

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 98/2023/DS-PT
Ngày: 17 - 3 - 2023
V/v: T/c HĐ CNQSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ

Bà Võ Thị Hồng Mai

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Mạnh Hùng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Khánh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 292/2022/TLPT-DS, ngày 10 tháng 10 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 74/2022/DS-ST ngày 10-08-2022 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2023/QĐXX-PT, ngày 03 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê Hùng C, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ 11, ấp HP, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1947; địa chỉ: Tổ 1, ấp TT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt

2. Anh Lê Anh T, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ 1, ấp TT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1965 (là vợ ông C); địa chỉ: Tổ 11, ấp HP, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Anh Phạm Văn V, sinh năm 1976 và chị Đặng Thị Thúy H1, sinh năm 1978. Cùng địa chỉ: Tổ 3, ấp TT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Chị Lê Thị Bảo Tr, sinh năm 2000; địa chỉ: Tổ 3, ấp TT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh; vắng.

4. Ông Lê Quang Tr, sinh năm 1948; địa chỉ: Tổ 4, ấp TT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh; có mặt

5. Bà Trần Thị N, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ 9, ấp Suối Bà Chiêm, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh; vắng.

6. Ông Kiều Văn H2, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ 9, ấp Suối Bà Chiêm, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

7. Anh Lê Anh Ph, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ 2, ấp TT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh; vắng.

8. Chị Lê Cẩm Nh, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ 2, ấp TT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, vắng.

9. Chị Lê Cẩm B, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ 2, ấp TT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, vắng.

10. Anh Lê Quốc D, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ 2, ấp TT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, vắng.

11. Anh Lê Quốc V1, 1990; địa chỉ: Tổ 2, ấp TT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, vắng.

12. Anh Lê Quốc H3, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ 2, ấp TT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, vắng.

- **Người kháng cáo:** nguyên đơn - Ông Lê Hùng C và bị đơn - Anh Lê Anh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/4/2021, nguyên đơn - Ông Lê Hùng C trình bày: ngày 03-3-2003, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng Ông Lê Văn H, bà Lê Phụng N1 (đã chết năm 2013) và Anh Lê Anh T (anh T là con của ông H, bà N1) 01 thửa đất có diện tích 1.435 m² (ngang 41 mét, dài 35 mét); đất tọa lạc tại ấp TT, xã TH, huyện TC; giá chuyển nhượng 15.000.000 đồng, ông đã thanh toán xong và nhận đất sản xuất từ năm 2023. Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng ông đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông H, anh T làm thủ tục sang tên nhưng anh T không làm. Năm 2018, vợ chồng ông khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện TC. Khi Tòa án đang giải quyết thì ngày 16/3/2018 vợ chồng ông và ông H, anh T đã thỏa thuận là vợ chồng ông cho lại ông H, anh T 15m ngang, dài hết đất. Phần còn lại 26m ngang dài hết đất, hai bên sẽ đến Ủy ban nhân dân xã làm thủ tục sang tên và ông đã rút đơn khởi kiện, Tòa án ra quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án; nhưng sau đó ông H và anh T không thực hiện thỏa thuận. Tháng 3/2021 vợ chồng ông đề nghị Ủy ban nhân dân xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh giải quyết, sau đó xã mời hai bên đến hòa giải nhưng

không thành. Nay ông kiện yêu cầu anh T, ông H phải thực hiện việc làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông diện tích 41m x 35m như giấy chuyển nhượng năm 2003.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/6/2021, ông C trình bày thêm: trong khi Tòa án đang thụ lý vụ án thì ngày 11/5/2021, anh T ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất ông đang quản lý có diện tích 935,3 m², tại thửa số 148, tờ bản đồ số 74 cho vợ chồng Anh Phạm Văn V, chị Đặng Thị Thúy H1. Nên ông C yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất có diện tích 935,3 m² giữa anh T với vợ chồng anh V, chị H vô hiệu.

Tóm lại, ông C yêu cầu Tòa án những vấn đề sau:

1. Buộc Ông Lê Văn H, Anh Lê Anh T làm thủ tục sang tên phần đất đã sang nhượng cho vợ chồng ông ngang 41m, dài 35m, tổng diện tích 1.435m² theo giấy sang nhượng ngày 03-3-2003.

2. Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-5-2021 giữa Anh Lê Anh T với anh V, chị H đối với phần đất có diện tích đất 935,3 m²; thuộc thửa 148, tờ bản đồ 74, đất tại ấp TT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn - Anh Lê Anh T trình bày: Anh T và bà Lê Phụng N1 là mẹ con ruột (bà N1 chết ngày 27-02-2013), ông H là cha kế.

Nguồn gốc đất ông C tranh chấp là do anh T mua của người khác năm 1995 và anh T được Ủy ban nhân dân huyện TC cấp giấy CNQSDĐ ngày 19-7-1996. Đến năm 1997, Nhà nước mở đường nên diện tích còn 1.457,5 m² và được cấp lại giấy ngày 05-3-2018. Đây là tài sản riêng của anh T và năm 2017 anh đã chuyển nhượng 15 m ngang dài hết đất cho anh V, diện tích còn lại là 953,3 m². Sau đó, anh T cũng chuyển nhượng tiếp toàn bộ phần diện tích còn lại cho anh V, chị H vào tháng 05-2021.

Đối với Giấy sang nhượng đất ngày 03-3-2003 cho ông C anh không ký, còn việc có thể hiện chữ ký và ghi “Lê Anh T” anh không biết, không yêu cầu giám định. Đối với Biên bản thỏa thuận ngày 16-3-2018 anh có ký nhưng anh không nghe đọc rõ nội dung, không giữ bản chính. Tuy nhiên, anh cũng đồng ý giao đất cho ông C, bà Phương theo Biên bản thỏa thuận nhưng do ông C, bà Phương không đến cơ quan thẩm quyền để tiến hành thủ tục nên anh chuyển nhượng tiếp toàn bộ diện tích đất còn lại cho anh V, chị H. Anh T không đồng ý như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn - Ông Lê Văn H trình bày: Việc chuyển nhượng đất năm 2003 cho ông C thì ông không có ký tên, còn chữ ký bà N1 thì ông không rõ. Phần đất tranh chấp là tài sản riêng của Anh Lê Anh T. Đối với Biên bản thỏa thuận ngày 16-3-2018 lưu trong hồ sơ thụ lý số 30 ngày 29-01-2018 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh có ông và anh T ký. Nhưng sau đó giữa ông C và anh T thỏa thuận như thế nào thì chuyện các bên, riêng ông có ký tên và trình bày trong Biên bản hòa giải của xã năm 2021. Nay ý kiến của ông là do đất này của Anh Lê Anh T nên đề nghị giải quyết với anh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- ***Bà Phương trình bày:*** thống nhất ý kiến và yêu cầu của ông C.

- ***Anh Phạm Văn V, chị Đặng Thị Thúy H1 trình bày:*** vợ chồng cùng ngụ ở ấp TT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, sống từ năm 1997 đến nay nên anh chị biết

nguồn gốc đất của anh T. Đến cuối năm 2017, vợ chồng anh chị mua đất của anh T với diện tích mặt tiền ngang 15m dài hết đất, đã được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa số 149. Khi mua đất, vợ chồng đã thấy Ông Lê Quang Tr (Lê Văn B1) trồng keo trên đất nên vợ chồng nghĩ anh T cho phép trồng. Đến ngày 11-5-2021 vợ chồng tiếp tục mua đất của Anh Lê Anh T, đã được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa số 148. Khi mua đất của anh T thì cơ quan chuyên môn đến xác định tứ cận, đo đạc không ai tranh chấp và anh chị không biết việc ông C tranh chấp đất với anh T. Ngày 25/6/2021 vợ chồng anh chuyển nhượng lại cho chị Tr thửa 149. Nay anh chị không đồng ý theo yêu cầu ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Chị Lê Thị Bảo Tr trình bày: Ngày 25/6/2021 chị nhận chuyển nhượng đất của anh V, chị H thửa đất số 149 là hợp pháp, đến ngày 10/5/2022 chị chuyển nhượng lại cho vợ chồng Ông Kiều Văn H2 và Trần Thị N nên không đồng ý theo yêu cầu ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Lê Quang Tr trình bày: ông có hợp đồng thuê đất của Ông Lê Hùng C nhưng hiện nay ông không còn lưu giữ hợp đồng, thời hạn thuê 05 năm từ năm 2018 – 2023 hiện đang trồng tràm trên đất và ông không có ý kiến về số lượng cây trồng trên đất cũng như giá trị cây. Nếu Tòa án giao đất cho ai quản lý, sử dụng thì ông sẽ thu hoạch cây tràm, trả đất cho người đó.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Anh Lê Anh Ph, Chị Lê Cẩm Nh, Chị Lê Cẩm B, Anh Lê Quốc D, Anh Lê Quốc VI, Anh Lê Quốc H3 trình bày: các anh chị là con của ông H, bà N1. Việc chuyển nhượng đất giữa các bên thì các anh chị không ý kiến hoặc tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Kiều Văn H2, Bà Trần Thị N trình bày: ông bà có nhận sang nhượng đất từ Chị Lê Thị Bảo Tr là hợp pháp nên yêu cầu tiếp tục sử dụng.

