

Bản án số: 59/2025/DS-PT
Ngày: 13-01-2025
“V/v tranh chấp hợp đồng chuyên
nhượng quyền sử dụng đất; hợp
đồng thuê nhà”

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 Đinh Thị Ngọc Yến
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Phước Thanh
Ông Trần Trọng Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu Linh, 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 Tho, Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 và 13 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 474/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng thuê nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 501/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quan L, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số E B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc L1, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Bùi Văn T, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, Tỉnh Long An.

3.2. Văn phòng C.

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3.3. Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 02/4/2024, các văn bản trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Quan L trình bày: Vào ngày 16/11/2022, bà Nguyễn Thị Ngọc L1 có chuyển nhượng cho ông quyền sử dụng đất thửa đất số 29, diện tích 108m², loại đất ONT, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An với giá 600.000.000 đồng, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C, quyền số 11/2022TP/CC-SCC/HĐ-GD. Bà L1 đã nhận tiền, sau đó bà L1 kêu ông đưa thêm 100.000.000 đồng để di dời nhà nhưng đến nay bà L1 vẫn không giao đất cho ông theo hợp đồng chuyển nhượng và cũng không trả lại số tiền trên cho ông. Trên đất có một căn nhà cấp 4, do nhà chưa được công nhận quyền sở hữu nên không ghi vào hợp đồng để công chứng.

Ông khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc L1, ông Bùi Văn T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng ngày 16/11/2022, số công chứng 6761, quyền số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD, giao thửa đất số 29 và toàn bộ công trình vật kiến trúc trên đất cho ông.

Ông Nguyễn Minh T1 không liên quan gì đến vụ án tranh chấp giữa ông với bà L1 nên yêu cầu Tòa án không đưa ông T1 vào tham gia tố tụng. Đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L1 với ông Nguyễn Quan L được Văn phòng C công chứng ngày 16/11/2022, số 6761 quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 9, diện tích 108m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Tuyên vô hiệu hợp đồng thuê nhà ngày 16/11/2022 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L1 với ông Nguyễn Quan L.

Theo Đơn phản tố ngày 07/5/2024 của bị đơn bà Nguyễn Ngọc L1 và trong quá trình tố tụng, ông Chế Quang D là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Vào khoảng tháng 4/2022, bà L1 có vay của ông Nguyễn Minh T1 số tiền 650.000.000 đồng, lãi suất 2,5%/tháng; khi vay được một thời gian thì bà L1 không có tiền trả cho ông T1. Tính đến ngày 06/9/2022, ông T1 cho rằng bà L1 còn nợ 800.000.000 đồng, tiền lãi 20.000.000 đồng/tháng. Tháng 11/2022, ông T1 yêu cầu bà L1 trả tiền, bà L1 không có khả năng trả; ông T1 giới thiệu ông L cho bà L1 vay tiền. Bà L1 trực tiếp vay của ông L số tiền 600.000.000 đồng, lãi suất 18.000.000 đồng/tháng, bà L1 trả được ba tháng. Để đảm bảo cho khoản vay, ông L yêu cầu bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 29, diện tích 108m², tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An; trên đất có một căn nhà bê tông cốt thép do bà với chồng là ông Bùi Văn T đang ở. Bà L1 yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 và ông L; bà L1 đồng ý trả cho ông L 600.000.000 đồng vốn và lãi phát sinh 1%/tháng từ ngày 16/11/2022 đến ngày xét xử.

Cùng ngày 16/11/2022, bà L1 và ông L có ký một hợp đồng thuê nhà với số tiền thuê là 18.000.000 đồng/tháng để nhằm ràng buộc nghĩa vụ trả lãi của bà L1.

Ông Nguyễn Minh T1 chỉ là người giới thiệu việc vay mượn tiền nên không liên quan gì đến vụ án, yêu cầu Tòa án không đưa ông T1 vào tham gia tố tụng.

