

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 415/2024/DS-PT
Ngày: 26-9-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Những

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 296/2024/TLPT-DS ngày 8 tháng 7 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An bị kháng cáo, kháng nghị

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 304/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 7 năm 2024, thông báo thay đổi lịch xét xử phúc thẩm số 296/2024/TB-TA ngày 09/9/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Quốc P, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp P, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Bà Lê Kim D, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số A N, phường C, thành phố T, tỉnh Long An. (Hợp đồng ủy quyền ngày 02/11/2021)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu P1, sinh năm 1996. Địa chỉ: Ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P1: Luật sư Lê Văn L - Chi nhánh Công ty L2 tại thành phố T.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Thảo X, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Long An. (vợ ông P)

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp B, xã B, thành phố T, tỉnh Long An. (Hợp đồng ủy quyền ngày 13/6/2022)

2. Bà Trương Hoài D1, sinh năm 1993. Địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (vợ ông P1).

3. Ông Phan Văn D2, sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

4. Bà Lưu Kim A, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang (vợ ông D2).

5. Bà Nguyễn Thị Hồng P2, sinh năm 1999. Địa chỉ: Ấp N, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

6. Ông Võ Văn K, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Long An.

7. Ông Phùng Văn T, sinh năm 1996. Địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

8. Bà Lê Thị Thanh H1, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

9. Văn phòng C. Địa chỉ: Số G, Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

10. Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Long An.

(Bà D, luật sư L, bà H, ông D2, ông K có mặt. Các đương sự còn lại vắng mặt.)

- Người kháng cáo: Ông Trần Quốc P, bà Lê Thị Thảo X.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc P và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Kim D có nội dung như sau:

Ông Trần Quốc P và bà Lê Thị Thảo X kết hôn năm 2010. Trong thời gian chung sống, ông bà có tạo lập được nhiều tài sản trong đó có Quyền sử dụng thửa đất số 4445, diện tích 296,4 m² loại đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An, đây là tài sản chung của ông P và bà X mua nhằm mục đích sử dụng. Tiền mua đất là từ lợi nhuận công việc của ông P gửi cho bà X để góp vào mua đất. Tiền lương của bà X chỉ đủ chi phí sinh hoạt của bà X chứ không có dư để mua đất. Do đi làm ăn xa nên ông P có chuyển tiền cho bà X nhiều lần để tích góp mua đất (số tiền chuyển cho bà X hơn 500.000.000 đồng) qua tài khoản của Ngân hàng C1 (V) từ cuối năm 2020 đến tháng 4/2021.

Khi bà X mua đất, làm thủ tục thì ông P giao cho bà X làm vì ông đi làm xa. Ông P không biết bà X mua đất của ai, giá bao nhiêu ông P không nắm rõ

nhưng sau khi bà X đứng tên đã cho ông P xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 428615 số vào sổ CS 05393 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 07/6/2021 cho bà Lê Thị Thảo X. Các giấy tờ đất do bà X giữ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì bà X quản lý đất chứ ông P cũng không biết là làm gì.

Ngày 23/10/2021, ông P phát hiện bà Lê Thị Thảo X có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 4445 cho ông Nguyễn Hữu P1 mà không thông qua ý kiến ông. Cụ thể là ngày 13/7/2021, bà X đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Hữu P1 với số tiền là 100.000.000đồng, Hợp đồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã M, số chứng thực 87, quyền số 01/2021-SCT/HĐ.GD. Ông P có hỏi thì bà X nói giá bán 500 hay 600.000.000đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 100.000.000đồng để tránh thuế và chờ ông P về rồi ra xã ký. Khi nào ông P về mới ra xã hoàn tất thủ tục nhưng ông P1 đã sang tên rồi.

Do đây là tài sản chung của vợ chồng, trong quá trình chuyển nhượng ông P không biết và không có sự đồng ý của ông P, tuy nhiên Ủy ban nhân dân xã M vẫn chứng nhận là không đúng pháp luật. Ngoài ra, với diện tích 296,4 m² mà giá bán chỉ có 100.000.000đồng là hoàn toàn bất hợp lý. Trong thời gian Tòa án giải quyết tranh chấp thì ngày 05/8/2022, ông P1 lại chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 4445 cho ông Phan Văn D2 làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông P.

Trước đây, ông P khởi kiện yêu cầu bị đơn là bà Lê Thị Thảo X, ông Nguyễn Hữu P1, Ủy ban nhân dân xã M phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông. Nay ông P thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đối với bà Lê Thị Thảo X, ông P không yêu cầu bà Lê Thị Thảo X và Ủy ban nhân dân xã M liên đới bồi thường thiệt hại cho ông P số tiền giá trị thửa đất là 776.000.000đồng theo Chứng thư định giá số 213.2022.VT.HS ngày 01/3/2022 của Công ty cổ phần T1.

Nay ông P xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 4445, diện tích là 296,4m² tờ bản đồ số 3, loại đất ở nông thôn, tọa lạc ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An giữa bà Lê Thị Thảo X với ông Nguyễn Hữu P1 do Ủy ban nhân dân xã M chứng thực số 87, quyền số 01/2021-SCT/HĐ.GD ngày 13/7/2021 là vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 4445, diện tích 296,4m² tờ bản đồ số 3, loại đất ở nông thôn, tọa lạc ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An giữa ông Nguyễn Hữu P1 với ông Phan Văn D2 lập tại Văn phòng C, quyền số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 5/8/2022.

- Yêu cầu ông Phan Văn D2 giao trả lại quyền sử dụng thửa đất số 4445, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An cho ông Trần Quốc P.

- Trường hợp Tòa án tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Quốc P** như trên thì ông **P** yêu cầu ông **P1** phải bồi thường thiệt hại cho ông **P** số tiền là 776.000.000đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 213.2022.VT.HS ngày 01/3/2022 của **Công ty cổ phần T1**.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

*Bị đơn ông **Nguyễn Hữu P1** trình bày trong suốt quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:*

Thửa 4445 có nguồn gốc là của cha **Nguyễn Văn N** và mẹ **Huỳnh Thị L1** cho riêng ông vào tháng 6/2020. Sau đó, ông làm thủ tục lên thổ. Thửa đất này từ xưa đến nay là do cha mẹ ông canh tác trồng lúa và mì. Do ông với vợ là bà **Trương Hoài D1** sống không hạnh phúc nên ly thân. Trong lúc ông đang làm thủ tục ly hôn với bà **D1** thì ông và bà **Xương s** chung như vợ chồng. Do không am hiểu pháp luật, sợ khi ly hôn phải chia tài sản nên khi bà **X** nói với ông là sang tên thửa đất số 4445 cho bà **X** đứng tên giùm rồi khi ly hôn xong bà **X** sẽ sang lại cho ông. Ngày 26/3/2021, ông đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên thửa đất số 4445 cho bà **X** được chứng thực tại **Ủy ban nhân dân xã M**.

Do vợ ông nuôi con dưới 12 tháng tuổi nên ông không ly hôn được và ông phát hiện bà **X** cũng chưa ly hôn với ông **P** nên ông mới chấm dứt với bà **X**. Ông có nói với bà **X** sang tên lại thửa đất số 4445 lại cho ông. Ngày 13/7/2021, ông và bà **X** lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên thửa 4445 từ bà **X** cho ông (Ông đã đứng tên đất ngày 02/8/2021). Việc bà **X** nói ông kêu xuống gặp ở nhà trọ tại **phường C** và bà **H1** là người làm hồ sơ là không có. Ông không biết bà **H1** là ai. Hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại **Ủy ban nhân dân xã M**, do tư pháp xã lập cho hai bên cùng ký tên. Bà **X** nói ông đe dọa bà **X** là không đúng.

Việc bà **X** chuyển số tiền 391.000.000đồng cho ông thông qua tài khoản của ông **K**, ông **T**, bà **Hồng P2** là do ông với bà **X** có làm ăn thầu số đề, có người trúng đề nên bà **X** mới chuyển khoản để ông chung cho họ. Số tiền bà **X** chuyển cho ông không liên quan gì đến thửa đất 4445. Ngoài ra, ông không có nhận khoản tiền 200.000.000đồng của bà **X**.

Ngày 05/8/2022, ông và vợ là **Trương Hoài D1** (bà **D1** ủy quyền cho ông **P1**) chuyển nhượng thửa đất số 4445 cho ông **Phan Văn D2** giá 1.150.000.000đồng. Ông **D2** đã giao đủ tiền cho ông và ông đã giao đất cho ông **D2** sử dụng. Tiền bán đất, ông đưa cho bà **D1** 400.000.000đồng để nuôi con, phần tiền còn lại ông sử dụng. Đất đang tranh chấp nhưng do vợ ông nói hết tiền nuôi con nên ông bán đất đưa tiền cho vợ để nuôi con, ông không có nói với ông **D2** là đất đang tranh chấp. Đất này là của ông nên ông có quyền bán cho ông **D2**. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông **P**.

Trường hợp yêu cầu độc lập của ông **D2** không được chấp nhận thì ông đồng ý trả cho ông **D2** số tiền 1.150.000.000đồng đã nhận và tiền lãi theo mức lãi suất 1.67%/1tháng từ thời điểm Hợp đồng được công chứng ngày 05/8/2022

cho đến khi xét xử sơ thẩm và bồi thường chi phí làm hàng rào và trồng cây theo yêu cầu của ông **D2** là 40.000.000đồng.

Ngoài ra, ông không có yêu cầu nào khác.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị Thảo X** do bà **Nguyễn Thị Thu H** đại diện trình bày:*

Bà **X** và ông **P** là vợ chồng, trong quá trình chung sống có tạo lập nhiều tài sản từ nguồn thu nhập của cả hai, nhưng chủ yếu là của ông **P** đi làm gửi về. Bà có quen biết với ông **P1** và biết ông **P1** có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 4445, diện tích 296,4m² tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc **ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An** nên bà **X** và ông **P1** đã thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên với giá là 591.000.000đồng. Trong đó, bà giao tiền mặt cho ông **P1** là 200.000.000đồng (không viết giấy giao nhận) và bằng hình thức chuyển khoản là 391.000.000đồng. Do ông **P1** không có tài khoản nên mượn tài khoản của 03 người gồm: Ông **Phùng Văn T**, bà **Nguyễn Thị Hồng P2**, ông **Võ Văn K**. Khi mua đất, bà **X** có thông báo cho chồng bà biết và ông **P** đồng ý cho bà **X** được đứng tên vì ông **P** đi làm xa không tiện làm các thủ tục đứng tên chung. Bà **X** đã được **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 4445 ngày 07/6/2021. Khi nhận chuyển nhượng đất, bà **X** có đến xem đất, thấy có một phần đất được đổ nền, trồng mì và một phần đất trống, có trụ sạ bao quanh đất. Bà **X** không làm gì trên đất vì bà **X** đi làm công nhân, còn chồng bà **X** đi làm xa.

Sau đó, ông **P1** nói với bà là đất của cha mẹ cho nên ông muốn giữ lại. Bà **X** nói nếu ông **P1** trả lại số tiền mua đất thì bà **X** trả lại đất. Không nhớ thời gian nào, ông **P1** có hẹn bà **X** đến nhà trọ của ông **P1** ở **phường C, thành phố T** để ông **P1** trả lại tiền mua đất và yêu cầu bà **X** ký giấy sang tên đất lại cho ông **P1**. Lúc đó, có bà **Lê Thị Thanh H1** cầm hồ sơ đến để cho hai bên ký tên tại nhà ông **P1** và yêu cầu bà **X** đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **H1**. Do ông **P1** không giao tiền như đã hứa nên bà **X** không đồng ý. Lúc đó, bà **X** đi có một mình và bị ông **P1** đe dọa nếu không ký sẽ không cho bà **X** đi về. Đồng thời, bà **X** nghĩ thửa đất trên là tài sản chung của cả 02 vợ chồng bà thì một mình bà ký tên cũng không có giá trị pháp lý và ông **P1** cũng không có căn cứ là đã giao tiền cho bà **X** nên bà **X** ký rồi đi về.

Sau khi về bà **X** có điện thoại và nhắn tin cho bà **H1** yêu cầu bà **H1** không được làm thủ tục chuyển tên qua cho ông **P1** nhưng bà **H1** không bắt máy và không trả lời (Bà **X** có cung cấp nội dung tin nhắn Zalo với bà **H1** cho Tòa). Bà **H1** là do ông **P1** kêu đến làm hồ sơ chứ bà **X** không biết bà **H1**. Hợp đồng chuyển nhượng ghi ngày 13/7/2021 được chứng thực tại **Ủy ban nhân dân xã M** là bà **H1** tự làm chứ bà **X** không có đến Ủy ban xã để ký tên, bà **X** chỉ ký tên tại nhà ông **P1** do bị ép buộc. Bà **X** đã nhiều lần yêu cầu ông **P1** trả tiền cho bà **X** nếu đã lấy lại đất nhưng ông **P1** không trả mà còn có lời lẽ hăm dọa bằng tin nhắn và điện thoại (bà **X** đã cung cấp cho Tòa bản ghi âm và nội dung tin nhắn những chứng cứ này và clip việc ông **P1** cầm dao hăm dọa bà **X**).

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **X** và ông

Nguyễn Hữu P1 ngày 13/7/2021 là không tuân thủ các quy định của pháp luật. Việc ký tên của bà **X** là không tự nguyện mà do bị đe dọa, ép buộc; quyền sử dụng đất là tài sản chung của cả 02 vợ chồng nhưng không được sự đồng ý và ký tên của ông **P**; việc ký tên không được thực hiện tại Ủy ban nhân dân xã nhưng Ủy ban xã vẫn chứng thực; ông **P1** chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền mua đất cho bà **X** nên hợp đồng trên là trái pháp luật.

Tháng 10/2021, trong khi Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp thì ông **P1** lại chuyển nhượng thửa đất 4445 cho ông **Phan Văn D2** (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng C, quyền số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 5/8/2022), nên hợp đồng này không có giá trị pháp lý.

Nay bà **X** thống nhất toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Quốc P**. Ngoài ra, bà **X** không có yêu cầu nào khác.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Phan Văn D2** trình bày:*

Ngày 05/8/2022, ông **P1** và vợ là bà **Trương Hoài D1** chuyển nhượng cho ông quyền sử dụng thửa đất số 4445 (Bà **D1** đã ủy quyền cho ông **P1**), giá chuyển nhượng đất là 1.150.000.000đồng. Ông đã giao đủ tiền cho ông **P1**. Khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 4445 thì ông **P1** không có báo cho ông biết đất có tranh chấp. Ông cũng không biết đất có tranh chấp. Khi mua đất, ông cũng có tìm hiểu, biết nguồn gốc đất là cha mẹ ông **P1** cho ông **P1**, có giấy tờ hợp lệ nên ông mới mua đất.

Ông **P1** đã giao thửa đất số 4445 cho ông sử dụng sau ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông đã chăm sóc, kê Kobe mức đất đắp nền, kéo lưới B40, trồng khoảng 100 cây mai con và một số cây dừa. Theo chứng thư định giá số 232392/CV-Viettin JSC ngày 07/6/2023 của **Công ty T2** Tỉn chỉ còn 56 cây mai loại E, giá 25.000đồng/1 cây ông thống nhất, không có ý kiến gì. Từ khi Tòa án tiến hành thẩm định đất ngày 26/4/2023 thì ông không trồng thêm cây cũng như không xây dựng công trình kiến trúc nào khác. Thửa đất số 4445 ông nhận chuyển nhượng có giấy tờ hợp pháp, đúng quy định pháp luật nên ông **D2** yêu cầu:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Hữu P1**, bà **Trương Hoài D1** với ông **D2** đối với thửa đất số 4445, tờ bản đồ số 3, diện tích 296,4m² đất tọa lạc ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An đã được Văn phòng C, quyền số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/8/2022 là hợp pháp.

- Ông **Phan Văn D2** được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định pháp luật.

- Trường hợp nếu yêu cầu độc lập của ông không được chấp nhận thì ông yêu cầu ông **Nguyễn Hữu P1**, bà **Trương Hoài D1** phải trả lại cho ông số tiền 1.150.000.000đồng đã nhận và tiền lãi theo mức lãi suất 1.67%/1tháng từ thời điểm công chứng hợp đồng là ngày 05/8/2022 cho đến khi xét xử sơ thẩm (là 18 tháng 26 ngày x 1.150.000.000 đồng x 1.67%/1 tháng = 362.206.300đồng).

Đồng thời yêu cầu ông P1, bà D1 bồi thường cho ông chi phí làm hàng rào, Kobe mức đất và trồng cây với số tiền là 40.000.000đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng P2 trình bày:

Bà là em ruột của ông P1, không có quen biết bà Thảo X, chỉ nghe ông P1 giới thiệu bà X là người yêu của ông P1, có lần bà đem đồ xuống cho ông P1 thì gặp bà X ở đó. Hai người hình như sống chung với nhau. Lúc ông P1 quen bà X là trong thời gian ly thân với bà D1. Bà X có hỏi bà có số tài khoản hay không để bà X chuyển tiền rồi nhờ bà rút ra đưa lại cho ông P1. Khi chuyển tiền, bà X chỉ nói nhờ rút ra giao lại cho ông P1 chứ không có nói gì về việc mua đất của ông P1, nếu có thì bà không dám nhận, vì đất này là của cha mẹ cho ông P1.

Bà X chuyển tiền bao nhiêu lần và số tiền cụ thể bà không nhớ nhưng sau đó bà đã rút ra và đưa lại cho ông P1. Khi bà X chuyển tiền thì bà cũng nghe nói ông P1 với bà X lúc đó sống chung và làm ăn ghi đề. Bà cũng không quan tâm do đó là chuyện của hai người, bà không có liên quan gì. Do bận đi làm nên bà xin vắng suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn K trình bày:

Ông là bạn thuê phòng trọ kế bên phòng trọ ông P1, có biết bà Thảo X là do bạn bè qua lại, ăn nhậu chung. Ông P1 và bà X sống chung như vợ chồng. Do ông P1 không có sử dụng tài khoản ngân hàng nên có mượn nhờ số tài khoản của ông để chuyển tiền ghi số đề. Bà X chỉ chuyển cho ông có 3 lần là 40.000.000đồng (từ tháng 3 đến tháng 4 năm 2020). Khi chuyển tiền, bà X nói nhờ rút ra để giao lại cho ông P1 giùm chứ không có nói là mua bán đất gì. Ông cũng không quan tâm do đó là chuyện của hai người ông không có liên quan gì. Do bận đi làm nên ông xin vắng suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh H1 trình bày:

Lời trình bày của bà Lê Thị Thảo X hoàn toàn không đúng. Từ trước tới nay, bà chưa làm dịch vụ này, cũng không biết ông P1 và bà X là ai cho nên những lời trình bày của bà X là hoàn toàn không đúng sự thật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã M trình bày:

Ngày 13/7/2021, tổ tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ hành chính của Ủy ban nhân dân xã M có tiếp nhận hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thảo X với ông Nguyễn Hữu P1 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DC 428615 vào sổ số CS 05393 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 07/06/2021, thửa đất số 4445, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Công chức chuyên môn Địa chính xã kiểm tra tình trạng đất chuyển nhượng: không có tranh chấp, không nằm trong diện quy hoạch giải tỏa, đất đủ điều kiện chuyển nhượng và Công chức Tư pháp - Hộ tịch kiểm tra tính pháp lý của văn bản đảm bảo và các bên tham gia hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chứng thực minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và đã cùng ký/điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng

trước mặt ông **Bùi Tấn Đ** là Công chức Tư pháp - Hộ tịch tiếp nhận hồ sơ. Hợp đồng giao dịch được thực hiện tại **Ủy ban nhân dân xã M**, số chứng thực 87, quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD, ngày chứng thực 13/07/2021.

Việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **Ủy ban nhân dân xã M** thực hiện đúng theo trình tự thủ tục và đảm bảo tính pháp lý của văn bản cũng như tình trạng tự nguyện giữa các bên tham gia giao dịch theo Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch và Thông tư số 01/2020/TT-BTP ngày 03/03/2020 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Văn phòng C** trình bày:*

Ngày 05/8/2022, Công chứng viên thuộc **Văn phòng C** tiếp nhận yêu cầu công chứng của ông **Nguyễn Hữu P1**, nội dung yêu cầu Công chứng viên thuộc **Văn phòng C** chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Hữu P1**, bà **Trương Hoài D1** (bà **Trương Hoài D1** do ông **Nguyễn Hữu P1** làm đại diện theo ủy quyền) với ông **Phan Văn D2**. Phiếu yêu cầu công chứng do người yêu cầu công chứng là ông **Nguyễn Hữu P1** ký tên.

Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ và kiểm tra giấy tờ tùy thân của các bên, giấy tờ về tài sản và tài liệu khác có liên quan, xét thấy các bên có đủ điều kiện để giao kết hợp đồng theo Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014. Mặt khác, **Văn phòng C** không có công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn là ông **Trần Quốc P** với bị đơn là bà **Lê Thị Thảo X** và ông **Nguyễn Hữu P1**. Do đó, **Văn phòng C** không liên quan đến nội dung tranh chấp nói trên giữa nguyên đơn là ông **Trần Quốc P** với bị đơn là bà **Lê Thị Thảo X** và ông **Nguyễn Hữu P1**.

Từ những căn cứ trên, **Văn phòng C** xin không tham gia các phiên họp, hòa giải, xét xử trong suốt quá trình giải quyết vụ việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông **Trần Quốc P** với bị đơn là bà **Lê Thị Thảo X** và ông **Nguyễn Hữu P1**.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Phùng Văn T**, bà **Trương Hoài D1** đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, không có bản tự khai, không tham gia phiên tòa và vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Quốc P** đối với ông **Nguyễn Hữu P1** về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Lê Thị Thảo X** và ông **Nguyễn Hữu P1** đối với thửa đất số 4445, tờ bản đồ số 3, loại đất ở nông

thôn, tọa lạc **ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An** được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực số 87, quyền số 01/2021-SCT/HĐ.GD ngày 13/7/2021 là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông **Trần Quốc P** về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Hữu P1** với ông **Phan Văn D2** lập tại **Văn phòng C**, quyền số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 5/8/2022 và không chấp nhận yêu cầu buộc ông **Phan Văn D2** giao trả lại quyền sử dụng thửa đất số 4445, diện tích 296,4m² tờ bản đồ số 3, loại đất ở nông thôn, tọa lạc **ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An**.

- Buộc ông **Nguyễn Hữu P1** bồi thường cho ông **Trần Quốc P** số tiền là 776.000.000đồng giá trị quyền sử dụng thửa đất số 4445, diện tích 296,4m² tờ bản đồ số 3, loại đất ở nông thôn, tọa lạc **ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An** (Theo chứng thư định giá số 213.2022.VT.HS ngày 01/3/2022 của **Công ty cổ phần T1**).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Phan Văn D2**.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Hữu P1**, bà **Trương Hoài D1** với ông **Phan Văn D2** đối với thửa đất số 4445, diện tích 296,4m², tờ bản đồ số 3, loại đất ở nông thôn, tọa lạc **ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An** được công chứng tại **Văn Phòng C** số 6059, quyền số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/8/2022 có hiệu lực.

- Ông **Phan Văn D2** được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 4445, tờ bản đồ số 3, diện tích 296,4m² loại đất ở nông thôn, tọa lạc **ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An** theo quy định pháp luật.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá là 11.500.000đồng. Ông **Nguyễn Hữu P1** phải chịu toàn bộ, do ông **Trần Quốc P** đã nộp tạm ứng trước nên ông **Nguyễn Hữu P1** có nghĩa vụ hoàn lại cho ông **Trần Quốc P** 11.500.000đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Nguyễn Hữu P1** phải chịu 35.040.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông **Trần Quốc P** phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông **P** đã nộp là 12.300.000đồng theo biên lai thu số 0002074 ngày 24/11/2021 và 5.550.000đồng theo biên lai thu số 0002555 ngày 12/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. **H2** lại cho ông **Trần Quốc P** 17.550.000đồng tiền tạm ứng án phí còn thừa.

Các đương sự còn lại không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. 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 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.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 07/3/2024, ông **Trần Quốc P** và bà **Lê Thị Thảo X** kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Hữu P1** với ông **Phan Văn D2** đối với thửa đất số 4445, tờ bản đồ số 3, tại **ấp A xã M, huyện T, tỉnh Long An** được công chứng số 6509, quyền số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/8/2022. Buộc ông **D2** phải giao trả thửa đất 4445 cho ông **P**.

Ngày 29/3/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An ban hành Quyết định kháng nghị số 42/QĐ-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị.

Phần tranh luận:

*Bà **D** là người đại diện theo ủy quyền của ông **P** trình bày:*

Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **P1** với bà **X** là hợp pháp, do đó xác định thửa đất 4445 là tài sản chung của vợ chồng ông **P**, bà **X**. Ngày 13/7/2021 một mình bà **X** tự ý chuyển nhượng thửa đất này cho ông **P1** mà không có sự đồng ý của ông **P**, do đó ông **P** khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **X** với ông **P1**, vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa thụ lý, hòa giải, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ ông **P1** đều có tham gia. Tuy nhiên, ngày 05/8/2022 (sau khi Tòa án thụ ký, hòa giải) ông **P1** cố tình chuyển nhượng thửa đất trên cho ông **D2** trong khi đất đang tranh chấp là trái quy định của pháp luật, ông **D2** chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng này chưa có hiệu lực và ông **D2** không phải là người ngay tình theo Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, án sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **P1** với ông **D2** là trái với quy định của pháp luật. Ông **P1** không kháng cáo bản án sơ thẩm tức là đồng ý với nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm. Vì vậy, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông **P** sửa bản án sơ thẩm, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **P1** với ông **D2**, buộc vợ chồng ông **D2** giao trả thửa đất 4445 cho ông **P** và bà **X**.

*Luật sư **L** là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông **P1** trình bày:*

Ông **P1** trình bày sống chung như vợ chồng với bà **X** và quá trình chung sống hai người có làm thầu đê, bà **X** chuyển tiền cho ông **P1** để ông **P1** chung tiền cho những người trúng đê, số tiền bà **X** chuyển giao cho ông **P1** là tiền chung đê chứ không có việc ông **P1** chuyển nhượng thửa đất 4445 cho bà **X**. Việc ông **P1** ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 4445 cho bà **X** là do lúc đó vợ chồng ông **P1** và bà **D1** đang mâu thuẫn nhau, ông **P1** sợ khi ly hôn phải chia tài sản cho bà **D1** nên mới nhờ bà **X** đứng tên giùm thửa đất 4445 thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên do con chung của ông **P1** và

bà D1 chưa đủ 12 tháng tuổi nên ông P1 không ly hôn với bà D1 được. Sau khi bà X được đứng tên quyền sử dụng đất thì không có việc ông P1 giao đất cho bà X (vì bà X chỉ đứng tên giùm), thửa đất 4445 vẫn do cha mẹ của ông P1 sử dụng. Số tiền bà X chuyển khoản cho ông P1 rất nhiều lần, thậm chí sau khi bà X chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông P1 thì bà X vẫn còn chuyển khoản cho ông P1, việc chuyển tiền của bà X cho ông P1 là tiền chung đề, không phải tiền chuyển nhượng đất, vì nếu tiền chuyển nhượng đất thì không phù hợp với phong tục tập quán mua bán đất. Quá trình giải quyết vụ án bà X trình bày bị ông P1 đe dọa, ép buộc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P1 tại nhà trọ, nhưng bà X không cung cấp được chứng cứ bị đe dọa, ép buộc. Hợp đồng này được ký và chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã M, do đó không có việc ông P1 đe dọa ép buộc bà X. Do bà X chuyển trả lại thửa đất này cho ông P1 nên không có việc ông P1 giao trả tiền chuyển nhượng đất cho bà X.

Nguyên đơn cho rằng ông P1 không kháng cáo tức là đồng ý với bản án sơ thẩm, tuy nhiên sau khi xét xử sơ thẩm ông P1 bị tạm giam do liên quan đến vụ án hình sự nên khó khăn trong việc kháng cáo bản án sơ thẩm, hơn nữa thửa đất 4445 ông P1 đã chuyển nhượng cho ông D2, ông D2 đã trả đủ tiền và đã nhận đất sử dụng nên ông P1 không kháng cáo. Từ những lý do trên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà H là người đại diện theo ủy quyền của bà X trình bày:

Ông P1 cho rằng bà X và ông P1 chung sống như vợ chồng là hoàn toàn không đúng, bà X có hai con nhỏ và bà X đi làm công nhân thì không có việc chung sống với ông P1. Nếu và Xương sống chung như vợ chồng với ông P1 thì tại sao bà X không giao tiền trực tiếp cho ông P1 mà lại chuyển khoản cho ông P1? Ông P1 và luật sư của ông P1 cho rằng giữa bà X và ông P1 có làm giao dịch tiền bạc thông qua việc làm thầu đề, nhưng không có chứng cứ chứng minh, cấp sơ thẩm cũng đã xác minh tại địa phương thì hoàn toàn có không việc thầu đề, đánh đề. Số tiền 390.000.000đồng bà X giao cho ông P1 thông qua chuyển khoản cho bà P2, ông K, ông T và 200.000.000đồng bà X giao tiền mặt cho ông P1 nhưng không làm giấy, là tiền nhận chuyển nhượng đất, không liên quan gì đến việc thầu đề chung đề. Nếu thật sự bà X không giao tiền cho ông P1 thì không có việc ông P1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X. Ông P1 trình bày do vợ chồng ông P1 mâu thuẫn, ly hôn sợ chia tài sản cho bà D1 nên nhờ bà X đứng tên dùm, đây là lời trình bày một phía của ông P1, không có chứng cứ chứng minh, hiện tại quan hệ hôn nhân giữa ông P1 và bà D1 vẫn đang tồn tại, do đó lời trình bày của ông P1 hoàn toàn bịa đặt. Việc bà X chuyển tiền nhiều lần cho ông P1 là do ông P1 và bà X tự thỏa thuận, pháp luật không cấm và cũng không trái đạo đức xã hội. Đối với số tiền 200.000.000đồng bà X giao cho ông P1 mặc dù không có biên bản giao nhận nhưng tại tin nhắn Zalo ngày 11/10/2021 giữa bà X với ông P1 thì ông P1 đồng ý hoàn trả cho bà X 200.000.000đồng, do đó có đủ căn cứ xác định bà X đã giao đủ tiền chuyển nhượng thửa đất 4445 cho ông P1. Quá trình giải quyết vụ án ông P1 không phản tố và không kháng cáo điều này chứng tỏ ông P1 mặc nhiên

thừa nhận có việc chuyển nhượng thửa đất 4445 cho bà X. Việc bà X chuyển nhượng lại thửa đất 4445 cho ông P1 trong tình trạng bị đe dọa, ép buộc. Chúng cứ chứng minh cho việc ông P1 đe dọa bà X thể hiện ở tin nhắn Zalo và đoạn video clip ông P1 cưỡi trần cầm dao rượt đuổi bà X, không cho bà X về nếu như bà X không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được bà H1 làm dịch vụ soạn thảo sẵn, hơn nữa bà X nghĩ chỉ một mình bà X ký mà không có ông P chồng bà X ký thì không thể sang tên cho ông P1 được, vì vậy sau khi ký xong về nhà bà X có nhắn tin zalo cho bà H1 là người làm dịch vụ không được ra giấy cho ông P1, nhưng bà H1 không trả lời và chặn tin nhắn của bà X. Thửa đất 4445 là tài sản chung của bà X và ông P1, chỉ mình bà X ký là không đúng quy định của pháp luật nên án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X với ông P1 là có căn cứ. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1 với ông D2, bà thống nhất với lời trình bày của bà D là người đại diện theo ủy quyền của ông P.

Ông D2 không tranh luận: Ông D2 chỉ trình bày việc ông mua thửa đất 4445 của ông P1 là hợp pháp có giấy tờ đầy đủ hợp lệ, không biết đất tranh chấp nên yêu cầu được nhận đất sử dụng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của ông P, bà X và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An trong thời hạn quy định của pháp luật nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm. 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 việc giải quyết vụ án:

Xét kháng cáo của ông P, bà X và Quyết định kháng nghị số 42/QĐ-VKS-DS ngày 29/3/2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An:

Án sơ thẩm đã nhận định quyền sử dụng thửa đất số 4445 là tài sản chung của vợ chồng ông P bà X là phù hợp nhưng lại buộc ông P1 bồi thường giá trị đất cho ông P số tiền 776.000.000đồng là chưa đúng, chưa đảm bảo quyền lợi của bà X.

Về án phí: Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông P tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X với ông P1 nhưng không buộc ông P1 chịu 300.000đồng án phí là không đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông D2 công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1, bà D1 với ông D2 nhưng không buộc ông P1 chịu 300.000đồng án phí là không đúng pháp luật, do đó đề nghị sửa án phí dân sự sơ thẩm.

Về việc thu thập chứng cứ, đánh giá chứng cứ:

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm ngày 31/7/2024 Tòa án có lấy lời khai của ông P1, ông P1 trình bày “do bà X đòi lại tiền để này là 200 triệu nên

tôi đồng ý trả cho bà X chứ không liên quan hợp đồng chuyển nhượng đất như bà X trình bày”, như vậy có cơ sở xác định ông P1 có nhận của bà X 200.000.000đồng, ông P1 cho rằng đây là tiền chung số đề, nhưng không có chứng cứ chứng minh tiền chung số đề. Vì vậy, có căn cứ xác định 200.000.000đồng ông P1 đã nhận là tiền từ hợp đồng chuyển nhượng.

Đối với số tiền bà X chuyển khoản, ông P1 thừa nhận có nhận của bà X 391.000.000đồng thông qua hình thức chuyển khoản, nhưng cũng cho rằng đây là tiền chung số đề, không phải tiền bà X nhận chuyển nhượng thửa đất 4445. Cũng tương tự với nhận định trên ông P1 không có chứng cứ chứng minh là tiền chung số đề nên chấp nhận lời trình bày của bà X là tiền chuyển nhượng đất. Về thời gian chuyển khoản và thời gian ký kết hợp đồng còn điểm bất cập không phù hợp thực tế khách quan, bà X cho rằng đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, pháp luật không cấm.

Phía bà X trình bày là do ông P1 ép bà X chuyển nhượng lại trên cho ông P1, nên bà X có nói với ông P1 nếu chuyển nhượng lại thì ông P1 phải trả tiền lại cho bà X, việc bà X ký tên chuyển nhượng lại thửa đất 4445 cho ông P1 là bị ông P1 đe dọa, ép buộc. Đối chiếu với nội dung Trích xuất camera có trong hồ sơ thể hiện có hình ảnh ông P1 cời trần cầm dao chạy dọc hành lang. Chứng cứ này phù hợp lời trình bày của bà X là ông P1 kêu bà xuống chỗ ông ở trợ đề trả 200.000.000đồng nhưng bà và anh của bà cùng xuống thì ông P1 không trả mà còn cầm dao rượt đuổi. Do đó, bà X trình bày bị đe dọa, ép buộc ký hợp đồng chuyển nhượng đất là có căn cứ.

Về áp dụng pháp luật giải quyết:

Đối với yêu cầu độc lập của ông Phan Văn D2 cấp sơ thẩm đã nhận định và áp dụng pháp luật để giải quyết chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, ngày 05/8/2022, ông P1 và vợ là bà D1 đã chuyển nhượng cho ông D2 thửa đất số 4445 trong khi thửa đất đang bị tranh chấp. Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa thụ lý vụ án theo Thông báo thụ lý số 138/2021/TLST-DS ngày 29/11/2021. Ngày 30/11/2021, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý trên cho ông P1. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông P1 cũng có tham gia phiên hòa giải ngày 16/6/2022. Như vậy ở thời điểm này ông P1 biết thửa đất 4445 đang bị tranh chấp nhưng ngày 05/8/2022, ông P1 cùng bà D1 lại ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 4445 cho ông D2 là vi phạm Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Bản án sơ thẩm tuyên công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu P1, bà Trương Hoài D1 và ông Phan Văn D2 đối với quyền sử dụng thửa đất số 4445 và D2 được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 4445 là chưa đúng với quy định của pháp luật. Hiện nay, ông D2 chưa được đứng tên quyền sử dụng đất. Như vậy ông D2 không phải là người ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó đề nghị sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông D2.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông D2 trình bày trường hợp nếu yêu cầu của ông không được chấp nhận thì ông yêu cầu ông Nguyễn Hữu P1, bà

Trương Hoài D1 phải trả lại cho ông số tiền 1.150.000.000đồng đã nhận và tiền lãi theo mức lãi suất 1.67%/1tháng từ thời điểm công chứng hợp đồng là ngày 05/8/2022 cho đến khi xét xử sơ thẩm (là 18 tháng 26 ngày x 1.150.000.000 đồng x 1.67%/1 tháng = 362.206.300đồng). Thấy rằng theo quy định về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì xét lỗi và tính thiệt hại để buộc lỗi và tính giá trị để hoàn trả, tuy nhiên trong trường hợp này không có thiệt hại xảy ra (do thửa đất chỉ có giá 776.000.000đồng) nên ông **P1** chỉ hoàn trả cho ông **D2** 1.150.000.000đồng. Đối với yêu cầu tính lãi của ông **D2** thì ông **P1** cũng đồng ý, đây là sự thỏa thuận của ông **D2** và ông **P1**, riêng bà **D1** không có ý kiến về vấn đề này, do đó đề nghị Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông **D2** và ông **P1** buộc ông **P1** trả ông **D2** số tiền 362.206.300đồng.

Ngoài ra ông **D2** còn yêu cầu ông **P1**, bà **D1** bồi thường cho ông **D2** chi phí đầu tư và trồng cây trên đất với số tiền là 40.000.00đồng. Thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **P1** và ông **D2** bị vô hiệu và thửa đất này được giao trả cho ông **P** và bà **X** nên phần đầu tư này ông **P** bà **X** là người thụ hưởng. Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện của ông **P** và bà **X** đồng ý hoàn trả lại cho ông **D2** 40.000.000đồng nên cần ghi nhận.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận Kháng cáo của ông **Trần Quốc P** và bà **Lê Thị Thảo X**. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 42/QĐ-VKS-DS ngày 29/3/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An. Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm như đã phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông **P**, bà **X** và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An trong thời hạn quy định của pháp luật nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Đương sự vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của ông **P** và bà **Thảo X** và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An. Xét thấy:

[2.1] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2021 giữa ông **Nguyễn Hữu P1** với bà **Lê Thị Thảo X** đối với thửa đất số 4445, tờ bản đồ số 3, tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An, được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực ngày 26/3/2021. Bà **Thảo X** đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/6/2021. Bà **X** và ông **P** trình bày nhận chuyển nhượng thửa đất trên với giá 510.000.000đồng, trong đó bà **X** chuyển khoản cho ông **P1** thông qua số tài khoản của ông **Phùng Văn T**, bà **Nguyễn Thị Hồng P2**, ông **Võ Văn K** số tiền 391.000.000đồng và giao cho ông **P1** 200.000.000đồng tiền mặt, nhưng không lập biên nhận. Ông **P1** trình bày không nhận số tiền 200.000.000đồng, tuy nhiên tại tin nhắn Zalo ngày 11/10/2021 giữa bà **X** và ông **P1**, ông **P1** nhắn "R đó đúng 1 tháng tao trả. Tao nghe mày nói gì nữa k dc Với tao....Dc r may khỏi nói gì nua". Bà **X** trả lời "đúng

200tr nhe m”. Căn cứ vào nội dung tin nhắn zalo thì ông P1 hứa đúng 1 tháng sẽ trả cho bà X 200.000.000đồng. Mặt khác, căn cứ vào biên bản lấy lời khai đối với ông P1 ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, ông P1 trình bày “nội dung tin nhắn zalo ngày 11/10/2021 là do bà X đòi lại số tiền đề là 200.000.000đồng nên tôi đồng ý trả cho bà X chứ không liên quan gì đến Hợp đồng chuyển nhượng đất”. Do đó, có căn cứ xác định ông P1 có nhận của bà X 200.000.000đồng.

Ông P1 cho rằng số tiền 391.000.000đồng bà X chuyển khoản cho ông P1 và số tiền 200.000.000đồng ông P1 hứa đúng 1 tháng sẽ trả cho bà X không phải tiền chuyển nhượng đất mà ông P1 và bà X làm thầu đề, số tiền bà X chuyển khoản và giao cho ông P1 là để chung cho những người trúng đề. Lời trình bày của ông P1 và luật sư bảo vệ cho ông P1 không được bà X thừa nhận. Quá trình giải quyết vụ án ông P1 không cung cấp được bất kỳ tài liệu nào thể hiện số tiền 591.000.000đồng bà X chuyển khoản và giao cho ông P1 là tiền liên quan đến việc thầu đề hoặc liên quan đến bất kỳ giao dịch nào khác. Như vậy, bà X đã giao đủ cho ông P1 số tiền 591.000.000đồng là tiền nhận chuyển nhượng thửa đất 4445.

Ông P1 và luật sư bảo vệ cho ông P1 cho rằng, ông P1 chỉ nhờ bà X đứng tên giùm, nhưng không cung cấp được bất kỳ tài liệu nào chứng minh ông P1 nhờ bà X đứng tên giùm thửa đất 4445. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2021 giữa ông P1 với bà X được lập văn bản, đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã M ngày 26/3/2021 phù hợp với Điều 117, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 4445 không bị tranh chấp. Bản án sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng này là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt (niêm yết) bản án sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật nhưng ông P1 và bà D1 không kháng cáo.

[2.2] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2021 giữa bà Lê Thị Thảo X với ông Nguyễn Hữu P1 đối với thửa đất 4445. Hợp đồng này cũng được lập văn bản và được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực ngày 13/7/2021. Bà X cho rằng bị ông P1 ép buộc, đe dọa, bà X nghĩ chỉ có một mình bà ký tên chuyển nhượng thì hợp đồng không có hiệu lực, nên bà X không trình báo với chính quyền địa phương mà chỉ nhắn tin qua Z cho người làm hồ sơ là bà Lê Thị Thanh H1 vào ngày 22/7/2021 và ngày 05/8/2021, nội dung tin nhắn bà X nói là không được sang tên qua cho ông P1 nhưng bà H1 không có phản hồi. Xét thấy, bà X cung cấp chứng cứ là nội dung tin nhắn với bà H1, tin nhắn bị ông P1 đe dọa bằng dao và đoạn video clip ông P1 cời trần cầm dao rượt đuổi. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X với ông P1 thửa 4445, ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000đồng và việc giao nhận số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án bà X và ông P1 trình bày thống nhất là không có việc ông P1 trả tiền chuyển nhượng đất cho bà X. Do đó, bà X trình bày bị ông P1 đe dọa, ép buộc khi ký hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất 4445 cho ông P1 là có cơ sở. Mặt khác, quyền sử dụng đất thửa 4445 được hình thành trong thời kỳ hôn nhân

hợp pháp giữa ông P và bà X nên đây là tài sản chung của vợ chồng ông P và bà X. Ngày 13/7/2021, chỉ một mình bà X ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 4445 cho ông P1 mà không có sự đồng ý của ông P là không đúng quy định tại Điều 29, 33, 35 Luật hôn nhân và gia đình, hiện nay ông P không đồng ý chuyển nhượng thửa đất 4445 cho ông P1. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2021 giữa bà X với ông P1 đối với thửa 4445 bị vô hiệu theo quy định tại các điều 116, 117, 122, 127 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 29, Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

Căn cứ hướng dẫn tại điểm 2, mục II Công văn số 64/TAND-TC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao, không cần tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng, đương sự được quyền kê khai đăng ký để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Do giữa ông P1 và bà X không có việc giao nhận số tiền chuyển nhượng thửa đất 4445 và các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu này.

[2.3] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu P1 với ông Phan Văn D2 ngày 05/8/2022 đối với thửa đất 4445 được Văn phòng C công chứng số 6509, quyền số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/8/2022. Việc chuyển nhượng thửa đất 4445 giữa ông P1 với ông D2 được ký kết sau thời điểm Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án thụ lý vụ án ngày 29/11/2021. Ngày 30/11/2021 Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý trên cho ông P1, quá trình giải quyết vụ án ông P1 có tham gia, chứng kiến việc Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành định giá và xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất 4445 ngày 25/01/2022, tham gia phiên hòa giải ngày 16/6/2022 (bút lục 396-399, 406-408, 22). Như vậy, ông P1 đã biết rõ thửa đất 4445 đang bị ông P tranh chấp, nhưng ngày 05/8/2022 (sau gần 8 tháng kể từ ngày Tòa án thụ lý vụ án) ông P1 lại chuyển nhượng thửa đất 4445 cho ông Phan Văn D2. Như vậy, việc ông P1 chuyển nhượng thửa đất 4445 cho ông D2 khi đất đang tranh chấp là trái với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1 với ông D2 đối với thửa 4445 không đủ điều kiện để có hiệu lực theo quy định tại khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015. Mặt khác, ông D2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất/chưa được cập nhật vào sổ địa chính đối với thửa 4445. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chưa đảm bảo điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015. Ông D2 không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An và chấp nhận một phần kháng cáo của ông P và bà X, tuyên bố vô

hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1 với ông D2 được xác lập ngày 05/8/2022 đối với thửa đất 4445. Buộc ông D2, bà A phải giao trả cho ông P và bà X thửa đất 4445.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông P1 biết rõ thửa đất đang bị tranh chấp, nhưng không thông báo cho ông D2 biết về tình trạng pháp lý của thửa đất nên ông D2 không thể biết được đất đang bị tranh chấp. Do đó, lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu hoàn toàn thuộc về ông P1. Ông P1 và ông D2 trình bày thống nhất giá chuyển nhượng thửa đất là 1.150.000.000đồng và ông D2 đã trả đủ tiền cho ông P1. Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 213.2022.VT.HS ngày 01/3/2022 của Công ty cổ phần T1 thì giá trị thửa đất 4445 là 776.000.000đồng. Căn cứ vào hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao thì thiệt hại bao gồm khoản tiền bên mua đã cải tạo, đầu tư trên đất và khoản tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác. Do giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử thấp hơn giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận, do đó không có thiệt hại xảy ra do chênh lệch giá quyền sử dụng đất đối với ông D2.

Quá trình giải quyết vụ án ông D2 trình bày sau khi nhận chuyển nhượng ông D2 đã đầu tư trên đất (làm hàng rào, thuê kobe mức đất, trồng cây) với số tiền là 40.000.000đồng. Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P và bà X, buộc ông D2 và bà A phải giao trả thửa đất 4445 cho ông P, bà X nên ông P và bà X là người được hưởng lợi từ việc đầu tư trên đất của ông D2. Tại phiên tòa phúc thẩm ông P, bà X đồng ý thôi hoàn cho ông D2 số tiền 40.000.000đồng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của các đương sự nên được hội đồng xét xử ghi nhận. Buộc ông P và bà X hoàn trả cho ông D2 số tiền 40.000.000đồng. Đối với yêu cầu của ông D2 yêu cầu ông P1 phải hoàn trả 1.150.000.000đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 1,67%/tháng từ ngày 05/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền là 362.206.300đồng. Tại phiên tòa ngày 23/11/2023 (bút lục 424, 425) ông P1 đồng ý hoàn trả cho ông D2 số tiền trên. Xét thấy, đây là sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2013, buộc ông P1 phải hoàn trả cho ông D2 số tiền là 1.512.206.300đồng.

[2.5] Về trách nhiệm liên đới của bà D1 vợ ông P1: Ông P1 trình bày sau khi nhận số tiền 1.150.000.000đồng từ ông D2 thì ông P1 có đưa cho bà D1 400.000.000đồng để nuôi con. Quá trình giải quyết vụ án bà D1 không đến Tòa án và cũng không có văn bản trình bày ý kiến hay phản hồi gì về vấn đề này. Hiện nay quan hệ hôn nhân giữa ông P1 và bà D1 vẫn còn tồn tại, căn cứ các điều 30, 33, 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, buộc bà D1 có nghĩa vụ liên đới với ông P1 trả tiền cho ông D2 số tiền 1.150.000.000đồng. Riêng sự thoả thuận về việc trả tiền lãi giữa ông P1 và ông D2 không có ý kiến của bà D1 nên không buộc bà D1 phải liên đới với ông P1 hoàn trả số tiền 362.206.300đồng.

[2.6] Từ những nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của ông **P**, bà **X**, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **P1** phải chịu 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **X** với ông **P1**, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **P1** với ông **D2**.

Ông **P1** và bà **D1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải hoàn trả cho ông **D2** 1.150.000.000đồng. Ông **P1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số 362.206.300đồng phải hoàn trả cho ông **D2**.

Ông **P** và bà **X** phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 40.000.000đồng hoàn trả cho ông **D2**.

Ông **D2** phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **P1** với ông **D2** không được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: tổng cộng 11.500.000đồng, do yêu cầu khởi kiện của ông **P** được chấp nhận nên ông **P1** phải chịu, số tiền này ông **P** đã nộp tạm ứng và chi xong, do đó buộc ông **P1** phải hoàn trả cho ông **P** 11.500.000đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo của ông **P** và bà **X** được chấp nhận nên ông **P** và bà **X** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông **P** và bà **X** mỗi người 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **Trần Quốc P** và bà **Lê Thị Thảo X**;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 42/QĐ-VKS-DS, ngày 29/3/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Căn cứ các điều 5, 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 227, 228, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 116, 117, 122, 127, 131, 133, 288, 500, 503 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013, các điều 29, 30, 33, 35, 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, Điều 26, Điều 27, Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 năm 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 **Trần Quốc P** đối với ông **Nguyễn Hữu P1** về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Lê Thị Thảo X** với ông **Nguyễn Hữu P1** đối với thửa đất số 4445, tờ bản đồ số 3, loại đất ở nông thôn, tọa lạc **ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An** được Ủy ban nhân dân xã **M** chứng thực số 87, quyền số 01/2021-SCT/HĐ.GD ngày 13/7/2021.

1.2. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Hữu P1** với ông **Phan Văn D2** được Văn phòng **C**, quyền số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 5/8/2022 đối với thửa đất số 4445, diện tích 296,4m² tờ bản đồ số 3, loại đất ở nông thôn, tọa lạc **ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An**.

1.3. Buộc ông **Phan Văn D2** và bà **Lưu Kim Á** giao trả lại quyền sử dụng thửa đất số 4445, diện tích 296,4m² tờ bản đồ số 3, loại đất ở nông thôn, tọa lạc **ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An** cho ông **Trần Quốc P** và bà **Lê Thị Thảo X**.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Phan Văn D2** về việc công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Hữu P1** với ông **Phan Văn D2** được Văn phòng **C**, quyền số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 5/8/2022 đối với thửa đất số 4445, diện tích 296,4m² tờ bản đồ số 3, loại đất ở nông thôn, tọa lạc **ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An**.

3. Buộc ông **Nguyễn Hữu P1** và bà **Trương Hoài D1** liên đới hoàn trả cho ông **Phan Văn D2** và bà **Lưu Kim Á** số tiền là 1.150.000.000đồng.

4. Buộc ông **Nguyễn Hữu P1** phải hoàn trả cho ông **Phan Văn D2** và bà **Lưu Kim Á** số tiền 362.206.300đồng.

5. Buộc ông **Trần Quốc P** và bà **Lê Thị Thảo X** phải hoàn trả cho ông **Phan Văn D2** và bà **Lưu Kim Á** số tiền 40.000.000đồng.

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 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.

6. Ông **Trần Quốc P** và bà **Lê Thị Thảo X** được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cập nhật, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với thửa đất số 4445, diện tích 296,4m² tờ bản đồ số 3, loại đất ở nông thôn, tọa lạc **ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An**.

7. Ông **Nguyễn Hữu P1**, bà **Trương Hoài D1**, ông **Phan Văn D2**, bà **Lưu Kim Á** có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 4445, diện tích 296,4m² tờ bản đồ số 3, loại đất ở nông thôn, tọa lạc **ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An** cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật. Trường hợp

ông P1, bà D1, ông D2, bà A không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, C2, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án thu hồi, chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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.

8. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tổng cộng là 11.500.000đồng. Buộc ông Nguyễn Hữu P1 phải chịu toàn bộ, số tiền này ông P đã nộp tạm ứng và chi xong. Do đó buộc ông Nguyễn Hữu P1 phải hoàn trả cho ông Trần Quốc P 11.500.000đồng.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Quốc P và bà Lê Thị Thảo X phải chịu 2.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông P đã nộp là 12.300.000đồng theo biên lai thu số 0002074 ngày 24/11/2021 và 5.550.000đồng theo biên lai thu số 0002555 ngày 12/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Hoàn trả cho ông P 15.850.000đồng.

Ông Nguyễn Hữu P1 phải chịu 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Ông Nguyễn Hữu P1 và bà Trương Hoài D1 phải liên đới chịu 46.500.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Hữu P1 phải chịu 18.110.315đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phan Văn D2 phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên ông D2 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Quốc P và bà Lê Thị Thảo X không phải chịu, hoàn trả cho ông P và bà X mỗi người 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008234 và 0008235 cùng ngày 07/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

11. Về hướng dẫn thi hành án: 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, người phải thi hành án 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.

10. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Thủ Thừa;
- Chi cục THADS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc