

Bản án số: 33/2021/DS-PT

Ngày: 19 - 01 - 2021

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi tài sản

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn

Ông Phan Văn Yên

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 390/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 03/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4153/2020/QĐPT-DS ngày 24/12/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp Đ, xã TP, huyện TH, tỉnh Long An;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1966; Cư trú tại: Ấp Đ, xã TP, huyện TH, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền ngày 30/12/2020) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1976 (có mặt).

Cư trú tại: Ấp C, xã TP, huyện TH, tỉnh Long An.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp Đ, xã TP, huyện TH, tỉnh Long An;

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1966; Cư trú tại: Ấp Đ, xã TP, huyện TH, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền ngày 30/12/2020); (có mặt).

3.2. Bà Lê Thị R, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp C, xã TP, huyện TH, tỉnh Long An;

Người đại diện theo ủy quyền của bà R: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1976; Cư trú tại: Ấp C, xã TP, huyện TH, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền ngày 14/12/2020); (có mặt).

3.3. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1958 (có mặt).

3.4. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1958 (Văn bản ủy quyền ngày 09/12/2020) (có mặt)

Cùng cư trú tại: Khu phố 3, thị trấn TH, huyện TH, tỉnh Long An;

3.5. Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp Đ, xã TP, huyện TH, tỉnh Long An;

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Trần Văn V1, sinh năm 1973; Cư trú tại: Ấp Đ, xã TP, huyện TH, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền ngày 21/12/2020) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Tấn H: Luật sư Hoàng Lam Thụy Ch – Công ty Luật TNHH Hoàng Lam – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

3.6. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1942 (vắng mặt).

3.7. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1948 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp Đ, xã TP, huyện TH, tỉnh Long An;

Người đại diện hợp pháp của ông A, bà N: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1966; Cư trú tại: Ấp Đ, xã TP, huyện TH, tỉnh Long An (Các văn bản ủy quyền ngày 30/12/2020) (có mặt).

3.8. Văn phòng công chứng TH (nay là Văn phòng công chứng Lê Văn V2);

Địa chỉ tại: Đường L, khu phố 3, thị trấn Thạnh Hóa, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An;

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn V2 – Trưởng Văn phòng (xin vắng mặt).

3.9. Chi cục Thi hành án dân sự huyện TH, tỉnh Long An;

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Thanh H1 – Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án huyện TH, tỉnh Long An (xin vắng mặt).

3.10. Ủy ban nhân dân huyện TH, tỉnh Long An;

Người đại diện hợp pháp: Bà Hồ Thị Ngọc L1 – Chức vụ: Chủ tịch (xin vắng mặt).

3.11. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Tấn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/01/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/02/2015, ngày 25/3/2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và người đại diện hợp pháp của ông T là ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ngày 20/3/1998, vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị V nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị R thửa số 935, diện tích 5.472,2m², loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại xã TP, huyện TH, tỉnh Long An với giá 16 chỉ vàng 24Kr. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông P đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) thửa đất số 935 cho ngân hàng nên ông T và ông P chỉ lập giấy chuyển nhượng viết tay và thỏa thuận khi nào ông P và bà R lấy GCNQSD đất về thì hai bên sẽ làm thủ tục chuyển quyền. Ông P và bà R đã giao thửa đất trên cho ông T quản lý, sử dụng. Ông T đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông P, bà R làm thủ tục chuyển nhượng nhưng vợ chồng ông P, bà R hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện.

Đến đầu năm 2015, ông T phát hiện vợ chồng ông P, bà R đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 935 cho ông Nguyễn Văn L với giá 162.272.000 đồng (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 08/01/2015) để khấu trừ số tiền mà vợ chồng ông P, bà R phải trả cho ông L và ông Trần Minh Lâm theo quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2014/DS-ST ngày 07/02/2014 và Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2014/DS-ST ngày 27/10/2014 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Hóa (đều đã có hiệu lực pháp luật). Ông T đã khiếu nại đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện TH về

việc ông P chuyển nhượng thửa số 935 cho ông L nhưng không được giải quyết. Đến ngày 10/02/2015, ông L đã được Ủy ban nhân dân huyện TH cấp GCNQSD đối với thửa đất số 935. Sau đó, ông L đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa số 935 cho ông Nguyễn Tấn H với giá 136.000.000 đồng (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 14/10/2015). Đến ngày 29/10/2015, ông H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 935.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông P, bà R tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 935 xác lập ngày 20/3/1998; yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà R với ông L được Văn phòng công chứng TH (nay là Văn phòng công chứng Lê Văn V2) công chứng ngày 08/01/2015 vô hiệu; yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà B với ông H được Văn phòng công chứng TH (nay là Văn phòng công chứng Lê Văn V2) công chứng ngày 14/10/2015 vô hiệu và yêu cầu hủy 02 GCNQSD thửa đất số 935 đã cấp cho ông L và ông H.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn P trình bày:

Ngày 06/3/1998, ông P được UBND huyện TH cấp GCNQSD thửa đất số 953, diện tích 6.092,2m², loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 09, tại xã TP, huyện TH, tỉnh Long An (ngày 16/5/2006, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện TH đã đính chính thửa 953 thành thửa 935 do sai sót trong quá trình cấp giấy). Ngày 20/3/1998, ông P chuyển nhượng thửa 935 cho ông T với giá là 16 chỉ vàng 24Kr, hai bên lập giấy viết tay, không có công chứng hay chứng thực và ông P đã giao thửa số 935 cho ông T quản lý sử dụng từ năm 1998 cho đến nay. Khi chuyển nhượng cho ông T thì trên đất có tràm 01 năm tuổi do vợ chồng ông P trồng. Tuy nhiên, việc ông P thỏa thuận chuyển nhượng thửa số 935 cho ông T thì vợ ông P là bà Lê Thị R không biết vì ông P đã không bàn bạc với bà R. Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2014/DS-ST ngày 07/02/2014 và Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2014/DS-ST ngày 27/10/2014 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Hóa (đã có hiệu lực pháp luật) thì vợ chồng ông P, bà R có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Minh Lâm số tiền 21.925.000 đồng và hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền 53.000.000 đồng. Do vợ chồng ông P, bà R không có khả năng trả số tiền trên nên ngày 08/01/2015 vợ chồng ông P, bà R đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa số 935 cho ông L với giá 162.272.000 đồng để thi hành hai Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên. Sau khi chuyển nhượng thửa số 935 cho ông L, ông P thỏa thuận hoàn trả cho ông T 16 chỉ vàng 24Kr nhưng ông T không đồng ý. Nay ông P có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 935 xác lập ngày

20/3/1998 giữa ông T và ông P vô hiệu và vợ chồng ông P, bà R sẽ hoàn trả cho ông T 16 chỉ vàng 24Kr trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày 10/5/2018.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị V, do ông Nguyễn Văn S là đại diện trình bày: Bà V thống nhất với lời trình bày của ông T và không có ý kiến gì thêm.

- Bà Lê Thị R trình bày: Bà không biết việc chồng của bà là ông P thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa số 935 cho ông T với giá 16 chỉ vàng 24Kr vào năm 1998 vì ông P không có bàn bạc với bà. Nay bà R yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 935 xác lập ngày 20/3/1998 giữa ông P và ông T; vợ chồng ông P, bà R sẽ hoàn trả cho ông T 16 chỉ vàng 24Kr trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày 10/5/2018.

- Ông Nguyễn Văn L và vợ là bà Nguyễn Thị B trình bày: Thống nhất nguồn gốc đất của vợ chồng ông P, bà R. Đến ngày 08/01/2015, vợ chồng ông P và bà R thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa số 935 cho ông L với giá 162.272.000 đồng để thi hành án số tiền mà vợ chồng ông P và bà R nợ ông. Đến ngày 10/02/2015, ông L được Ủy ban nhân dân huyện TH cấp GCNQSD thửa đất số 935. Ngày 14/10/2015, ông L thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa số 935 cho ông Nguyễn Tấn H với giá 136.000.000 đồng. Ngày 29/10/2015, ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 935. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông L, bà B không đồng ý vì việc ông L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 935 từ vợ chồng ông P, bà R và việc ông L tiếp tục chuyển nhượng cho ông H là hợp pháp, đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Đối với phần đất có diện tích 19,1m² (diện tích nhà 3) theo Mảnh trích đo địa chính số 11-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 28/6/2017 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thanh Hóa duyệt ngày 03/7/2017 thì ông T đã cho ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị N cất nhà ở. Nay ông L đồng ý để ông A và bà N tiếp tục quản lý sử dụng phần đất này để ở, ông L không có tranh chấp với ông A và bà N về phần đất này.

Ngày 14/4/2015, ông L có làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn Nồng phải liên đới bồi thường 42.500.000 đồng tiền ông P, bà R, ông T bán trảm trên thửa số 935 nhưng ông L chưa đóng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm. Đến ngày 09/5/2016, ông L có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện này.

- Ông Nguyễn Tấn H trình bày: Ngày 14/10/2015, ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa số 935 từ ông Nguyễn Văn L với giá 136.000.000 đồng. Đến ngày 29/10/2015, ông H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh

Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 935. Ông H không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ, việc ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 935 từ ông L là hợp pháp, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Nay ông H có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc ông T, bà V, ông L, bà B giao thửa số 935 cho ông H.

Đối với phần đất có diện tích 19,1m² (diện tích nhà 3) theo Mảnh trích đo địa chính số 11-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 28/6/2017 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thạnh Hóa duyệt ngày 03/7/2017 thì ông T đã cho ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị N cất nhà ở. Nay ông H đồng ý để ông A và bà N tiếp tục quản lý sử dụng phần đất này để ở, ông H không có tranh chấp với ông A và bà N về phần đất này.

- Ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị N, do ông Nguyễn Văn S làm đại diện trình bày: Bà N là cô ruột của ông Nguyễn Văn T. Năm 2012, ông T có cho vợ chồng ông A và bà N một phần đất thuộc một phần thửa số 935 để cất nhà ở (Nhà tình nghĩa). Theo Mảnh trích đo địa chính số 11-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 28/6/2017 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thạnh Hóa duyệt ngày 03/7/2017 thì phần đất này có diện tích 19,1m² (diện tích này thuộc nhà 3, còn nhà 1 và nhà 2 thuộc một phần thửa số 939). Hiện nay, ông A và bà N đang sinh sống trên phần đất này, do đó, ông A và bà N yêu cầu được sử dụng phần đất này.

- Ông Lê Văn V2, đại diện của Văn phòng Công chứng Lê Văn V2 trình bày: Văn phòng công chứng TH trước đây (nay là Văn phòng công chứng Lê Văn V2) thực hiện việc công chứng các hợp đồng chuyển nhượng đều đúng quy trình và quy định pháp luật. Tại thời điểm công chứng không có bất kỳ văn bản ngăn chặn nào của cơ quan có thẩm quyền. Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và cam đoan không thắc mắc hay khiếu nại gì.

- Đại diện của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TH trình bày: Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2014/DS-ST ngày 07/02/2014 và Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2014/DS-ST ngày 27/10/2014 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Hóa (có hiệu lực pháp luật) thì vợ chồng ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị R có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Minh Lâm số tiền 21.925.000 đồng, hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền 53.000.000 đồng và nộp 1.325.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án đã ban hành các Quyết định thi hành án số 165/QĐ.THA ngày 05/11/2014 và Quyết định thi hành án số 284/QĐ.THA ngày 16/12/2014 buộc ông Nguyễn Văn P có nghĩa vụ thi hành hai Bản án nêu trên.

Ngày 08/01/2015, vợ chồng ông P và bà R tự nguyện thỏa thuận với người được thi hành án, vợ chồng ông P và bà R chuyển nhượng quyền sử dụng thửa

đất số 935 cho ông Nguyễn Văn L với giá 162.000.000 đồng để thi hành án số tiền mà vợ chồng ông P và bà R phải trả cho ông L và ông Lâm. Ông L đã nộp đủ số tiền 162.000.000 đồng và Chi cục Thi hành án dân sự huyện TH đã xử lý số tiền này theo quy định của Luật Thi hành án dân sự. Đối với yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Ủy ban nhân dân huyện TH trình bày (theo Công văn số 626/UBND-NC ngày 25/4/2017):

Ngày 06/3/1998, ông Nguyễn Văn P được Ủy ban nhân dân huyện TH cấp GCNQSD 05 thửa đất, với tổng diện tích là 37.894,1m², trong đó có thửa số 953, diện tích 6.092,2m², loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 09 và 13, tọa lạc tại xã TP, huyện TH, tỉnh Long An. Do sai sót trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thửa số 953 đã được đính chính thành số thửa mới là 935 và do mở rộng kênh nên chuyển một phần diện tích thửa số 935 sang đất thủy lợi, diện tích còn lại của thửa số 935 là 5.472,2m², việc chỉnh lý biến động được thực hiện trên GCNQSD đất của ông T vào năm 2006.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa số 935 giữa vợ chồng ông P và ông Nguyễn Văn L được công chứng ngày 08/01/2015, ngày 10/02/2015, Ủy ban nhân dân huyện TH đã cấp GCNQSD thửa đất số 935 cho ông L.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa số 935 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Tấn H được công chứng ngày 14/10/2015, ngày 29/10/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đã cấp GCNQSD thửa đất số 935 cho ông H.

Việc Ủy ban nhân dân huyện TH cấp GCNQSD đất cho ông Nguyễn Văn L là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, việc ông T tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 935 với ông P và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Hóa đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An trình bày (theo Công văn số 808/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 27/02/2020):

Ông Nguyễn Văn L được UBND huyện TH cấp GCNQSD đất số BX 783588 ngày 14/02/2105 đối với thửa đất số 935, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại xã TP, huyện TH, tỉnh Long An. Ngày 14/10/2015, ông L cùng vợ là bà Nguyễn Thị B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Tấn H, được Văn phòng công chứng TH (nay là Văn phòng công chứng

Lê Văn V2) công chứng ngày 14/10/2015. Xét thấy hồ sơ đầy đủ, hợp lệ theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Thanh Hóa đã tiếp nhận, giải quyết hồ sơ, gửi Văn phòng Đăng ký đất đai thẩm định và trình Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An ký cấp GCNQSD đất số CB 638065 ngày 29/10/2015 cho ông Nguyễn Tấn H đối với thửa đất số 935 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai.

Các bên nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều trình bày thống nhất với Mảnh trích đo địa chính số 01-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thanh Hóa duyệt ngày 14/01/2019, thống nhất đề nghị Tòa án áp dụng giá theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 19/11/283/BDS-LA ngày 14/11/2019 của Công ty Cổ phần thương mại Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam để xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 03/6/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị R tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/1998 giữa ông Nguyễn Văn P với ông Nguyễn Văn T đối với thửa số 935, diện tích 6.092,2m² (diện tích đo đạc thực tế là 3.054m²), loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại Ấp Đ, xã TP, huyện TH, tỉnh Long An là hợp pháp (theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thanh Hóa duyệt ngày 14/01/2019).

Ông Nguyễn Văn T có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp GCNQSD thửa số 935, có diện tích đo đạc thực tế là 3.054m² theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thanh Hóa duyệt ngày 14/01/2019.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị R về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 20/3/1998 đối với thửa số 935 nói trên vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn P

và bà Lê Thị R với ông Nguyễn Văn L do Văn phòng công chứng TH công chứng ngày 08/01/2015 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị R có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị B 162.272.000 đồng đã nhận và 405.772.000 đồng tiền thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng thửa đất số 935, tổng cộng là 568.044.000 đồng (Năm trăm sáu mươi tám triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Tấn H do Văn phòng công chứng TH công chứng ngày 14/10/2015 vô hiệu.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 783588 do Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Hóa cấp cho ông Nguyễn Văn L ngày 14/02/2015 đối với thửa số 935, diện tích 5.472,2m², loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại Ấp Đ, xã TP, huyện TH, tỉnh Long An.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 638065 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Tấn H ngày 29/10/2015 đối với thửa số 935, diện tích 5.472,2m², loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại Ấp Đ, xã TP, huyện TH, tỉnh Long An.

Khi bản án này có hiệu lực pháp luật, kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 935 cho ông Nguyễn Văn T phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tấn H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị R, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị B giao trả thửa số 935 nói trên.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Tấn H đều có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Tấn H (có ông Trần Văn V1 đại diện theo ủy quyền) thống nhất kháng

cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Tấn H - Luật sư Hoàng Lam Thụy Ch phát biểu ý kiến: Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: Hội thẩm nhân dân Lê Quang Diệu không có tên trong quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng lại có tên trong thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm; vụ án có tranh chấp về đất đai nhưng chưa được hòa giải tại cơ sở; Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai yêu cầu khởi kiện khi nguyên đơn chỉ yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với ông L và giữa ông L với ông H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên vô hiệu các hợp đồng này; nguyên đơn chỉ yêu cầu ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết công nhận quyền sử dụng đất cho ông T là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự; Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng không đúng pháp luật do ông T và ông P chưa hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T không trồng cây và không xây nhà kiên cố trên đất nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông P không đủ điều kiện được công nhận theo Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP; ông H là người thứ ba ngay tình, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông H là trái quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015; ngoài ra vợ ông Tợn là bà Nguyễn Thị D hay Nguyễn Thị V trong hồ sơ vụ án không có tài liệu nào chứng minh. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L và ông H, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T (có ông Nguyễn Văn S đại diện theo ủy quyền) không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông L và ông H, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn P khai nhận: bị đơn có lỗi trong việc gây ra tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn Nếp, bà Nguyễn Thị An (tất cả đều ủy quyền cho ông Nguyễn Văn S) thống nhất không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông L, ông H, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị B (có ông Nguyễn Văn L đại diện theo ủy quyền) thống nhất kháng cáo của ông L, ông H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham

gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Một số vi phạm tố tụng người kháng cáo nêu ra không phải vi phạm nghiêm trọng làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H, ông L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng TH (nay là Văn phòng công chứng Lê Văn V2), Chi cục Thi hành án dân sự huyện TH, Ủy ban nhân dân huyện TH xin vắng mặt; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét kháng cáo về tố tụng.

[2.1] Tại Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2020/QĐXXST-DS ngày 13/01/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2020/QĐ-ST ngày 10/02/2020 thể hiện thành phần Hội đồng xét xử tại phiên tòa mở ngày 10/02/2020 không có tên Hội thẩm nhân dân Lê Quang Diệu. Sau đó, vụ án được đưa ra xét xử lại vào ngày 02/3/2020. Tại Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03A/2020/QĐST-DS ngày 02/3/2020 (BL 235), thành phần Hội đồng xét xử có Hội thẩm nhân dân ông Lê Quang Diệu và bà Nguyễn Thị Lập. Thông báo mở lại phiên tòa số 01/TB-TA ngày 15/5/2020 xác định lý do tạm ngừng phiên tòa không còn nên tiếp tục đưa vụ án ra xét xử vào ngày 03/6/2020. Tại biên bản phiên tòa ngày 03/6/2020 thể hiện các đương sự đã đồng ý với thành phần Hội đồng xét xử gồm Chủ tọa phiên tòa là ông Lê Minh Tuấn, các Hội thẩm nhân dân là bà Nguyễn Thị Lập, ông Lê Quang Diệu, không yêu cầu thay đổi người tiến hành tố tụng (BL 436). Từ những phân tích trên, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện “theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2020/QĐXXST-DS ngày 13/01/2020” là chưa đúng nhưng việc này không vi phạm nghiêm trọng tố tụng, nên không cần thiết phải hủy án mà Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.2] Đối tượng tranh chấp của vụ án là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Về kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vợ ông T tên là Nguyễn Thị V hay Nguyễn Thị D. Hồ sơ vụ án thể hiện, tại Giấy ủy quyền ngày 29/5/2015 người ủy quyền tên “Nguyễn Thị V” và được Ủy ban nhân dân xã Thanh Phước xác nhận, phù hợp với các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án. Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm ghi tên vợ ông T là “Nguyễn Thị D” là chưa chính xác nên cần chỉnh lại cho phù hợp. Tuy nhiên, sai sót này không nghiêm trọng, không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án. Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án, bà V (có ông Nguyễn Văn S đại diện theo ủy quyền) cũng có ý kiến và yêu cầu như ông T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về việc này.

[2.4] Vì vậy, kháng cáo của ông H, ông L yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nêu trên là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét nội dung yêu cầu kháng cáo của ông L, ông H.

[3.1] Hồ sơ vụ án thể hiện, diện tích đất các bên đang tranh chấp thuộc thửa số 935 loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại xã TP, huyện TH, tỉnh Long An hiện do ông Nguyễn Tấn H đứng tên GCNQSD đất số CB 638065 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 29/10/2015 với diện tích 5.472,2m², diện tích thực tế là 3.054m² theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thanh Hóa duyệt ngày 14/01/2019.

[3.2] Nguồn gốc đất tranh chấp: Ngày 06/3/1998, ông P được UBND huyện Thanh Hóa cấp GCNQSD thửa đất số 953, diện tích 6.092,2m², loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại xã TP, huyện TH, tỉnh Long An (ngày 16/5/2006, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Hóa đã đính chính thửa 953 thành thửa 935). Ngày 20/3/1998, ông P chuyển nhượng thửa số 935 cho ông T, trên đất có cây tràm 01 năm tuổi do vợ chồng ông P trồng, với giá là 16 chỉ vàng 24Kr, hai bên chỉ lập giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực. Ông T đã trả đủ tiền cho ông P và ông P đã giao thửa số 935 cho ông T quản lý sử dụng canh tác từ năm 1998 cho đến nay.

[3.3] Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/1998 giữa ông T và ông P được lập thành văn bản nhưng không có công chứng hay chứng thực, cũng không có đăng ký theo quy định của pháp luật về đất đai là vi phạm pháp luật về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 131, Điều 707

Bộ luật dân sự năm 1995 là đúng. Quá trình giải quyết vụ án, bà R là vợ ông P cho rằng bà không biết việc ông P chuyển nhượng thửa 935 cho ông T vì ông P không bàn bạc với bà, tuy nhiên, tại Bản tự khai (BL 86) cũng như trình bày của ông P là người đại diện của bà R tại phiên tòa sơ thẩm ngày 02/3/2020 (BL 439), bà R xác định sau khi phát hiện ông P chuyển nhượng thửa số 935 cho ông T thì bà R cùng ông P có đến nhà ông T để trả 16 chỉ vàng 24Kr nhưng ông T không nhận. Sau đó, bà R cũng không có khiếu nại hay khởi kiện ra Tòa án yêu cầu giải quyết vấn đề này. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông P trình bày ông sử dụng số tiền chuyển nhượng thửa 935 cho ông T để trả nợ chung của vợ chồng và phục vụ sinh hoạt trong gia đình. Từ đó, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xác định bà R biết việc ông P chuyển nhượng thửa số 935 cho ông T vào năm 1998 là có cơ sở.

[3.4] Ngoài ra, sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông T thu hoạch trà và trồng lại trà mới, đây là loại cây lâu năm vì có thời gian sinh trưởng và thu hoạch trên 05 năm. Theo hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: “...*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng...*”. Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông T và ông P ngày 20/3/1998, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu vợ chồng ông P, bà R tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nêu trên và không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông P, bà R yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu là có căn cứ. Do yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/3/1998 của ông T được chấp nhận nên ông T được quyền sở hữu toàn bộ cây trà trên thửa đất số 935 theo Chứng thư thẩm định giá số Vc19/11/283/BĐS-LA ngày 14/11/2019 của Công ty Cổ phần thương mại Thông tin và thẩm định giá Miền Nam như nhận định của bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị R với ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị B do Văn phòng công chứng TH (nay là Văn phòng công chứng Lê Văn V2) công chứng ngày 08/01/2015.

[4.1] Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2014/DS-ST ngày 07/02/2014 và Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2014/DS-ST ngày 27/10/2014 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hóa (đã có hiệu lực pháp luật), vợ chồng ông P, bà R có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Minh Lâm số tiền 21.925.000 đồng và hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền 53.000.000 đồng. Do không có khả năng trả số tiền trên nên ngày 08/01/2015, vợ chồng ông P và bà R thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa số 935 cho ông L với giá 162.272.000 đồng để thi hành hai Bản án nêu trên. Như nhận định ở mục [3.4], Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 935 xác lập ngày 20/3/1998 giữa ông P và ông T được công nhận nên Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 935 giữa vợ chồng ông P, bà R với ông L và bà B vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường theo quy định tại khoản 2 Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4.2] Xác định thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất: Theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 19/11/283/BDS-LA ngày 14/11/2019 của Công ty Cổ phần thương mại Thông tin và thẩm định giá Miền Nam thì đơn giá quyền sử dụng thửa đất số 935 là 186.000 đồng/m² nên giá trị quyền sử dụng thửa số 935 là: $3.054\text{m}^2 \times 186.000 \text{ đồng/m}^2 = 568.044.000 \text{ đồng}$. Như vậy, chênh lệch giá trị quyền sử dụng thửa đất số 935 đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông P, bà R với ông L là: $568.044.000 \text{ đồng} - 162.272.000 = 405.772.000 \text{ đồng}$.

[4.3] Về lỗi: Như nhận định trên, sau khi đã chuyển nhượng thửa số 935 cho ông T, ông P và bà R lại tiếp tục chuyển nhượng thửa đất này cho ông L và bà B là vi phạm pháp luật nên ông P và bà R hoàn toàn có lỗi làm cho giao dịch dân sự này vô hiệu. Do đó, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông P và bà R phải chịu toàn bộ thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất và có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông L 162.272.000 đồng đã nhận và 405.772.000 đồng tiền thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất, tổng cộng là 568.044.000 đồng là phù hợp.

[5] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 935 xác lập giữa ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Tấn H do Văn phòng công chứng TH (nay là Văn phòng công chứng Lê Văn V2) công chứng ngày 14/10/2015:

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa số 935 của vợ chồng ông P, bà R, ngày 10/02/2015, ông Nguyễn Văn L đã được Ủy ban nhân dân huyện TH cấp GCNQSD đất. Đến ngày 14/10/2015, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị B

chuyển nhượng thửa số 935 cho ông Nguyễn Tấn H với giá 136.000.000 đồng. Như nhận định tại mục [3.4] và [4.1], Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch nêu trên giữa ông L, bà B và ông H cũng vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 là phù hợp. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông H và người đại diện hợp pháp của ông H không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết và nhận định các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác là đúng pháp luật. Do vậy, kháng cáo của ông H cũng không có cơ sở chấp nhận.

[6] Về yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tấn H yêu cầu ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị R, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị B giao thửa số 935 cho ông H: Như nhận định tại các mục [3.4], [4.1], [5], bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập nêu trên của ông H là có căn cứ.

[7] Về việc ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2015 giữa ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị R với ông Nguyễn Văn L và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2015 giữa ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Tấn H vô hiệu: Như nhận định ở các mục nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông T là có căn cứ.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ và đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Tấn H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh nên không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận.

[9] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10] Về án phí phúc thẩm: ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Tấn H phải chịu theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Tấn H;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 03/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 131, 705, 706, 707, và Điều 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 122, 128, 134 và Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 và khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 100, 202 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng 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 yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị R tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 20/3/1998 giữa ông Nguyễn Văn P với ông Nguyễn Văn T đối với thửa số 935, diện tích 6.092,2m² (diện tích đo đạc thực tế thửa số 935 là 3.054m²), loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại Ấp Đ, xã TP, huyện TH, tỉnh Long An là hợp pháp. (theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thanh Hóa duyệt ngày 14/01/2019)

Ông Nguyễn Văn T có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa số 935, có diện tích đo đạc thực tế là 3.054m² theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thanh Hóa duyệt ngày 14/01/2019.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị R về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 20/3/1998 đối với thửa số 935 nói trên vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị R với ông Nguyễn Văn L do Văn phòng công chứng TH công chứng ngày 08/01/2015 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị R có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị B 162.272.000 đồng đã nhận và 405.772.000 đồng tiền thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng thửa đất số

935, tổng cộng là 568.044.000 đồng (Năm trăm sáu mươi tám triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Tấn H do Văn phòng công chứng TH công chứng ngày 14/10/2015 vô hiệu.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 783588 do Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Hóa cấp cho ông Nguyễn Văn L ngày 14/02/2015 đối với thửa số 935, diện tích 5.472,2m², loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại Ấp Đ, xã TP, huyện TH, tỉnh Long An.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 638065 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Tấn H ngày 29/10/2015 đối với thửa số 935, diện tích 5.472,2m², loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại Ấp Đ, xã TP, huyện TH, tỉnh Long An.

Khi bản án này có hiệu lực pháp luật, kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 935 cho ông Nguyễn Văn T phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tấn H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn P, bà Lê Thị R, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị B giao trả thửa số 935 nói trên.

7. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Tấn H mỗi người phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000959 và số 0000960 cùng ngày 15/6/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

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 qui 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Tp. HCM;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, TP, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(Đã ký và đóng dấu)

Phan Nhật Bình