TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 128/2023/DS-PT Ngày 16 - 6 - 2023	
V/v tranh chấp về đòi nhà ở, đòi quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Quang;

Các Thẩm phán: Ông Trần Nam Phương;

Ông Trần Phương Đông.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 15, 16 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 41/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023 về việc "Tranh chấp đòi nhà ở và quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2022/DS-ST ngày 24-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Nh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 48/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 145/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 222/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 4 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 288/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 327/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2023; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phạm Phú Lê L, sinh năm 1985;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Thị Kim Ph, sinh năm 1967 (văn bản ủy quyền ngày 04/6/2016) (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 108 Lê Duẩn, khu Bàu Cá, xã An Phước, huyện L Thành, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Ấp Xóm Hố, xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Bùi Thị Năm, sinh năm 1970 (văn bản ủy quyền ngày 26/7/2018) (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Đất Mới, xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn Nghĩa, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai; nơi làm việc: Công ty Luật TNHH MTV Biên Hùng; địa chỉ: Số 240, Đường 30 Tháng 4, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Mai Trung H, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số 38, Tổ 2, khu Phước Hải, thị trấn L Th, huyện L Th, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Nguyễn Thị Xuân M, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp Vĩnh Tuy, xã L Tân, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà M: Ông Nguyễn Quốc Cảm, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 308/4, Lê Duẩn, Hẻm 308, Tổ 20, Khu Văn Hải, thị trấn L Th, huyện L Th, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 06/3/2023) (có mặt).

3. Bà Lê Thị Kim Ph, sinh năm 1967.

4. Ông Phạm Hữu Th, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: Số 108 Lê Duẩn, khu Bàu Cá, xã An Phước, huyện L Th, tỉnh Đồng Nai.

5. Bà Lê Thị Thanh Th, sinh năm 1979.

6. Bà Lê Thị Thanh Th, sinh năm 1985.

7. Cháu Lữ Hồng Thiện Nhân, sinh ngày 04/6/2011 (con chị Th, anh Tâm)

8. Cháu Lữ Hồng Khả Ái, sinh ngày 06/52014 (con chị Th, anh Tâm).

Cùng trú tại: Ấp Xóm Hố, xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai;

9. Ông Lữ Hồng Tâm, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Khu phố Mỹ Khoan, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Th, bà Th và ông Tâm là bà Bùi Thị Năm, sinh năm 1970 (văn bản ủy quyền ngày 26/7/2018).

Địa chỉ: Ấp Đất Mới, xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

10. Ông Đa Văn L1, sinh năm 1976.

11. Bà Lê Thị Tường Vi, sinh năm 1979.

Cùng trú tại: Ấp 1, xã L An, huyện L Th, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1, bà Vi: Ông Nguyễn Quốc Cảm, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 308/4, Lê Duẩn, Hẻm 308, Tổ 20, Khu Văn Hải, thị trấn L Th, huyện L Th, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 06/3/2023) (có mặt).

12. UBND xã Ph, huyện Nh (vắng mặt).

13. Văn phòng Công chứng Khải Nguyên, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường Tôn Đức Thắng, ấp Bình Phú, xã L Tân, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

14. Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu Phước Hải, thị trấn L Th, huyện L Th, Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính:

1.1. Nguyên đơn ông Phạm Phú Lê L có bà Lê Thị Kim Ph là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 12/4/2013, vợ chồng bà và vợ chồng ông H làm giấy đặt cọc mua bán nhà, phía ông H chuyển nhượng cho ông bà đất diện tích đất 598m^2 thuộc thửa 215, tờ bản đồ số 31 xã Ph có căn nhà cấp 4 trên đất với giá 275.000.000 đồng, ông bà đặt cọc 30.000.000 đồng. Sau đó, đã trả đủ số tiền còn lại cho vợ chồng ông H. Ngày 18/4/2013, vợ chồng ông H, bà M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 598m^2 thuộc thửa 215, tờ bản đồ số 31 xã Ph cho ông Phạm Phú Lê L là con ruột của bà đứng tên chứ anh L không trực tiếp giao dịch trong việc chuyển nhượng. Khi nhận chuyển nhượng bà có biết căn nhà cấp 4 trên đất nhưng chưa gặp bà T để thương lượng về căn nhà. Ngày 20/6/2013, anh L được UBND huyện Nh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 420635 đối với diện tích đất 598m^2 (438m^2 cây lâu năm, 160m^2 đất ở nông thôn) thuộc thửa 215, tờ bản đồ số 31 xã Ph, huyện Nh.

Khi bà nhận được giấy chứng nhận quyền sử đất (không nhớ rõ thời gian) thì ông H dẫn bà xuống đất để bàn giao. Khi xuống đất thì thấy gia đình

bà T đang sinh sống trên đất, ông H bàn giao đất và nhà cho bà có sự chứng kiến của bà T, bà T xin ở lại khoảng 02 tháng. Vì giữa bà với ông H - chồng bà T là bà con chú bác ruột với nhau nên bà đồng ý cho gia đình bà T tiếp tục ở trên đất, hai bên chỉ trao đổi bằng lời nói, không lập giấy tờ. Sau 02 tháng, bà gặp bà T trao đổi để lấy lại đất thì bà T nói không mua bán với anh L nên không đồng ý giao đất, chỉ biết ông H nên hai bên xảy ra tranh chấp, anh L mới làm đơn khởi kiện.

Nay yêu cầu bà T và những người ở trong căn nhà phải giao nhà và diện tích đất 598m^2, thửa số 215, tờ bản đồ số 31, xã Ph cho anh L quản lý và sử dụng. Đối với có yêu cầu phản tố bà T bà không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

1.2. Bị đơn bà Nguyễn Thị T có bà Bùi Thị Năm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào cuối năm 2010, gia đình bà T gặp khó khăn nên có nhờ ông Nguyễn Hoàng Sơn ở ấp Xóm Hố, xã Ph giới thiệu người để vay tiền. Sau đó, ông Sơn giới thiệu ông M Trung H, bà T và ông H thỏa thuận ông H cho bà vay 200.000.000 đồng, lãi suất 10.000.000đồng/tháng, khi vay thỏa thuận thời gian là 06 tháng nếu không có tiền trả thì sẽ được gia hạn. Khi vay có làm giấy tay nhưng ông H đã lấy lại, bà không còn giữ. Để đảm bảo cho khoản vay trên bà và ông H thỏa thuận sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích đất 598m^2 thửa đất 215, tờ bản đồ số 31 xã Ph. Lúc đó bà sợ ông H lấy đất nên bà không chịu nhưng ông H nói ký để đảm bảo chứ không lấy đất nên bà về bàn bạc với chồng (ông H), vì quá khó khăn, cần tiền chữa bệnh cho ông H với lại ký để đảm bảo cho khoản vay, không phải là chuyển nhượng nên chồng bà là ông Lê Văn H đồng ý ký tên nhưng ký tên chuyển nhượng cho ai thì bà không rõ, bà chỉ giao dịch với ông H, giấy tờ là do ông H làm.

Sau đó, hàng tháng bà đóng tiền lãi cho ông H, tới năm 2012 bà đóng được 03 tháng, chồng bà T bị bệnh nặng nên không có tiền đóng nữa, bà ngưng không đóng 07 tháng và ông H nói sẽ giảm tiền lãi xuống còn 8.000.000đồng/tháng và 07 tháng không đóng lãi cộng lại bà nợ ông H 56.000.000 đồng. Từ tháng 10/2012 đến hết tháng 4/2013, mặc dù tháng đóng 6.000.000 đồng tiền lãi nhưng có tháng bà đóng đủ có tháng không đóng đủ. Vì thời gian quá lâu nên bà không nhớ rõ số tiền đã đóng. Vào tháng 4/2013, ông H có đến gặp bà và tổng kết tất cả tiền nợ gốc và tiền lãi bà còn thiếu là 261.000.000 đồng, ông H đòi nợ thì bà nói không có tiền trả. Vì vậy, 02 bên thỏa thuận đến 01/01/2014 bà sẽ có gắng trả đủ số tiền trên. Nếu không có tiền

trả thì sẽ giao nhà cho ông H đi bán, sau đó được bao nhiêu thì ông H lấy số tiền nợ 261.000.000 đồng, còn lại số tiền dư ông H sẽ phải trả lại cho bà để bà mua chỗ ở khác và sự việc này 02 bên đã làm giấy cam kết ngày 08/4/2013. Đến tháng 05/2013, thì không thấy ông H đến thu tiền lãi nữa bà có gọi điện nhưng ông H nói đến tết lấy luôn một lần.

Sau đó một thời gian lâu (không nhỡ rõ thời gian) ông H có dẫn bà Ph đến nhà bà nói đã bán đất cho bà Ph giá 270.000.000 đồng bà không đồng ý vì đất của bà có diện tích đất gần 600m^2 nên bán giá như vậy là quá rẻ. Khoảng ba ngày sau, ông H lại đến nhà hỏi bà có trả nợ cho ông không, bà nói có và nói chú cứ gọi người mua đất vào đây, ba mặt một lời, bà bán đất trả tiền cho ông H, nhưng sau đó ông H về không trở lại.

Vào tháng 4/2016, khi bà Ph đến nhà yêu cầu bà dọn đi nơi khác bà không đồng ý. Khi hòa giải ở xã bà mới biết ông H bán đất của bà cho anh Phạm Phú Lê L con trai của bà Ph đứng tên rồi.

Đối với ông Đa Văn L1 là ai bà không biết, việc ông đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng mà ông H đã ký khống trước đó là do ông H sắp xếp, chứ vợ chồng bà không có giao dịch gì với ông L1 trong việc chuyển nhượng đất.

Trên diện tích đất có 01 căn nhà cấp 4 hiện nay gia đình bà T vẫn đang sinh sống cùng con gái Lê Thị Thanh Th, con rể Lữ Hồng Tâm, cháu ngoại Lữ Hồng Thiện Nhân và Lữ Hồng Khả Ái (con chị Th, anh Tâm), riêng Lê Thị Thanh Th còn chung hộ khẩu nhưng ở riêng tại ấp Đất mới, xã Ph, huyện Nh.

Nay ông L yêu cầu bà T phải giao nhà và diện tích đất 598m^2, thửa số 215, tờ bản đồ số 31, xã Ph bà không đồng ý vì bà không chuyển nhượng nhà, đất cho anh L và cũng không chuyển nhượng cho ông H hay ông L1. Việc ông H chuyển nhượng cho anh L bà hoàn toàn không biết và cũng không được sự đồng ý của bà.

Bà T đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Lê Văn H và ông Đa Văn L1, hủy chỉnh lý trang 4 cho ông Đa Văn L1 đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện Nh cấp ngày 15/6/2010 cho ông Lê Văn H; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đa Văn L1, bà Lê Thị Tường Vi và ông Mai Trung H, hủy chỉnh lý trang 4 cho ông Mai Trung H đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện Nh cấp ngày 15/6/2010 cho ông Lê Văn H và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Trung H, bà Nguyễn Thị Xuân Mai và ông Phạm Phú Lê L, hủy giấy chứng nhận

QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 420635 do UBND huyện Nh cấp ngày 20/6/2013 cho ông Phạm Phú Lê L.

Bà T đồng ý trả cho ông H số tiền vay 261.000.000 đồng và bồi thường thêm số tiền 239.000.000 đồng.

1.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Th, chị Th, anh Tâm có bà Bùi Thị Năm là người đại diện theo ủy quyền của trình bày:

Bà thống nhất với trình bày của bị đơn bà T ở trên nên không trình bày gì thêm.

1.4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu Th, bà Lê Thị Kim Ph trình bày:

Anh Phạm Phú Lê L là con ruột của vợ chồng ông bà, nhưng anh không trực tiếp giao dịch trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Mai Trung H mà do ông bà trực tiếp giao dịch với vợ chồng ông H và thỏa thuận để anh L đứng tên giấy chứng nhận. Ông bà không chấp nhận với các yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T.

Trường hợp quyết định của Tòa án làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh L, vợ chồng ông H, bà M và vợ chồng bà thì các bên sẽ tự thương lượng giải quyết ở bên ngoài nên không yêu Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này.

1.5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Trung H, bà Nguyễn Thị Xuân M, ông H đại diện theo ủy quyền của bà Mai trình bày:

Vào năm 2011, ông Nguyễn Hoàng Sơn ở xã Ph giới thiệu có mảnh đất ở xã Ph cần bán. Do có người em là Đa Văn L1 cần mua đất để ở nên ông đứng ra mua giùm. Ông Sơn dẫn ông đến gặp gia đình bà T và ông H, sau khi thỏa thuận xong thì thống nhất giá là 260.000.000đồng. Đến ngày 10/01/2012 ông H, bà T cùng ông và ông L1 đến UBND xã Ph để ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Đa Văn L1 đối với diện tích đất 598m^2 thửa 215, tờ bản đồ số 31, xã Ph (giá ghi trong hợp đồng là 150.000.000 đồng), ông L1 giao tiền cho bà T 260.000.000 đồng tại UBND xã có ông chứng kiến. Khi ông L1 được điều chỉnh đứng tên trang 4 giấy chứng nhận QSD đất thì ông L1 xuống xem đất nhưng không có nhu cầu ở nên để cho gia đình bà T tiếp tục ở. Sau đó, do ông L1 cần tiền để mua đất nên ngày 11/01/2013 vợ chồng ông L1, bà Vi cùng ông ra Văn phòng công chứng Khải Nguyên, tỉnh Đồng Nai ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông thửa đất trên với giá 260.000.000 đồng (giá ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng).

Đến ngày 08/4/2013, ông đến nhà bà T nói là ông sẽ bán nhà vì không có nhu cầu sử dụng đất, bà T nói cho bà T chuộc lại và hẹn đến ngày 01/01/2014 sẽ trả đủ số tiền thiếu 261.000.000 đồng, nếu không bà T phải giao nhà cho ông, nên hai bên mới viết giấy cam kết giao nhà ngày 08/4/2013. Còn đối với nội dung sẽ trả lại tiền dư cho bà T là do ông thấy bà T khổ và bà T nói nếu bán dư thì cho lại bà T để bà T mua chỗ khác bà T ở, ông đồng ý nên viết. Thực tế, giữa ông và bà T không có vay mượn bất kỳ khoản tiền nào.

Do cần tiền nên ngày 12/4/2013 ông và vợ là Nguyễn Thị Xuân Mai ký giấy đặt cọc mua bán nhà và giấy thanh toán tiền mua, bán nhà ngày 08/5/2013 với ông Phạm Hữu Th và bà Lê Thị Kim Ph đối với diện tích đất 598m^2 và căn nhà cấp 4 trên đất với giá 275.000.000 đồng. Số tiền này do ông Th và bà Ph trực tiếp trả cho vợ chồng ông. Ngày 18/4/2013, vợ chồng ông đến Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất trên cho anh Phạm Phú Lê L (con của ông Th, bà Ph) đứng tên, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 150.000.000đồng.

Sau làm giấy tờ xong thì ông dẫn bà Ph xuống bàn giao đất. Khi xuống thì có gặp bà T, ông báo cho bà T biết ông bán đất cho anh L, bà Ph là mẹ ruột, bà T không đồng ý vì bà nói bán như vậy là quá rẻ nên để bà T bán cho người khác lấy tiền trả lại cho ông để ông trả lại cho anh L, thời gian là 02 tháng. Bà Ph đồng ý, vì ông đã bán đất cho anh L nên tùy gia đình đình anh L quyết định, anh không có ý kiến.

Nay anh L yêu cầu bà T phải giao trả đất có diện tích 598m^2, thửa đất số 215, tờ bản đồ số 31 xã Ph và toàn bộ tài sản trên đất cho anh L quản lý và sử dụng, ông thống nhất không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu phản tố của bà T ông không đồng ý. Trường hợp phán quyết của Tòa án ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông thì vợ chồng ông và các bên liên quan sẽ tự thương lượng giải quyết ở bên ngoài, không yêu Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này.

1.6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đa Văn L1 và chị Lê Thị Tường Vi trình bày tại hồ sơ:

Năm 2012, ông nhờ ông Mai Trung H kiếm đất mua và làm hồ sơ chuyển nhượng giùm phần đất diện tích đất 598m^2 thửa 215, tờ bản đồ số 31, xã Ph của vợ chồng ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị T với giá 260.000.000 đồng. Khi vợ chồng ông H lên UBND xã Ph ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì ông là người trực tiếp trả số tiền 260.000.000 đồng một lần cho ông H tại

UBND xã Ph, nhưng không có làm giấy giao nhận tiền về việc chuyển nhượng đất. Trong hợp đồng không ghi căn nhà cấp 4, tuy nhiên bên ngoài thỏa thuận mua đất có căn nhà cấp 4. Sau đó, ông được chỉnh lý đứng tên ở trang 4 giấy chứng nhận thửa đất trên.

Ông xác định chữ ký "L1" và chữ viết "Đa Văn L1" trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông Lê Văn H được UBND xã Ph chứng thực ngày 10/01/2012 không phải chữ ký và chữ viết của ông. Ông không biết có phải do ông H ký giùm hay không vì ông nhờ ông H mua đất và làm giùm hồ sơ. Vì ở Ph xa quá không thuận tiện cho việc đi làm nên ngày 11/01/2013, ông và vợ là Lê Thị Tường Vi đến Văn phòng công chứng Khải Nguyên ký hợp đồng chuyển nhượng lại diện tích đất 598m^2 thuộc thửa 215, tờ bản đồ số 31, xã Ph cho ông Mai Trung H. Trong hợp đồng chỉ ghi 100.000.000 đồng, nhưng giá thực tế là 260.000.000 đồng. Ông H đã thanh toán đủ số tiền 260.000.000 đồng cho vợ chồng ông. Thủ tục chuyển quyền sang tên cho ông H đã xong. Khi xảy ra tranh chấp ông mới biết vợ chồng ông H đã chuyển nhượng phần nhà đất này cho anh Phạm Phú Lê L ngày 18/4/2013.

Qua yêu cầu khởi kiện của anh L và yêu cầu phản tố của bà T, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp phán quyết của Tòa án ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà thì vợ chồng ông và các bên có liên quan sẽ thương lượng giải quyết riêng, không yêu Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này. Do công việc nên ông bà xin được vắng mặt trong quá trình tố tụng và khi xét xử vụ án.

1.7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã Ph, huyện Nh trình bày tại văn bản số 28/UBND ngày 10/5/2022:

UBND xã đã trình bày và cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án. Việc bà T phản tố yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Lê Văn H và ông Đa Văn L1 đối với thửa đất 215, tờ bản đồ 31 xã Ph được UBND xã chứng thực ngày 10/01/2012, quyển số 01. Tại thời điểm UBND xã thực hiện việc chứng thực hợp đồng các bên tham gia ký hợp đồng minh mẫn và làm chủ được hành vi của mình, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, quá trình chứng thực hợp đồng, thực hiện đúng theo quy trình và đúng theo quy định của pháp luật.

UBND xã xin được vắng mặt tất cả các phên tòa xét xử của Tòa án các cấp. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

1.8. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai trình bày tại công văn số 56/CV ngày 19/4/2021:

Theo hồ sơ lưu trữ thể hiện ngày 17/4/2013 ông Mai Trung H và bà Nguyễn Thị Xuân Mai có yêu cầu Phòng công chứng chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 215, tờ bản đồ 31, xã Ph, huyện Nh. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng số 490/2013, quyển số 01/2013 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 18/4/2013. Các bên tham gia hợp đồng đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng, tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, cuối bản hợp đồng các bên đều có ký tên, điểm chỉ, ghi chúng tôi đã đọc và đồng ý trong hợp đồng. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của luật công chứng. Phòng công chứng xin được xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

1.9. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Khải Nguyên, tỉnh Đồng Nai đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn không có ý kiến gửi cho Tòa án.

2. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2022/DS-ST ngày 24-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Nh, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 34, 35, 39, 144, 147, 217, 220, 227, 228, 235, 264, 266, 267, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 122, 127, 128, 129, 137, 389, 410 và từ Điều 697 đến Điều 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Áp dụng Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009; Nghị quyết số: 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;

Đình chỉ yêu cầu hủy chỉnh lý trang 4 mang tên Đa Văn L1 và Mai Trung H trên giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện Nh cấp cho ông Lê Văn H ngày 15/6/2010 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 420635 do UBND huyện cấp ngày 20/6/20013 cho ông Phạm Phú Lê L.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Phú Lê L về "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở" với bị đơn bà Nguyễn Thị T đối với diện tích đất 598m^2, thửa số 215, tờ bản đồ số 31, xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T về "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với nguyên đơn ông Phạm Phú Lê L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đa Văn L1, bà Lê Thị Tường Vi, ông Mai Trung H, bà Nguyễn Thị Xuân Mai.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 598m^2 thửa 215, tờ bản đồ số 31, xã Ph giữa ông Lê Văn H và ông Đa Văn L1 do UBND xã Ph chứng thực ngày 10/01/2012.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 598m^2 thửa 215, tờ bản đồ số 31, xã Ph giữa ông Đa Văn L1, bà Lê Thị Tường Vi và ông Mai Trung H do Văn phòng công chứng Khải Nguyên công chứng ngày 11/01/2013.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 598m^2 thửa 215, tờ bản đồ số 31, xã Ph giữa ông Mai Trung H, bà Nguyễn Thị Xuân Mai và ông Phạm Phú Lê L do Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 18/3/2013.

Đương sự có nghĩa vụ đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 215, tờ bản đồ 31, xã Ph, huyện Nh tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai.

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

3. Kháng cáo:

Ngày 25/8/2022, nguyên đơn ông Phạm Phú Lê L kháng cáo đề nghị sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 20-9-2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đa Văn L1, bà Lê Thị Tường Vi kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

4. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Tại Bút lục số 550 của hồ sơ thể hiện lời khai của ông Đa Văn L1 thừa nhận không ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H, chữ ký và chữ viết không phải là của ông L1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo, che đậy hợp đồng vay tài sản giữa ông H với bà T. Quyền sử dụng đất là tài sản

chung của vợ chồng nhưng chỉ có một mình ông H ký hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm Luật Hôn nhân và gia đình. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Nh đã tuyên.

5. Phần phát biểu quan điểm của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

5.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng Th phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

5.2. Quan điểm đối với vụ án: `

Trên cơ sở nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nội dung kháng cáo, nhận thấy:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Phú Lê L về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị T phải giao trả lại nhà và đất quyền sử dụng đất diện tích 598m^2 thửa 215, tờ bản đồ số 31 xã Ph, huyện Nh. Bị đơn bà Phạm Thị T có yêu cầu phản tố về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Lê Văn H và ông Đa Văn L1, hủy chỉnh lý trang 4 cho ông Đa Văn L1 đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện Nh cấp ngày 15/6/2010 cho ông Lê Văn H; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đa Văn L1, bà Lê Thị Tường Vi và ông Mai Trung H, hủy chỉnh lý trang 4 cho ông Mai Trung H đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện Nh cấp ngày 15/6/2010 cho ông Lê Văn H và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Trung H, bà Nguyễn Thị Xuân Mai và ông Phạm Phú Lê L, hủy giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 420635 do UBND huyện Nh cấp ngày 20/6/2013 cho ông Phạm Phú Lê L. Bà T đồng ý trả cho ông H số tiền vay 261.000.000 đồng và bồi thường thêm số tiền 239.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Phú Lê L và chấp nhận

yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T là có căn cứ phù hợp pháp luật, bởi lẽ:

Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 598m^2 thửa 215, tờ bản đồ số 31, xã Ph giữa ông Lê Văn H và ông Đa Văn L1 được UBND xã Ph chứng thực ngày 10/01/2012 nhưng thực chất không có sự chuyển nhượng QSD đất giữa các bên vì: Chính ông Đa Văn L1 thừa nhận "*Chữ ký L1 và chữ viết Đa Văn L1 trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông Lê Văn H được UBND xã Ph chứng thực ngày 10/01/2012 không phải chữ ký và chữ viết của ông. Ông không biết có phải do ông H ký giùm hay không vì ông nhờ ông H mua đất và làm giùm hồ sơ"*. Ngoài ra, trong sổ lưu chứng thực hợp đồng ông L1 cũng không ký tên vào sổ (BL 550, 560, 561). Ông L1 một mặt cho rằng nhờ ông H mua đất và làm giùm hồ sơ, nhưng một mặt ông L1 lại cho rằng ngày hôm đó ông với ông H, bà T đến UBND xã ký hợp đồng xong thì ông là người trực tiếp giao trả đủ số tiền 260.000.000 đồng cho ông H tại UBND xã Ph, nhưng không có làm giấy giao nhận tiền. Ông H thì khai ông có chứng kiến việc ông L1 giao tiền trực tiếp cho bà T tại UBND xã Ph, lời khai về việc giao tiền cho ông H hay bà T giữa ông L1 và ông H là không thống nhất. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thể hiện giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng, nhưng thanh toán 260.000.000 đồng, đồng thời trên đất chuyển nhượng còn có căn nhà nhưng không có tài liệu nào chứng minh các bên giao dịch chuyển nhượng nhà đất với giá 260.000.000 đồng. Bà T không thừa nhận có việc chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Đa Văn L1 mà bà chỉ thế chấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Mai Trung H để vay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 10.000.000đ/tháng, thời hạn 06 tháng, khi vay có làm giấy vay nhưng ông H giữ, để đảm bảo cho khoản vay trên thì bà và ông H thỏa thuận sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích đất 598m^2 thửa 215, tờ bản đồ số 31, xã Ph. Chồng bà ông Lê Văn H đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng để làm tin, nhưng ghi chuyển nhượng cho ai thì bà không rõ vì hợp đồng trên ông H giữ. Sau đó, hàng tháng bà đóng tiền lãi cho ông H, tới năm 2012 bà đóng được 03 tháng, do ông H bị bệnh nặng nên không có tiền đóng nữa, bà ngưng không đóng 07 tháng lãi. Ông H nói sẽ giảm tiền lãi xuống còn 8.000.000đồng/tháng cộng 07 tháng lãi, tổng cộng bà nợ ông H 56.000.000 đồng. Từ tháng 10/2012 đến hết tháng 4/2013 mặc dù mỗi tháng đóng 6.000.000 đồng tiền lãi nhưng có tháng bà đóng đủ có tháng đóng không đủ. Vì thời gian quá lâu nên bà không nhớ rõ số tiền đã đóng. Vào tháng 4/2013 ông H có đến gặp bà và tổng kết tất cả tiền nợ gốc và tiền lãi thì bà còn thiếu là 261.000.000đồng, nhưng bà không có tiền trả. Vì vậy, hai bên thỏa thuận đến

01/01/2014 bà sẽ trả đủ số tiền trên. Nếu không có tiền trả thì sẽ giao nhà cho ông H đi bán được bao nhiêu thì ông H lấy số tiền nợ 261.000.000 đồng, số tiền dư ông H sẽ phải trả lại cho bà để bà mua chỗ ở khác và sự việc này 02 bên đã làm giấy cam kết ngày 08/4/2013. Lời trình bày này của bà T là có căn cứ ông L1 cho rằng ông nhận chuyển nhượng QSD đất nhưng hợp đồng chuyển nhượng không phải chữ ký của ông trên hợp đồng cũng như không có chữ ký trong sổ lưu chứng thực hợp đồng tại UBND xã Ph cũng như không chứng minh được đã giao tiền cho ông H và việc này không được bà T thừa nhận. Từ đó, cho thấy rằng thực tế không có sự việc vợ chồng ông H, bà T chuyển nhượng đất và nhà cho ông L1. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Lê Văn H và ông Đa Văn L1 là không tự nguyện, không đúng quy định của pháp luật, xác lập một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác là giao dịch vay tiền giữa ông H và bà T, vi phạm Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và giao dịch dân sự vô hiệu, hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập quy định tại Điều 127, 129 và Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Ngoài ra, việc chuyển nhượng trên giữa ông L1 và ông H không có thật còn thể hiện ở chỗ là ông L1 sau khi được chỉnh lý đứng tên tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 215, tờ bản đồ số 31, xã Ph thì ngày 13/01/2013 vợ chồng ông L1, bà Vi ký hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất trên lại cho ông Mai Trung H đứng tên với giá 260.000.000 đồng và không có tài liệu chứng cứ thể hiện việc các bên giao nhận tiền với nhau.

Ngày 08/4/2013, ông H đến nhà bà T để đòi nợ do bà T chưa có tiền trả nên hai bên thỏa thuận viết *"giấy cam kết giao nhà" và "giấy kam kết" cùng ngày 08/4/2013 nội dung: "bà T có thiếu ông Mai Trung H số tiền là 261.000.000 đồng. Bà T hẹn đến ngày 01/01/2014 sẽ trả đủ số tiền nói trên. Nếu không bà T phải giao nhà cho ông H. Nếu ông H bán được cái nhà này còn dư tiền lại phải trả cho bà T. Còn việc bà T mỗi tháng phải đóng lãi tháng đầy đủ cho ông H (một tháng 6.000.000đồng)*". Như vậy, từ thỏa thuận cam kết trên càng thể hiện rõ việc bà T nợ tiền vay của ông H trước đó chưa trả, chứ không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Mặc khác, theo giấy cam kết giao nhà bà T hẹn đến ngày 01/01/2014 sẽ trả đủ tiền, nếu không thì sẽ giao nhà cho ông H bán để trừ nợ, số tiền còn dư trả lại cho bà để bà T tạo lập nơi ở mới. Tuy nhiên, ngày 12/4/2013 vợ chồng ông Mai Trung H và bà Nguyễn Thị Xuân Mai ký giấy đặt cọc mua bán nhà và giấy thanh toán tiền mua, bán nhà ngày 08/5/2013 với ông Phạm Hữu Th và bà Lê Thị Kim Ph đối với diện tích

598m^2, thửa 215, tờ 31, xã Ph, huyện Nh giá 275.000.000 đồng, ông Th bà Ph đặt cọc 30.000.000 đồng. Đến ngày 18/4/2018 hai bên thỏa thuận để ông Phạm Phú Lê L (con ông Th, bà Ph) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 20/6/2013 ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc vợ chồng ông H bà Mai ký hợp đồng đặt cọc với ông Th bà Ph và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh L là vi phạm thỏa thuận giữa ông H và bà T. Đối với giấy đặt cọc mua bán nhà ngày 12/4/2013 và giấy thanh toán tiền mua, bán nhà ngày 08/5/2013, nội dung thỏa thuận ghi trên đất có một căn nhà cấp 4 (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà), bà Ph vừa là người trực tiếp đứng ra giao dịch đặt cọc chuyển nhượng thửa đất trên đồng thời là người đại diện cho nguyên đơn Phạm Phú Lê L cho rằng thanh toán tiền mua bán đất và nhà gắn liền với đất. Tuy nhiên, bà Ph thừa nhận tại Biên bản hòa giải ngày 16/5/2914 (Bút lục số 168) *"Khi nhận chuyển nhượng tôi có biết căn nhà cấp 4 trên đất nhưng thời điểm nhận chuyển nhượng trong giấy chứng nhận QSD đất chưa công nhận chủ quyền căn nhà. Tôi không gặp bà T để thương lượng về căn nhà*".

Như vậy, ông H và bà Ph, ông Th tự lập các loại giấy tờ trên để thỏa thuận chuyển nhượng nhà khi không có chủ sở hữu tài sản là trái pháp luật, vi phạm quy định tại Điều 128 và 389 Bộ luật Dân sự năm 2005. Cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ phù hợp pháp luật. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Bởi các lẽ trên:

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Phú Lê L;

- Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 24/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Về thủ tục kháng cáo: Kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được thực hiện trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về kháng cáo:

2.1. Xét kháng cáo của nguyên đơn đề nghị sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Trung H, bà Nguyễn Thị Xuân Mai với ông Phạm Phú Lê L được xác lập vào ngày 18/4/2013 thửa đất số 215, tờ bản đồ số 31 xã Ph, huyện Nh; đến ngày 20/6/2013, ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 420635. Nguồn gốc thửa đất nêu trên ông H, bà Mai nhận chuyển nhượng của ông Đa Văn L1 và bà Lê Thị Tường Vi theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vào ngày 11/01/2013 được Văn phòng Công chứng Khải Nguyên công chứng ngày 11/01/2013. Ông Đa Văn L1 nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn H (chồng bà T) theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/01/2012 được chứng thực tại UBND xã Ph, huyện Nh.

- Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Văn H với ông Đa Văn L1 ngày 10/01/2012:

Về hình thức hợp đồng: Lời khai của ông Đa Văn L1 và xác minh tại UBND xã Ph ông L1 cho thấy ông L1 thừa nhận không có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2012, chữ ký và chữ viết trong hợp đồng không phải là của ông; ông L1 không có mặt tại UBND để ký vào sổ chứng thực lưu tại UBND xã. Việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và ông L1 là không có thực, vi phạm về hình thức của hợp đồng.

Về nội dung: Giữa ông H, bà T không có quan hệ giao dịch chuyển nhượng với ông H; việc lập hợp đồng thông qua ông Mai Trung H với ông H, xuất phát từ số tiền bà T, ông H nợ ông H; việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhằm mục đích che đậy quan hệ vay, mượn giữa ông H với bà T, ông H; cụ thể: Giữa các bên không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng, không có mặt để ký hợp đồng chuyển nhượng, không bàn giao nhà, quyền sử dụng đất, nên việc xác lập giao dịch là không có thật. Thực tế ông L1 chỉ là người được ông H mượn tên để ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H để đảm bảo việc trả khoản nợ của ông H.

Hợp đồng giữa ông Đa Văn L1 và ông H vi phạm về hình thức và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác. Do đó, hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đa Văn L1, bà Lê Thị Tường Vi với ông Mai Trung H, bà Nguyễn Thị Xuân Mai:

Sau khi được Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý trang 4 đăng ký biến động sang tên cho ông L1. Ngày 08/4/2013, ông L1, bà Vi ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông H, bà Mai; các bên không lập biên bản giao nhận tiền, giao nhận đất; bởi thực tế gia đình bà T vẫn đang sử dụng và ở trên nhà và đất. Ông tiến hành thủ tục sang tên, giữa ông H và bà T vẫn tiếp tục làm giấy cam kết có nội dung "Đến ngày 01/01/2014, bà T phải trả cho ông H số nợ 261.000.000 đồng, nếu không thì phải giao nhà cho ông H, nếu ông H bán được nhà còn dư tiền thì phải trả lại cho bà T; ngoài ra, hàng tháng bà T còn phải trả lãi cho ông H mỗi tháng số tiề 6.000.000 đồng. Như vậy, giữa ông H và ông L1 không có việc chuyển nhượng đất, việc ông L1, bà Vi ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H là để hợp thức hóa thỏa thuận đưng tên dùm trước đây giữa ông L1 với ông H. Giữa ông H với bà T thỏa thuận về việc bà T còn thiếu số tiền nợ và nghĩa vụ trả lãi hàng tháng chứng minh giữa hai bên có quan hệ vay tài sản như đã nhận định ở trên. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là một giao dịch giả tạo nên không có hiệu lực và bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 129 của Bộ luật Dân sự 2005.

- Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà Mai với ông L:

Sau khi lập cam kết với bà T vào ngày 08/4/2013; chưa đến hạn theo thỏa thuận thì ngày 18/4/2013, ông H lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Ph, ông L là con trai của bà Ph là người đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Mặc dù, hợp đồng đã được Công chứng và đăng ký tại cơ quan quản lý nhà nước về đất đai và ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đối với thửa đất 215 tờ bản đồ 31 xã Ph, nhưng bản chất của giao dịch này xuất phát từ giao dịch giả tạo trước đó giữa ông H với ông L1; giữa ông L1 với ông H. Các bên chỉ ký hợp đồng về mặt hình thức, thực tế đất vẫn do gia đình bà T sử dụng. Ông L được cấp giấy thông qua giao dịch chuyển nhượng nên không phải là bên thứ ba ngay tình được bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, hợp đồng giữa ông H, bà Mai với ông L cũng vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi lại nhà ở và quyền sử dụng đất, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng là chưa chính xác; phải tuyên vô hiệu các hợp đồng nêu trên mới đúng theo quy định của pháp luật; Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung, khắc phục cho phù hợp. Từ những nhận định trên, kháng cáo của nguyên đơn đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện là không có cơ sở.

Do quyền sử dụng đất thửa 215, tờ bản đồ số 31 xã Ph, huyện Nh đã được UBND huyện Nh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 420635 ngày 20/6/2013 cho ông Phạm Phú Lê L; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà Mai với ông L nên không cần thiết phải xác định cơ quan cấp giấy tham gia tố tụng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp. Trên cơ sở Bản án phúc thẩm về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng được xác lập giữa các bên, UBND huyện Nh thu hồi giấy chứng nhận nêu trên và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với nội dung của bản án theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao.

2.2. Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đa Văn L1 và bà Lê Thị Tường Vi:

Ông L1, bà Vi kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm nhưng không có căn cứ về việc vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến đường lối giải quyết vụ án. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp với quy định và có căn cứ. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm của ông L1, bà Vi.

2.3. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Quá trình giải quyết các đương sự trong vụ án không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

[3] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận phần phù hợp.

[4] Quan điểm của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[5] Án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

ông Đa Văn L1, bà Lê Thị Tường Vi mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Phạm Phú Lê L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đa Văn L1, bà Lê Thị Tường Vi; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2022/DS-ST ngày 24-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Nh.

Áp dụng các Điều 122, 127, 128, 129, 137, 138, 389, 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án số: 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009; Nghị quyết số: 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 48 của Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu hủy chỉnh lý trang 4 mang tên Đa Văn L1 và Mai Trung H trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Nh cấp cho ông Lê Văn H ngày 15/6/2010 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 420635 do UBND huyện cấp ngày 20/6/20013 cho ông Phạm Phú Lê L.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Phú Lê L về "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất" với bị đơn bà Nguyễn Thị T đối với diện tích đất 598m^2, thửa số 215, tờ bản đồ số 31, xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T về "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với nguyên đơn ông Phạm Phú Lê L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đa Văn L1, bà Lê Thị Tường Vi, ông Mai Trung H, bà Nguyễn Thị Xuân M.

3.1. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 598m^2 thửa 215, tờ bản đồ số 31, xã Ph giữa ông Lê Văn H và ông Đa Văn L1 được chứng thực UBND xã Ph chứng thực ngày 10/01/2012.

3.2. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 598m^2 thửa 215, tờ bản đồ số 31, xã Ph giữa ông Đa Văn L1, bà Lê Thị Tường V và ông Mai Trung H được Văn phòng công chứng Khải Nguyên công chứng ngày 11/01/2013.

3.3. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 598m^2 thửa 215, tờ bản đồ số 31, xã Ph giữa ông Mai Trung H, bà Nguyễn Thị Xuân Mai và ông Phạm Phú Lê L được Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 18/3/2013.

Do hợp đồng nêu trên vô hiệu nên khi có yêu cầu của đương sự, Văn phòng đăng ký đất đai, Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Nh căn cứ vào Bản án phúc thẩm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 420635 ngày 20/6/2013 cấp cho ông Phạm Phú Lê L, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 215, tờ bản đồ 31, xã Ph, huyện Nh phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3.4. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu giải quyết tại cấp sơ thẩm nên không đặt ra xem xét. Các bên tham gia giao dịch có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

4. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Phạm Phú Lê L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá lần một là 9.445.680 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản lần hai là 27.062.167 đồng. Ông L đã nộp đủ (bà Ph đã nộp thay cho ông L).

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận là 200.000 đồng và 200.000 đồng án phí đối với yêu cầu cầu khởi kiện phản tố của bà T được chấp nhận. Nhưng được tính trừ vào số tiền 11.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông L đã nộp theo biên lai thu số 005852 ngày 07/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nh; hoàn trả lại cho ông L số tiền chênh lệch là 10.850.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà T số tiền 6.200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 006210 ngày 09/9/2016 và Biên lai thu số 003979 ngày 16/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nh.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Phú Lê L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0008265 ngày 25/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nh. Ông Đa Văn L1, bà Lê Thị Tường V mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008306 ngày 20/9/2022 và 0008307 ngày 20/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nh. Các đương sự đã nộp đủ.

6. Trường hợp bản án, quyết định của Tòa án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân huyện Nh;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nh;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Nh;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Nguyễn Xuân Quang