Tại Biên bản định giá ngày 28-10-2021 thể hiện: Thửa đất 148, diện tích 935,3m² và thửa đất 149, diện tích 507,5m² (giảm 14.7m²) có giá thực tế 27.000.000 đồng/1m ngang, dài hết đất. Tài sản trên đất có 88 cây tràm, trị giá 18.600.000 đồng và một căn nhà tạm bằng gỗ lợp tôn. Tài sản trên đất các đương sự không yêu cầu giải quyết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 10-08-2022 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 131, 133, 139, 146, 707 Bộ luật dân sự 1995, Điều 167 Luật đất đai 2013, các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 147, 157, 165 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1. Không chấp nhận yêu cầu của Ông Lê Hùng C về việc tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang đất ngày 03-3-2003 đối với Ông Lê Văn H, Anh Lê Anh T.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa Ông Lê Hùng C, Bà Nguyễn Thị P và Ông Lê Văn H, bà Lê Phụng N1 đối với phần đất ngang 41m, dài 35m, tổng diện tích 1.435m² tại ấp TT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh có tứ cận:

Đông giáp đất Dũng, Tây giáp đất Tiễn, Nam giáp đất Ninh, Bắc giáp đường nhựa xác lập ngày 03-3-2003 là vô hiệu

- Buộc Anh Lê Anh T có nghĩa vụ giao số tiền 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng cho Ông Lê Hùng C, Bà Nguyễn Thị P.

- Buộc Anh Lê Anh T có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại với số tiền 655.200.000 (Sáu trăm năm mươi lăm triệu hai trăm nghìn) đồng cho Ông Lê Hùng C, Bà Nguyễn Thị P.

Kể từ ngày Ông Lê Hùng C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Anh Lê Anh T chưa thi hành xong đối với các số tiền nêu trên thì hàng tháng Anh Lê Anh T còn phải trả thêm cho Ông Lê Hùng C khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Ông Lê Hùng C về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-5-2021 giữa ông Lê Anh T với ông Phạm Văn V, bà Đặng Thị Thúy H đối với diện tích 935,3m² thửa 148, tờ bản đồ 74, đất tại ấp TT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 23/8/2022, Anh Lê Anh T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại tiền án phí sơ thẩm và số tiền bồi thường cho ông C.

Ngày 25/8/2022, Ông Lê Hùng C kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm buộc Anh Lê Anh T làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông diện tích 1.435 m² (ngang 41 m, dài 35 m).

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; ông C đề nghị công nhận cho vợ chồng ông được sử dụng phần đất ngang 26 mét như thỏa thuận năm 2018.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa Phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông C, không chấp nhận kháng cáo của anh T, sửa án sơ thẩm: chấp nhận yêu cầu của ông C về việc công nhận cho vợ chồng ông được sử dụng diện tích 935,3 m² và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Anh Lê Anh T với Anh Phạm Văn V, chị Đặng Thị Thúy H1 ngày 11/5/2021 đối với phần đất 935,3 m², thuộc thửa 148, tờ bản đồ số 74, tại ấp TT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, ý kiến của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Anh V, chị H có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, một số đương sự khác là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này là phù hợp với quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 03-3-2003, vợ chồng ông H, bà N1 và anh T làm giấy viết tay sang nhượng cho vợ chồng Ông Lê Hùng C, Bà Nguyễn Thị P phần đất ngang 41m, dài hết đất (khoảng 35m) trong diện tích đất 7.030 m² do anh T đứng tên giấy CNQSDĐ với giá 15.000.000 đồng. Vợ chồng ông C đã nhận đất sản xuất và giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng từ năm 2003. Do anh T không thực hiện việc làm thủ tục sang tên nên năm 2018 vợ chồng ông C khởi kiện ông H và anh T tại Tòa án nhân dân huyện TC (lúc này bà N1 đã mất). Ngày 16-3-2018, vợ chồng ông C và ông H, anh T lập văn bản thỏa thuận với nội dung: vợ chồng ông C đồng ý cho lại ông H, anh T 15m ngang, phần còn lại là của vợ chồng ông C, hai bên có trách nhiệm đến UBND xã TH để làm thủ tục chuyển nhượng. Trên cơ sở thỏa thuận, ông C rút đơn khởi kiện, Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án nhưng sau đó anh T đã không thực hiện thỏa thuận nên ông C tiếp tục khởi kiện. Như vậy, thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 16-3-2018 đã thay thế thỏa thuận ngày 03/3/2003. Theo thỏa thuận ngày 16-3-2018 thì anh T có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông C phần đất ngang 26 mét, dài hết đất - khoảng 35 mét. Với thỏa thuận này đã thể hiện thiện chí của vợ chồng ông C với anh T, vì năm 2017 anh T đã chuyển nhượng cho anh V 15 mét ngang trong khi ông C đang sản xuất. Tuy nhiên, sau đó anh T cũng không làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông C là không thực hiện hết trách nhiệm của mình. Sau khi ông C yêu cầu xã TH giải quyết vào ngày 06/4/2021 và nộp đơn khởi kiện tại Tòa án vào ngày 07/4/2021 thì ngày 12/5/2021 anh T chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh V. Như vậy là anh T cố ý vi phạm nghĩa vụ đối với vợ chồng ông C.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông C với anh T ngày 16-3-2018 được thực hiện bằng văn bản, mặc dù hai bên chưa tuân thủ về mặt hình thức nhưng vợ chồng ông C đã trả đủ tiền cho anh T và anh T đã giao đất cho vợ chồng ông C sử dụng từ năm 2003; theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng này được công nhận. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 139 và 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông C với anh T vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức là không chính xác. Vì giao dịch năm 2018 thì phải áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015; trong trường hợp lấy thỏa thuận ngày 03/3/2003 làm căn cứ giải quyết vụ án thì cũng phải áp dụng điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL, được công bố ngày 07/9/2022 để công nhận hợp đồng.

[2.3] Đối với diện tích đất 15 mét ngang mà vợ chồng ông C đồng ý cho lại anh T (anh T chuyển nhượng cho vợ chồng anh V, vợ chồng anh V chuyển nhượng cho chị Tr, chị Tr chuyển nhượng cho vợ chồng Ông Kiều Văn H2) do thỏa thuận ngày 16-3-2018 vợ chồng ông C đồng ý giao trả lại cho anh T và kể từ ngày 16-3-2018 vợ chồng ông C không quản lý diện tích đất này nên không đặt ra xem xét khi

thỏa thuận ngày 16-3-2018 được công nhận.

[2.4] Xét hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/5/2021 giữa anh T và vợ chồng anh V, chị H được thực hiện bằng văn bản, có công chứng. Tuy nhiên, tại thời điểm này đối tượng chuyển nhượng là phần đất có diện tích 935,3 m², thuộc thửa số 148, tờ bản đồ số 74 cũng chính là đối tượng đang tranh chấp giữa vợ chồng ông C với anh T được Tòa án nhân dân huyện TC thụ lý ngày 07/4/2021; trước đó UBND xã TH tổ chức hòa giải vào ngày 06/4/2021. Việc chuyển nhượng này là trái pháp luật, vi phạm điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai và Điều 123 của Bộ luật Dân sự nên hợp đồng này vô hiệu.

Hơn nữa, ngày 19/5/2021, Tòa án giao Thông báo thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông C kiện anh T cho Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh huyện TC, đáng lẽ việc thực hiện các thủ tục sang tên phải được tạm dừng nhưng Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh huyện TC vẫn thực hiện để ngày 24/6/2021, vợ chồng anh V được cấp giấy là Văn phòng chưa làm hết trách nhiệm và đúng pháp luật.

Do hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/5/2021 giữa anh T và vợ chồng anh V, chị H vô hiệu nên anh T có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng anh V số tiền đã nhận, vợ chồng anh V và anh T có nghĩa vụ giao trả phần đất này cho vợ chồng ông C.

Xét mức độ lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy, cả anh T và vợ chồng anh V đều có lỗi, anh T biết đất đã chuyển nhượng cho ông C từ năm 2003 và ông C đang sử dụng (cho ông Trung thuê trồng tràm), ông C đang khởi kiện tại Tòa án nhưng anh T cố tình chuyển nhượng cho vợ chồng anh V; còn vợ chồng anh V biết đất này không còn của anh T trên thực tế, biết ông Trung đang trồng tràm, biết hoặc buộc phải biết đất đang tranh chấp nhưng vẫn nhận chuyển nhượng; lỗi của mỗi bên là ngang nhau nên hai bên hoàn trả cho nhau nhau những gì đã nhận và không ai phải bồi thường cho bên kia. Theo hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng phần đất này là 300.000.000 đồng, nên anh T có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng anh V số tiền này.

[2.5] Phần đất theo thỏa thuận ngày 16-3-2018 chiều ngang là 26 mét. Tuy nhiên, hiện trạng đất đo thực tế chiều ngang mặt giáp đường nhựa còn 24 mét, chiều hậu là 25,97 mét, có diện tích 935,3 m² (thửa 148), giá định thực tế là 27.000.000 đồng/mét ngang. Đây là phần đất ông C sử dụng từ năm 2003 đến nay và anh T được cấp giấy CNQSDĐ ngày 29/7/2019, vợ chồng anh V, chị H được điều chỉnh trang 4 ngày 24/6/2021. Nên cần giao cho vợ chồng ông C được sử dụng; kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh thu hồi giấy CNQSDĐ cấp cho vợ chồng anh V đối với thửa đất này.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông C không phải chịu án phí, anh T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng của ông C được chấp nhận và phải chịu án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh và vợ chồng anh V bị tuyên vô hiệu. Các đương sự khác không phải chịu án phí.

[3] Chi phí tố tụng: anh T phải chịu toàn bộ chi phí định giá, đo đạc. Do ông C

đã tạm ứng số tiền 13.500.000 đồng nên anh T có nghĩa vụ giao lại cho ông C số tiền ông đã tạm ứng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu.

[5] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của Ông Lê Hùng C; không chấp nhận kháng cáo của Anh Lê Anh T, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ các điều 129, 500, 688 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Lê Hùng C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đối với Anh Lê Anh T.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Lê Hùng C, Bà Nguyễn Thị P và Lê Anh T ngày 16/3/2018 đối với phần đất 935,3 m², thuộc thửa 148, tờ bản đồ số 74; tọa lạc tại ấp TT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Ông Lê Hùng C, Bà Nguyễn Thị P được quyền sử dụng và đăng ký phần đất có diện tích 935,3 m², thuộc thửa 148, tờ bản đồ số 74, tại ấp TT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh; tứ cận: Đông giáp thửa 149, Tây giáp thửa 135, Nam giáp thửa 80 (Nguyễn An Ninh), Bắc giáp đường nhựa; loại đất ONT + CLN.

1.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Anh Lê Anh T với Anh Phạm Văn V, chị Đặng Thị Thúy H1 ngày 11/5/2021 đối với phần đất 935,3 m², thuộc thửa 148, tờ bản đồ số 74, tại ấp TT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Anh T có trách nhiệm hoàn trả cho anh V, chị H số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Buộc anh T, anh V, chị H có trách nhiệm giao trả cho ông C, bà phương phần đất thuộc thửa 148 nêu trên.

1.3. Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh thu hồi, hủy bỏ giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất về thửa đất 148 nêu trên đã cấp cho anh T ngày 29/7/2019; được điều chỉnh trang 4 cho anh V, chị H ngày 24/6/2021.

2. Chi phí tố tụng: Anh Lê Anh T phải chịu 13.500.000 đồng (ghi nhận ông C đã tạm ứng). Anh T có nghĩa vụ trả lại cho Ông Lê Hùng C 13.500.000 (mười ba triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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.

1.4. Về án phí sơ thẩm:

Anh Lê Anh T phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm; anh T đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo tại biên lai thu số 0007534, ngày 23/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh được khấu trừ, anh T còn phải nộp tiếp 300.000 đồng.

Ông Lê Hùng C và các đương sự khác không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

3. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

4. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện TC;
- CCTHADS huyện TC;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Đỗ Văn Thịnh