở. Ông D bà T không tranh chấp, yêu cầu giải quyết trong vụ án này về khoản tiền vay, nếu các bên không thỏa thuận được về việc trả nợ vay (cả gốc và lãi) thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

[15] Xét thấy, khu A có diện tích 481,5m², loại đất lúa, theo Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 và Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An thì không đủ diện tích tối thiểu tách thửa khi thực hiện việc chuyển nhượng nên Tòa án không công nhận hiệu lực HĐCN đối với phần đất khu A. Do đó việc chuyển nhượng có nội dung trái pháp luật nên HĐCN bị vô hiệu toàn bộ đối với thửa đất 522 theo Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015, theo đó HĐTC cũng bị vô hiệu nên cần chấp nhận kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu vô hiệu HĐCN, HĐTC QSDĐ đối với thửa đất số 522.

[16] Đối với yêu cầu hủy GCN QSDĐ cấp cho ông V, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T có xác nhận nội dung biến động (đăng ký biến động) vào ngày 08/11/2017 từ tên bà L sang tên ông V trên GCN QSDĐ số A0 091344 ngày 12/11/2008; yêu cầu hủy GCN QSDĐ cấp cho bà T, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà T tại GCN QSDĐ số CN 028702 ngày 04/5/2018. Xét thấy, các hợp đồng chuyển quyền bị tuyên vô hiệu nên trường hợp này không cần phải tuyên hủy đăng ký biến động qua tên ông V và hủy GCN QSDĐ cấp cho bà T mà Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCN QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao.

[17] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông T bà L đồng ý hoàn trả toàn bộ giá trị khu A theo thời giá hiện nay là 631.438.000đ, gồm: QSDĐ 601.875.000đ + đất đen san lấp 15.863.000đ + chi phí bốc mộ 3.000.000đ + giá trị cây cối 10.700.000đ (5 cây dừa loại A 7.500.000đ + 2 cây xoài loại A 2.200.000đ + 1 cây mít loại A 1.000.000đ). Xét thấy, việc ông T bà L tự nguyện hoàn trả toàn bộ giá trị, không yêu cầu Tòa xem xét mức độ lỗi của các bên là có lợi cho bên ông V, ông D nên cần ghi nhận. Theo đó ông D bà T không phải chịu chi phí thuê nhà trọ, giá trị cây trồng trên đất như án sơ thẩm đã tuyên cho ông T bà L.

[18] Về kháng nghị của Viện kiểm sát:

[19] Kháng nghị về nghĩa vụ chịu án phí giao nhà đất: cấp sơ thẩm buộc ông T bà L chịu án phí có giá ngạch do thực hiện nghĩa vụ giao nhà đất nhưng việc giao nhà đất không xác định bằng một số tiền cụ thể nên chỉ chịu án phí không có giá ngạch quy định tại khoản 2, 3 Điều 24 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14. Vì vậy chấp nhận kháng nghị về phần này, theo đó ông D bà T cũng chịu án phí không có giá ngạch do bị bác yêu cầu buộc ông T bà L giao nhà đất.

[20] Kháng nghị về nghĩa vụ chịu án phí khi ghi nhận sự tự nguyện: kháng nghị cho rằng ông D bà T tự nguyện chịu chi phí thuê nhà trọ cho ông T bà L là không có tranh chấp về phần này nên không phải chịu án phí. Tuy nhiên, cần xác định rằng Tòa án chỉ thụ lý giải quyết khi có tranh chấp (Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự) và các quyết định trong bản án là kết quả giải quyết tranh chấp; sự tự nguyện của ông D bà T là trong phạm vi khởi kiện, có điều kiện, mức tự nguyện hỗ trợ nhỏ hơn để được nhận giá trị lớn hơn và cũng không được ông T bà L đồng ý. Vì vậy cấp sơ thẩm buộc ông D bà T chịu án phí trên số tiền tự nguyện hỗ trợ là có căn cứ nên không chấp nhận kháng nghị về phần này.

[21] Kháng nghị về xác minh, thu thập chứng cứ: xét thấy cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần đất phía sau (khu A) do ông D đổ đất thì đã bàn giao cho ông D chưa; hiện trạng toàn bộ thửa đất 522 trước khi chuyển nhượng như thế nào, căn nhà của chị T1 ở tại khu A hay khu B, là tài sản riêng chị T1 hay của chị T1 với anh T1 hoặc của ông T bà L; biên bản thẩm định tại chỗ thể hiện tại khu B có căn nhà bán kiên cố nhưng Mảnh trích đo chỉ ghi nhà tạm và không thể hiện có căn nhà của chị T1 trong khi nguyên đơn xác định có căn nhà của Trúc, ... Tất cả vấn đề này đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục theo nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nên cần chấp nhận kháng nghị về phần này.

[22] Về chi phí tố tụng ở cấp sơ phúc thẩm là 28.150.000đ (gồm 18.650.000đ ở cấp sơ thẩm và 9.500.000đ ở cấp phúc thẩm), ông D bà T phải chịu toàn bộ. Trong đó, ông T bà L đã tạm ứng 18.150.000đ nên ông D bà T phải liên đới hoàn trả số tiền này cho ông T bà L; ông V đã tạm ứng 10 triệu đồng (đã được ông D bà T hoàn trả).

[23] Về án phí: ông T bà L phải chịu án phí sơ thẩm 29.257.520đ tính trên số tiền phải hoàn trả cho ông D bà T 631.438.000đ và không phải chịu án phí phúc thẩm; ông V, bà T phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đ do chấp chấp nhận yêu cầu của ông T bà L về vô hiệu HĐCN, HĐTC QSDĐ; ông D bà T phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch do bị bác yêu cầu buộc ông T bà L giao nhà đất.

[23] Các phần khác không liên quan đến kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

Sửa Bản án sơ thẩm số 47/2020/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T.

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 244, 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 124, 131, 357 của Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 24, 26, 27, 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị L, ông Nguyễn Văn T với ông Trần Hoàng V ký ngày 23/02/2017 tại Văn phòng công chứng T đối với thửa đất số 522, diện tích 693m², loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hoàng V với bà Trần Thị Thu T ký ngày 12/6/2018 tại Văn phòng công chứng T đối với thửa đất số 522, diện tích 693m², loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L được quyền tiếp tục sử dụng và 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 đối với thửa đất số 522, diện tích 693m², loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Bà Trần Thị Thu T có trách nhiệm giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 028702, số vào sổ cấp GCN: CS 03660 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà T ngày 04/5/2018 để ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định. Trường hợp bà T không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T, bà L 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 cho bà T.

Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

(Theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH DV đo đạc Nhà đất P – Chi nhánh T đo đạc, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 25/02/2020).

- Ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L phải hoàn trả cho ông Huỳnh Thành D và bà Trần Thị Thu T giá trị phần đất phía sau của thửa đất số 522 (khu A theo Mảnh trích đo) và cây trồng trên đất do vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng với số tiền là 631.438.000đ (Sáu trăm ba mươi một triệu, bốn trăm ba mươi tám ngàn đồng).

2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hoàng V đối với ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao nhà, đất thuộc thửa đất số 522, diện tích 693m², loại đất lúa, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp Vàm Kinh, xã Bình An, huyện T, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu T và ông Huỳnh Thành D đối với ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L về việc yêu cầu bàn giao nhà, đất thuộc thửa đất số 522, diện tích 693m², loại đất lúa, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

4. Về chi phí tố tụng ở cấp sơ phúc thẩm:

- Ông Huỳnh Thành D và bà Trần Thị Thu T phải liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L tiền tạm ứng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 18.150.000đ (Mười tám triệu một trăm năm chục ngàn đồng).

- Ông Huỳnh Thành D và bà Trần Thị Thu T phải liên đới hoàn trả cho ông Trần Hoàng V tiền tạm ứng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 10.000.000 đồng và đã hoàn trả xong cho ông V.

5. 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 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 của Bộ luật dân sự 2015.

6. Về án phí sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L phải liên đới chịu 29.257.520 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ theo biên lai thu số 0001990 ngày 12/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T; bà L và ông T còn phải nộp tiếp 28.657.520 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc ông Trần Hoàng V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.725.000đ theo biên lai thu số 0004573 ngày 11/7/2019 và 0004669 ngày 29/8/2019 của Chi cục Thi hành

án dân sự huyện T nên ông V đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông V 3.425.000đ tiền tạm ứng án phí còn thừa.

- Buộc bà Trần Thị Thu T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc ông Huỳnh Thành D và bà Trần Thị Thu T phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.460.000 đồng theo biên lai thu số 0007030 ngày 10/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T nên ông D, bà T đã nộp xong án phí sơ thẩm; hoàn trả cho ông D và bà T 4.160.000đ tiền tạm ứng án phí còn thừa.

7. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T và bà Trương Thị L không phải chịu. Hoàn trả cho ông T và bà L mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007275 và 0007274 ngày 20/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

8. Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc