

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 292/2025/DS-PT

Ngày: 28-5-2025

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH QUỐC 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 Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc

Ông Đinh Tiền Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Trung Kiên - 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.

Ngày 28 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 131/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2025, về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 130/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: B, đường T, Phường H, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B: Ông Lê Thanh P, sinh năm 1993 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp E, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Văn bản ủy quyền ngày 07/01/2025)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971 (có mặt).

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

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị L, sinh năm 1979 (có mặt).

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

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, trong quá trình giải quyết vụ án ông Lê Thanh P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2018 bà B nhận chuyển nhượng của ông T phần đất ngang 5m, dài 79,5m, diện tích khoảng 397m² (tính từ đường 837 đến Kênh H) thuộc một phần thửa 478, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng 150.000.000đồng. Hai bên có lập hợp đồng ngày 16/02/2018, bà B thanh toán đầy đủ cho ông T và có cấm cọc giao đất cho bà B. Hai bên thỏa thuận sau khi đo đạc ông T làm thủ tục sang tên cho bà B, nhưng đo đạc xong ông T không lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà B.

Nay bà B yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt CNQSD đất) ngày 16/02/2018 giữa bà B với ông T theo mảnh trích đo địa chính số 59-2024 ngày 20/8/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T. Đồng thời yêu cầu ông T và bà Lê Thị L có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên đất cho bà B.

Trường hợp có căn cứ tuyên bố vô hiệu hợp đồng CNQSD đất giữa bà B với ông T, thì yêu cầu ông T và bà L có trách nhiệm liên đới trả lại giá trị đất theo biên bản định giá tài sản ngày 30/9/2024 của Hội đồng định giá.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông không đồng ý hợp đồng mua bán đất với bà Nguyễn Thị B ngày 16/02/2018, diện tích đất khoảng 397,5m² thuộc một phần thửa 478, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T. Bởi vì không đúng với hợp đồng mua bán, phần đất ông bán cho bà B ngang mặt tiền đường 829 là 1,2 mét, chạy dài từ mí nước đến Kênh H đo lên ngang 5m, dài 17 m, diện tích 150m², giá tiền 150.000.000đồng. Lý do, vì phần đất dưới 1.000m² không sang bộ được chứ không phải ông không chịu tách bộ cho bà B. Nếu bà B muốn tách bộ thì chờ Nhà nước cho phép thì tách bộ cho bà B, còn không tách bộ được và Tòa án có căn cứ tuyên bố vô hiệu hợp đồng CNQSD đất thì ông đồng ý trả lại bà B 150.000.000đồng. Ông thống nhất với mảnh trích đo địa chính số 59 - 2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ngày 20/8/2024 và biên bản định giá tài sản ngày 30/9/2024.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn T, việc ông T tự ý CNQSD đất 395,5m² một phần thửa 478 tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Long An thì bà không biết, còn số tiền ông T nhận của bà B để sử dụng riêng bà không có sử dụng. Nay bà không đồng ý với yêu cầu bà B, nhưng bà đồng ý liên đới với ông T trả lại bà B số tiền 150.000.000đồng.

Vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành công khai chứng cứ, hòa giải nhưng không thành nên được đưa ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh đã căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 122, 123, 131, 213, 288, 407, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, 168 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/1016/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:

Hợp đồng bán đất ngày 16/02/2018 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn T vô hiệu.

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B, buộc ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L có nghĩa vụ liên đới trả bà Nguyễn Thị B 150.000.000đồng tiền chuyển nhượng đất và 129.766.462đồng tiền chênh lệch giá đất, tổng cộng 279.766.462đồng (*hai trăm bảy mươi chín triệu bảy trăm sáu mươi sáu ngàn bốn trăm sáu mươi hai đồng*).

2. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 16/02/2018 giữa bà B với ông T.

3. Ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị L có nghĩa vụ trả lại bà Nguyễn Thị B 1.963.500đồng tiền chi phí tố tụng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000đồng án phí không có giá ngạch và 6.488.324đồng án phí có giá ngạch, nhưng được khấu trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0003598 ngày 03/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh và bà B tiếp tục nộp 6.488.324đồng án phí.

Ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị L phải chịu 13.988.324đồng tiền án phí dân sự có giá ngạch.

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

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật,

Ngày 27/12/2024, Nguyễn Văn T và bà Lê Thị L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý bồi thường 129.766.462đồng tiền chênh lệch giá đất.

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

Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị L trình bày nội dung kháng cáo: Ngày 16/02/2018, ông T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B phần đất ngang 5m, dài 79,5m, diện tích khoảng 397m² (tính từ đường 837 đến Kênh H) thuộc một phần thửa 478, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng 150.000.000đồng. ông T lấy tiền này để xây nhà cho ông T, bà L sống chung. Ông đã giao đất cho bà B làm ranh đất. Nhưng do không đủ diện tích tách thửa nên ông T chưa làm thủ tục sang tên cho bà B. Nay hai bên không thể thực hiện việc chuyển nhượng nên ông T, bà L chỉ đồng ý hoàn trả số tiền đã nhận, không đồng ý bồi thường thiệt hại.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày: Bà Thống nhất với ông T về việc hai bên không thể thực hiện được thủ tục sang tên do diện tích không đủ tách thửa. Từ khi mua đất đến nay bà chỉ kéo dây làm ranh đất, nhưng chưa sử dụng do bà sinh sống ở thành phố Hồ Chí Minh. Nay việc chuyển nhượng không thực hiện được thì ông T có nghĩa vụ trả lại cho bà và bồi thường thiệt hại theo giá hiện tại như bản án sơ thẩm đã xử và ông tám có toàn quyền sử dụng phần đất này. Các cây dừa trên đất là do ông T trồng trước khi chuyển nhượng cho bà thì ông T có toàn quyền sở hữu, bà không tranh chấp gì cây trồng trên đất.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Quan điểm giải quyết vụ án dân sự đối với bản án sơ thẩm bị kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm không buộc ông T, bà L phải liên đới trả số tiền chênh lệch giá đất là 129.766.462 đồng cho bà B.

Xét tại phiên tòa ông T và bà B thừa nhận hai bên có ký hợp đồng mua bán đất, ông T có nhận của bà B số tiền bán đất 150.000.000 đồng, ông T và bà L đồng ý trả lại cho bà B 150.000.000 đồng này. Tuy nhiên, đối với số tiền buộc ông T và bà L liên đới bồi thường cho bà B 129.766.462 đồng thì ông T, bà L không đồng ý. Ông T, bà L trình bày ông T với bà L sống chung với nhau từ năm 2011 nhưng không đăng ký kết hôn do bà L là người Campuchia và không có căn cước công dân, nhưng ông T thừa nhận số tiền 150.000.000 đồng ông T nhận của bà B từ việc chuyển nhượng đất dùng để xây nhà và cùng với bà L chung sống với nhau.

Xét về lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng giữa bà B với ông T bị vô hiệu do diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa theo quy định nên bà B và ông T đều có lỗi ngang nhau khi các bên ký kết hợp đồng đã không tìm hiểu các quy định về thủ tục chuyển nhượng, tách thửa đất. Do đó, bà B và ông T đều có lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch giá đất theo thị trường với số tiền 129.766.462 đồng là có cơ sở.

Tại phiên tòa, bà B và ông T đều không thừa nhận hiện nay đang quản lý phần đất tranh chấp và Bản án sơ thẩm không tuyên đối với phần đất tranh chấp này, do đó cần tuyên bổ sung để tiện cho công tác thi hành án sau này.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L về không đồng ý bồi thường cho bà B số tiền 129.766.462 đồng. Căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án sơ thẩm về cách tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 478 tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Long An do ông Nguyễn Văn T hiện đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị B, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L có nghĩa vụ liên đới trả bà Nguyễn Thị B tổng số tiền là 279.766.462 đồng, bao gồm 150.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và 129.766.462 đồng tiền chênh lệch giá đất. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm không đồng ý bồi thường 129.766.462 đồng tiền chênh lệch giá đất. Các đương sự còn lại không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, liên quan đến nội dung kháng cáo của đương sự.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L, thấy rằng:

[3.1] Vị trí đất tranh chấp:

Các đương sự tranh chấp phần đất tại vị trí khu A diện tích 159m² và khu B diện tích 236m², thuộc một phần thửa đất số 478, loại đất BHK, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 59-2024 ngày 20/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T do ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị B cho rằng bà B nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T phần đất ngang 5m, dài 79,5m tính từ đường H đến Kênh H, gồm khu A

và khu B thuộc một phần thửa 478, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng. Trong khi đó, ông T xác định phần đất ông bán cho bà B một phần thửa 478 có chiều ngang mặt tiền đường 829 là 1,2 mét, chạy dài từ mí nước đến Kênh H đo lên ngang 5m, dài 17m, diện tích 150m² gồm khu A, giá tiền 150.000.000 đồng. Như vậy, các đương sự trình bày thống nhất, ông T có chuyển nhượng cho bà B một phần thửa đất số 478, tờ bản đồ số 7, với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, các đương sự không thống nhất diện tích chuyển nhượng.

[3.2] Xét thấy, trong quá trình giải quyết bà B cung cấp chứng cứ “Bản hợp đồng bán đất” ngày 16/02/2018 giữa bà B với ông T một lô đất ngang 5m chiều dài đường 829 kinh hậu”. Ông T khai có 01 hợp đồng mua bán khác viết giấy tay hai mặt giấy ngang 1,2m do bà B cất giữ, nhưng ông T không đưa ra chứng cứ để chứng minh lời khai của mình. Đồng thời, bà B cung cấp cho 01 USB, ghi lại lời trình bày của bà B và ông T ngày 06/11/2023, ông T thừa nhận có bán cho bà B phần đất chiều ngang 5m và dài từ mí nước đến Kênh H. Như vậy, có cơ sở xác định giữa bà B với ông T đã xác lập thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà B trình bày là có thật.

[3.3] Về hình thức của bản hợp đồng bán đất ngày 16/02/2018 giữa bà B với ông T chỉ viết giấy tay và hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực để đảm bảo đủ điều kiện có hiệu lực hợp đồng. Mặc dù bà B trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông T. Tuy nhiên, theo công văn số 3274/UBND-NC ngày 20/9/2024 của UBND huyện T có ý kiến không thống nhất cho tách thửa đất của ông Nguyễn Văn T, với lý do không đủ điều kiện tách thửa, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An theo Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của UBND tỉnh L ban hành quy định về điều kiện tách thửa nên yêu cầu của đương sự là không phù hợp theo quy định tại điểm c, khoản 2, Điều 220 của Luật đất đai năm 2024.

[4] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu:

Xét thấy hợp đồng bán đất ngày 16/02/2018 giữa bà B với ông T không đảm bảo đủ điều kiện tách thửa theo công văn số 3274/UBND-NC ngày 20/9/2024 của UBND huyện T là chủ trương chung của UBND tỉnh L. Việc bà B và ông T khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đến cơ quan có thẩm quyền tìm hiểu việc chuyển nhượng thửa đất 478 tờ bản đồ số 7 có đủ điều kiện tách thửa được hay không để thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng đất không thực hiện được là lỗi của bà B và ông T. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của bà B và ông T mỗi bên bằng nhau là phù hợp.

[4.1] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi gây ra thiệt hại thì phải bồi thường”. Số tiền

150.000.000đồng, ông T thừa nhận có nhận của bà B 150.000.000đồng, ông T, bà L đồng ý liên đới với ông T trả lại bà B 150.000.000đồng là phù hợp.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo biên bản định giá tài sản ngày 30/9/2024 xác định thiệt hại đối với phần đất thuộc một phần thửa 478 tại khu B diện tích $236\text{m}^2 \times 1.735.309\text{đồng}/1\text{m}^2 = 409.532.924\text{đồng}$; giá đất thỏa thuận 150.000.000đồng nên chênh lệch số tiền 259.532.924 đồng, bà B phải chịu $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch 129.766.462đồng và ông T phải chịu $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch 129.766.462đồng. Bà B xác định bà đồng ý với cách xác định thiệt hại của bản án sơ thẩm, bà không kháng là có lợi cho ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác định sau khi ông T nhận đủ tiền thì giữa bà B và ông T đã cắm cọc ranh xác định ranh giới vị trí đất chuyển nhượng, do bà B sống tại thành phố Hồ Chí Minh nên chưa trực tiếp sử dụng đất. Nay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì ông T được sử dụng phần đất này. Do đó, để đảm bảo thi hành án, Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung cách tuyên án cho phù hợp.

[4.2] Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại:

Ông T và bà L xác định ông T chuyển nhượng phần đất này cho bà B, tiền dùng để xây nhà cho ông T và bà L ở. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T, bà L liên đới bồi thường cho bà B $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch giá đất với số tiền 129.766.462đồng là phù hợp.

[5] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, đối với phần diện tích đất chuyển nhượng thửa 478 tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Long An và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự xác định trên đất có 02 cây dừa do ông T trồng khoảng 07 năm và không có công trình xây dựng gì khác, hai bên không tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở để chấp nhận. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí không có giá ngạch do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L có nghĩa vụ liên đới chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền thanh toán cho bà Nguyễn Thị B.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Sửa một phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An về cách tuyên án.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 122, 123, 131, 213, 288, 407, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, 168 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/1016/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:

Hợp đồng bán đất ngày 16/02/2018 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn T vô hiệu.

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B, buộc ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L có nghĩa vụ liên đới trả bà Nguyễn Thị B 150.000.000đồng tiền chuyển nhượng đất và 129.766.462đồng tiền chênh lệch giá đất, tổng cộng 279.766.462đồng (hai trăm bảy mươi chín triệu bảy trăm sáu mươi sáu ngàn bốn trăm sáu mươi hai đồng).

2. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 16/02/2018 giữa bà B với ông T.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị L có nghĩa vụ trả lại bà Nguyễn Thị B 1.963.500đồng (một triệu chín trăm sáu mươi ba nghìn năm trăm đồng) tiền chi phí tố tụng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng phần đất tại vị trí khu A diện tích 159m² và khu B diện tích 236m², thuộc một phần thửa đất số 478, loại đất BHK, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo địa chính số 59-2024 ngày 20/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T (do ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của

Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Buộc bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí. Khấu trừ 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án theo biên lai số 0003598 ngày 03/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

5.2. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị L phải chịu 13.988.324đồng (mười ba triệu chín trăm tám mươi tám nghìn ba trăm hai mươi bốn đồng) tiền án phí.

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

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị L mỗi người 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003353, 0003354 cùng ngày 30/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

7. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

8. 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 Tân Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân