TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:111/2017/DS-PT
Ngày 09 - 11- 2017
"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 BÀ RỊA-VŨNG TÀU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Bắc
Các thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh
Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 11 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 113/2017/TLPT-DS ngày 22 tháng 8 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 126/2017/QĐ-PT ngày 02/10/2017, quyết định hoãn phiên tòa số 121/2017/QĐ-PT ngày 19/10/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ngụy N.H, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ A, thôn T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu *(có mặt)*.

Bị đơn: Bà Trương Thị T.P (pháp danh N), sinh năm 1956; HKTT: Số 33 N.H.T, Phường C, quận B, TP. HCM; chỗ ở hiện tại: Tịnh Thất L, tổ A, khu phố T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu *(có mặt)*.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bùi H.D (pháp danh T), sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ A, thôn T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu *(có mặt)*.

2. Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1952; HKTT: Tổ X, ấp Đ, thị trấn S, huyện T.S, tỉnh An Giang; địa chỉ hiện tại: Chùa T.N, tổ K, khu phố V, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu *(có mặt)*.

3. Bà Huỳnh Thị T (pháp danh T.N), sinh năm 1963; địa chỉ: Trụ trì Chùa T.N, tổ K, khu phố V, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu *(có mặt)*.

4. Ông Ngụy N.D1, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*.

5. Bà Ngụy Thị B, sinh năm 1957; địa chỉ: L, Phường Z, quận B, TP. HCM *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*.

6. Ông Ngụy N.A, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ A, thôn T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu *(vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)*.

7. Ông Ngụy N.M, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ A, thôn T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu *(vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)*.

8. Ông Ngụy N.S, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ A, thôn T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu *(vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)*.

9. Bà Ngụy Thị H.V, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ A, thôn T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu *(vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, ông Ngụy N.H trình bày:

Năm 1998, ông Ngụy N.H được cha mẹ là ông Ngụy Như L1 và bà Nguyễn Thị L cho thửa đất số X, diện tích khoảng 1.012m^2 tờ bản đồ số Y tọa lạc tại khu phố T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Đến năm 1999, ông H chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Trương Thị M. Do cha mẹ cho nhưng chưa ký hợp đồng cho tặng, chưa sang tên nên ông L1 và bà L đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà M. Bà M và ông H đã nhận tiền và giao đất, nhà cho nhau. Theo thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng thì bà M phải liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên. Bà M có nhờ bà Trương Thị T.P cùng là người tu đi làm thủ tục này. Tuy nhiên, bà P đã lợi dụng sự tin tưởng của bà M tự ý ghi thêm tên của bà P vào bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng và giả chữ ký của bên chuyển nhượng là ông L1, bà L để yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà M và bà P. Bà M đã biết được thông tin này nên báo cho bà L biết và làm đơn ngăn chặn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông H đã liên hệ với Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Thành thì được biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M cấp ngày 20/4/1997, số vào sổ cấp giấy Q đã bị hủy nên không làm được thủ tục sang tên. Nay ông Ngụy N.H đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng số 2967/CN ngày 07/4/2003 vì chữ ký bên chuyển nhượng trong hợp đồng không phải chữ ký của cha mẹ ông H.

Cha mẹ ông H có 07 người con gồm: Ông Ngụy N.D, bà Ngụy Thị B, ông Ngụy N.A, ông Ngụy N.H, ông Ngụy N.S, ông Ngụy N.M và bà Ngụy Thị H.V. Ngoài ra, ông L1, bà L không có con nuôi, con riêng nào khác. Các ông bà nội ngoại của ông H cũng đã mất. Cha mẹ cho ông H nhà đất nhưng chưa sang tên, việc này các anh em của ông H đều thừa nhận và không có ý kiến gì. Ngày 03/7/2014 tại Ủy ban nhân dân Thị trấn P, huyện T các ông Ngụy N.D, Ngụy

N.A, Ngụy N.S, Ngụy N.M đã cùng làm văn bản ủy quyền cho ông Ngụy N.H đại diện khởi kiện.

Tại phiên tòa, ông Ngụy N.H rút yêu cầu khởi kiện buộc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Thành cấp trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số X, tờ bản đồ số Y tọa lạc tại khu phố T, thị trấn P, huyện T, chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2967/CN ngày 07/4/2003.

Bị đơn bà Trương Thị T.P trình bày:

Bà là người cùng tu với bà Trương Thị M. Trong thời gian bà M bị bệnh thì Bà chăm sóc cho bà M, bà M có sang nhượng cho Bà một phần đất có diện tích chiều ngang là 10m, chiều dài đến hết đất, khoảng 300m^2, trên đất có một căn nhà cấp 4. Giá sang nhượng là 20.000.000đ (*hai mươi triệu đồng*) nhưng hai bên chỉ làm giấy cho đất ngày 01/01/2000, Bà đã giao nộp bản photo giấy này cho Tòa án. Hai bên đã giao tiền, giao đất xong, việc giao nhà đất, giao tiền hai bên không làm giấy tờ. Bà đã sử dụng đất cho đến năm 2007, sau khi bà M chết thì ông D về đuổi Bà đi và quản lý, sử dụng từ đó đến nay.

Về hợp đồng chuyển nhượng số 2967/CN ngày 07/4/2003 là do ông L1, bà L ký chứ Bà không giả chữ ký ông L1, bà L. Mẫu hợp đồng này bà M mua tại UBND thị trấn P rồi điền tên bà P, bà M, ông L1, bà L, sau đó bà P và bà M đưa cho ông L1, bà L ký và cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến nay chưa được cấp, Bà được biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp mang tên bà Trương Thị Muội và bà Trương Thị T.P.

Với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng số 2967/CN ngày 07/4/2003 của ông Ngụy N.H thì Bà không đồng ý vì Bà không tự ý ký tên vào bản hợp đồng nêu trên mà do không được tách thửa nên bà M đồng ý đứng tên chung. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật và bảo vệ quyền lợi cho Bà vì trên đất có tịnh thất nơi tu của Bà.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bùi H.D trình bày:

Ông là cháu ruột của bà Trương Thị M, trước khi chết bà M có để lại di chúc cho Ông được thừa kế khối di sản do bà Muội để lại trong đó có quyền sử dụng thửa đất số X, tờ bản đồ Y tại thị trấn P và căn nhà trên đất.

Ngày 21/8/1999, bà Trương Thị M có nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Ngụy N.H diện tích 1012m^2 đất, hai bên đã giao tiền, giao nhà đất xong. Năm 2003, bà M giao hợp đồng chuyển nhượng cho bà P để nhờ làm giúp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà P đã tự ý điền tên mình vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/4/2003 để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà P và bà M.

Nay ông Ngụy N.H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2967/CN ngày 07/4/2003 là đúng. Ông D đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật và không có yêu cầu gì thêm.

2. Bà Huỳnh Thị C trình bày:

Năm 2004, Bà và bà T có nhận chuyển nhượng của bà M diện tích đất có chiều ngang là 12m, chiều dài đến hết đất (đo thực tế chiều ngang là 13,2m, chiều dài là 29,1m), giá chuyển nhượng là 55.000.000đ (*năm mươi lăm triệu*) đồng, có giấy chuyển nhượng viết tay. Hai bên đã giao tiền, giao đất xong. Năm 2015, bà C đang xây móng nhà thì ông Bùi H.D báo chính quyền ngăn cản nên bà C không xây tiếp, hiện tại trên đất vẫn còn móng nhà đang xây dở dang.

Nay, ông H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L1, bà L với bà M, bà P thì bà C không đồng ý và cũng không có yêu cầu gì.

3. Bà Huỳnh Thị T trình bày:

Năm 2004, bà T và bà C cùng nhận chuyển nhượng của bà Trương Thị M có diện tích đất và giá chuyển nhượng như bà C trình bày ở trên nhưng do bà T là người tu hành không được đứng tên nên để cho bà C đứng tên. Bà và bà C mỗi người hùn 27.500.000đ để cùng nhận chuyển nhượng diện tích đất đó, hai bên không có giấy tờ gì về việc hùn tiền mua chung đất.

Nay ông H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/4/2003 thì bà T cũng không đồng ý và cũng không có yêu cầu gì.

4. Các ông Ngụy N.D. bà Ngụy Thị B, ông Ngụy N.A, ông Ngụy N.H, ông Ngụy N.S, ông Ngụy N.M và bà Ngụy Thị H.V đều trình bày:

Các Ông, Bà đều xác nhận là con ruột của ông Ngụy Như L1 và bà Nguyễn Thị L. Các Ông Bà xác định khi còn sống cha mẹ ruột là ông Ngụy Như L1 và bà Nguyễn Thị L đã cho ông Ngụy Như H thửa đất số X, tờ bản đồ số Y tại khu phố T, thị trấn P, huyện T và căn nhà trên đất nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Ông H đã sinh sống trên đất và sau này chuyển nhượng, tiền chuyển nhượng nhà đất do ông H nhận.

Nay, các ông bà xác định không liên quan đến việc khởi kiện của ông H và không có yêu cầu gì, ông H được toàn quyền quyết định đối với nhà đất này và xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án.

5. Ông Bùi Văn B, bà Trương Thị M, bà Trương Thị N và ông Trương Bùi T đều trình bày:

Ông Bùi Văn H và bà Trương Thị V có 05 người con gồm: Ông Bùi Văn B bà Trương Thị M, bà Trương Thị M, bà Trương Thị N và ông Trương Bùi T. Các ông bà trên đều tường trình năm 1999, bà M có nhận chuyển nhượng đất của ông L1, bà L. Trước khi qua đời, bà M có di chúc để lại tài sản cho ông Bùi H.D (là con ruột của ông Bùi Văn B. Nay các ông/bà nêu trên đồng ý với nội dung di chúc và không có tranh chấp gì.

Tại Công văn số 351/CNVPĐKĐĐ ngày 13/12/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cho biết: Thửa đất số X, tờ bản đồ số Y tọa lạc tại thị trấn P, huyện T nêu trên hiện chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị M.

Tại biên bản định giá ngày 26/7/2016, Hội đồng định giá tổng giá trị tài sản tranh chấp là 1.772.459.395đ (*một tỷ bảy trăm bảy mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi chín ngàn ba trăm chín mươi lăm*) đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 31/03/2017 Tòa án nhân dân huyện Tân Thành áp dụng Điều 39; Khoản 2, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, 136, 138, 139, 395, 419, 707 Bộ luật dân sự năm 1995, tuyên xử:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Ngụy N.H về việc buộc Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Tân Thành cấp trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số X, tờ bản đồ số Y tọa lạc tại khu phố T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Ngụy N.H:

Tuyên bố hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2967/CN ký ngày 07/4/2003 giữa bên chuyển nhượng là ông Ngụy Như L1, bà Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng là bà Trương Thị M, bà Trương Thị T.P do vô hiệu toàn bộ. Công nhận quyền sử dụng thửa đất số X, tờ bản đồ số Y tọa lạc tại khu phố T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu diện tích đo thực tế 1.085m^2 (diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.090m^2) là của ông Ngụy N.H.

Dành quyền khởi kiện của bà Trương Thị T.P, bà Huỳnh Thị C, bà Huỳnh Thị T đối với người thừa kế của bà Trương Thị M bằng một vụ án dân sự khác theo pháp luật nếu có yêu cầu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí, trách nhiệm do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Bà Huỳnh Thị C làm đơn kháng cáo không đề ngày yêu cầu Tòa phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm lý do là cấp sơ thẩm chưa điều tra đầy đủ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Bà.

Ngày 09 tháng 5 năm 2017, bà Trương Thị Thanh P làm đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm vì không bảo vệ quyền lợi của Bà.

Ngày 13 tháng 4 năm 2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thành có quyết định số 75/QĐKN/VKS-DS kháng nghị yêu cầu tòa phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm vì:

- Xác định sai tư cách đương sự: Ông Bùi H.D là người thừa kế của bà Trương Thị M (là người đứng tên trong hợp đồng) tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn nhưng cấp sơ thẩm xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng.

- Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngụy Như L1, bà Nguyễn Thị L với bà Trương Thị M, Trương Thị T.P vô hiệu toàn bộ nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên chưa bảo đảm quyền lợi của những người đang ở trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Huỳnh Thị C, bà Trương Thị T.P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên kháng nghị, ông Ngụy N.H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án;

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án thì đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu kháng cảo của bà C, bà P và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thành, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị C không ghi ngày nhưng nộp tại tòa án nhân dân huyện Tân Thành ngày 14/4/2017 trong thời hạn; đơn kháng cáo của bà Trương Thị T.P nộp quá thời hạn quy định nhưng đã được chấp nhận bằng quyết định số 14/2017/QĐ-PT ngày 25/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên đúng thủ tục theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ; quyết định kháng nghị số 75/QĐKN/VKS-DS ngày 13/4/2017 của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thành kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 31/3/2017 của tòa án nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu là đúng thẩm quyền, đúng thủ tục và trong thời hạn quy định tại các Điều 278, 279, 280, 281 của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu kháng cáo, kháng nghị nêu trên như sau:

[1]. Về tố tụng:

- Bà Ngụy Thị B, ông Ngụy N.D, ông Ngụy N.A, ông Ngụy N.M, ông Ngụy N.S, bà Ngụy Thị H.V có đơn xin vắng mặt, căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiếp tục xét xử vụ án.

- Ông H khởi kiện bà P nên cấp sơ thẩm xác định bà P là bị đơn và xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự khác là đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

Ông Ngụy N.H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2967/CN ngày 07/4/2003 giữa ông Ngụy Như L1, bà Nguyễn Thị L và bà Trương Thị M, bà Trương Thị T.P đối với thửa đất số X tờ bản đồ số Y tọa lạc tại tổ A, thôn T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tại UBND thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2003 nêu trên thì theo kết luận giám chữ ký trong hợp đồng không phải của ông L1, bà L. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

Tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận ông L1, bà L đã cho con là ông H thửa đất trên và ông H đã chuyển nhượng cho bà Trương Thị M, ông H đã nhận đủ tiền nhưng do ông L1 bà L chưa làm hợp đồng tặng cho nên ông L1 bà L là người chuyển nhượng, bà M đã nhận đất và sử dụng từ năm 1999 đến khi bà M qua đời. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L1,

bà L. Trên đất còn có tịnh thất, có nhà cấp 4 của bà M cất; có móng nhà do bà T, bà C làm; có tịnh thất bà P xây và đang ở. Như vậy, dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1, bà L với bà P, bà M là vô hiệu do không phải chữ ký của ông L1, bà L trong hợp đồng nhưng việc chuyển nhượng là có thật và đã thực hiện và chỉ chuyển nhượng cho bà M không có việc chuyển nhượng cho bà P, bà P cũng thừa nhận là được bà M cho một phần đất. Như vậy, hợp đồng vô hiệu về hình thức, không phải vô hiệu do giả tạo.

Khi giải quyết cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phải giải quyết toàn bộ hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên và xem xét các quy định của pháp luật để công nhận quyền sử dụng đất cho ai. Trong khi đó bà M đã nhận đất, sử dụng từ năm 1999 đến nay, đã trả đủ tiền nên cần công nhận cho bà M; trường hợp không công nhận cho bà M thì phải buộc ông L1, bà L (nay là người thừa kế) hoàn trả những gì đã nhận cho bà M (nay là người thừa kế) và bồi thường thiệt hại nếu có. Ngoài ra bà M còn chuyển nhượng và tặng cho một phần đất cho bà C, bà T, bà P là những người đã xây nhà, xây móng nhà và ở trên đất nhưng chưa xem xét. Khi tuyên công nhận thửa đất nêu trên cho nguyên đơn nhưng chưa tuyên ai là người có trách nhiệm giao quyền sử dụng đất đó cho nguyên đơn nên không thể thi hành án.

Ông L1, bà L chết ông H (nguyên đơn) là người thừa kế hợp pháp khởi kiện là đúng quy định (phần của ông H), nhưng những người thừa kế khác của ông L1 bà L không ủy quyền khởi kiện, chưa có văn bản từ chối thừa kế hay ủy quyền cho ông H nhận thừa kế nhưng cấp sơ thẩm tuyên công nhận thửa đất đang tranh chấp đứng tên ông L1, bà L cho ông H là chưa phù hợp.

Do cấp sơ thẩm khi tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, đồng thời chưa xem xét các công trình xây dựng trên đất cũng như quyền và nghĩa vụ của những người đang ở trên đất mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung được nên hủy toàn bộ án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

[3]. Về án phí: Bà C, bà P không phải chịu án phí.

Vì lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị C, bà Trương Thị T.P, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thành.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 31/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành xét xử vụ án tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là ông Ngụy N,H, bị đơn là bà Trương Thị T.P và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tân Thành giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị C, bà Trương Thị T.P không phải nộp. Hoàn lại cho bà C, bà P mỗi người 300.000 *(ba trăm nghìn)* đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0005138 ngày 05/5/2017, số 0004704 ngày 01/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

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

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh BVRT;
-TAND h. T;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS h.T;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký tên, đóng dấu

Nguyễn Thị Phương Bắc