Bà Nguyễn Thị Ngọc L1 yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6761 quyền số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2022 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L1 với ông Nguyễn Quan L được Văn phòng C chứng nhận đối với thửa đất số 29, diện tích 108m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T; yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thuê nhà ngày 16/11/2022 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L1 và ông Nguyễn Quan L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T trình bày tại bản tự khai ngày 08/8/2024 như sau: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Ngọc L1; thửa đất số 29, diện tích 108m², tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An có nguồn gốc của bà L1 được thừa kế từ cha mẹ ruột. Năm 2019, vợ chồng ông xây dựng nhà trên đất này, số tiền dùng để xây dựng nhà một phần là khoản tiền chung, phần còn lại là do vợ chồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng M. Đến đầu năm 2022, việc kinh doanh của gia đình bị thua lỗ, đồng thời cũng đến thời hạn đáo hạn cho Ngân hàng nên vợ chồng ông đã vay của ông Nguyễn Minh T1 để trả nợ. Việc vay mượn bà L1 và ông T1 trực tiếp thực hiện và không nói cho ông biết. Đến cuối năm 2023, khi ông Nguyễn Quan L đến nhà để yêu cầu vợ chồng ông giao đất thì ông mới biết bà L1 không vay tiền của ông T1 nữa mà chuyển sang vay tiền của ông L, đồng thời thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 29 cho ông L bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do trên đất hiện tại có 01 căn nhà là tài sản chung của ông và bà L1, ông hoàn toàn không thỏa thuận thế chấp hay chuyển nhượng căn nhà này cho ông L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C không có lời trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1 trình bày: Ông không liên quan trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ngọc L1 với ông Nguyễn Quan L. Trước đây bà L1 đã vay tiền của ông và đã trả rồi.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng kết quả không thành nên quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, 122, 124 và 407 Bộ luật Dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quan L yêu cầu và bà Nguyễn Thị Ngọc L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao thừa đất số 29, tờ bản đồ số 9, diện tích 108m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An cho ông L.

Ông Nguyễn Quan L không được quyền khởi kiện lại vụ án.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc L1.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L1 với ông Nguyễn Quan L được Văn phòng Công chứng ngày 16/11/2022, số 6761 quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 9, diện tích 108m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Tuyên vô hiệu hợp đồng thuê nhà ngày 16/11/2022 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L1 với ông Nguyễn Quan L.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà Nguyễn Thị Ngọc L1, ông Bùi Văn T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Quan L số tiền 600.000.000 đồng và 128.000.000 đồng tiền lãi.

Từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

3. Về lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 12.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Ngọc L1 phải chịu.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Quan L phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm phần vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê nhà. Chuyển 300.000 đồng ông L nộp ngày 10/4/2024 theo biên lai thu số 0008313 tại Chi cục Thi hành án huyện Thủ Thừa, ông L phải nộp thêm 300.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Ngọc L1 và ông Bùi Văn T phải liên đới chịu 33.120.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển 600.000 đồng bà L1 nộp ngày 07/5/2024 theo biên lai thu số 0008367 tại Chi cục Thi hành án huyện Thủ Thừa sang án phí. Bà L1 và ông T còn phải liên đới nộp thêm 32.520.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 11/9/2024, bà Nguyễn Thị Ngọc L1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bà L1 không đồng ý trả cho ông L 128.000.000 đồng tiền lãi, không đồng ý nộp án phí 36.000.000 đồng và không đồng ý chịu chi phí thẩm định và định giá 12.000.000 đồng vì yêu cầu phản tố của bà đã được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L1 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn ông Nguyễn Quan L không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của bà L1. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn được gửi đến Tòa án trong thời gian luật quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L1 là người có yêu cầu phản tố. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L1 đồng ý trả cho ông L 600.00.000 đồng vốn vay và lãi suất 1%/tháng từ ngày 16/11/2022 đến ngày xét xử. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L1 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 và ông L được ký ngày 16/11/2022 tại Văn phòng C vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc bà L1 trả cho ông L 600.000.000 đồng vốn vay và 128.000.000 đồng tiền lãi (lãi suất 1%/tháng) là phù hợp. Bà L1 phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho ông L là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá 12.000.000 đồng là không phù hợp với quy định tại Điều 217, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà L1, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An về chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L1 được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Quan L khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà” đối với bà Nguyễn Thị Ngọc L1. Thửa đất tranh chấp tọa lạc tại huyện T và bị đơn cư ngụ tại

huyện T nên Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C vắng mặt lần thứ hai nhưng đã được Tòa án tổng đạt thủ tục hợp lệ. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt Văn phòng C.

[4] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc L1, thấy rằng:

[4.1] Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L1 có Đơn phản tố đề ngày 07/5/2024, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2022 được ký giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L1 và ông Nguyễn Quan L, được Văn phòng C công chứng cùng ngày vô hiệu. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 558473 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 08/5/2023 cho ông Nguyễn Quan L. Tại phiên tòa sơ thẩm bà L1 vẫn giữ yêu cầu phản tố, bà L1 đồng ý trả cho ông L 600.000.000 đồng và tiền lãi 1%/tháng từ ngày 16/11/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L1 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc L1, ông Bùi Trung T2 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Quan L số tiền 600.000.000 đồng và 128.000.000 đồng tiền lãi là phù hợp với ý kiến của bà L1. Do đó, bà L1 kháng cáo không đồng ý trả cho ông L 128.000.000 đồng tiền lãi là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.2] Đối với kháng cáo của bà L1 không đồng ý chịu án phí số tiền 36.000.000 đồng, thấy rằng:

Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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: “Trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ngoài việc chịu án phí không có giá ngạch được quy định tại điểm a của điều này, người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ”. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L1 phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho ông L khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, bà L1 kháng cáo không đồng ý chịu án phí sơ thẩm là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[4.3] Đối với kháng cáo của bà L1 không đồng ý chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, số tiền 12.000.000 đồng, thấy rằng:

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Quan L rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông L là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 12.000.000 đồng là không phù hợp với quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, có căn cứ chấp nhận

yêu cầu kháng cáo này của bà L1, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về chi phí tố tụng và cách tuyên án.

[5] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về quan điểm giải quyết vụ án là phù hợp, đúng pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc L1 không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L1.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, 122, 124 và 407 Bộ luật Dân sự.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quan L yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 9, diện tích 108m², loại đất ONT tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Quan L không được quyền khởi kiện lại vụ án.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc L1.

2.1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L1 với ông Nguyễn Quan L được Văn phòng Công chứng ngày 16/11/2022, số 6761 quyền số 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 9, diện tích 108m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

2.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc L1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh lại hoặc được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 9, diện tích 108m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2.3. Ông Nguyễn Quan L có nghĩa vụ giao cho bà Nguyễn Thị Ngọc L1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 558473 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Quan L đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 9, diện tích 108m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An

vào ngày 08/5/2023 để bà L1 làm thủ tục điều chỉnh hoặc được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định bản án.

2.4. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

3. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê nhà ngày 16/11/2022 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc L1 với ông Nguyễn Quan L.

4. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc L1, ông Bùi Văn T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Quan L số tiền 728.000.000 đồng (trong đó 600.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 29 và 128.000.000 đồng tiền lãi).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 12.000.000 đồng, ông Nguyễn Quan L phải chịu. Ông L đã nộp và chi phí xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Ông Nguyễn Quan L phải chịu 600.000 đồng án phí về vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông L nộp ngày 10/4/2024 theo biên lai thu số 0008313 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thủ Thừa sang thi hành án phí; ông L còn phải nộp thêm số tiền 300.000 đồng.

6.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc L1 và ông Bùi Văn T phải liên đới chịu 33.120.000 đồng tiền án phí. Chuyển 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà L1 nộp ngày 07/5/2024 theo biên lai thu số 0008367 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thủ Thừa sang thi hành án phí; bà L1 và ông T còn phải liên đới nộp thêm 32.520.000 đồng.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc L1 không phải chịu. Hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009115 ngày 11/9/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An cho bà L1.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

9. 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 vụ án, án văn.

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

Đinh Thị Ngọc Yến

