

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 383/2022/DS-PT

Ngày 02-12-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu vô  
hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di  
sản thừa kế, yêu cầu hủy giấy chứng  
nhận quyền sử dụng đất.

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Kim Nga

*Các Thẩm phán:*

Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Huỳnh Phạm Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 367/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 375/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Kim S, sinh năm: 1958;

Địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Huỳnh Minh P, sinh năm: 1992;  
địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Được uỷ quyền theo hợp đồng uỷ quyền ngày 04/6/2020).

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1967;

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

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Phú V, sinh năm: 1981; địa chỉ: Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 25/3/2019).

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

1. Ông Lê Minh T, sinh năm: 1990;

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

2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1962;

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

3. Bà Nguyễn Thị Bạch C, sinh năm: 1976;

4. Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm: 1959;

5. Ông Nguyễn Thái B, sinh năm: 1974;

6. Ông Nguyễn Công D, sinh năm: 1963,

7. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 1967,

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

8. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm: 1970;

Địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

9. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm: 1955;

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện X, tỉnh B.

10. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1968;

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

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị M:* Ông Nguyễn Phú V, sinh năm: 1981; địa chỉ: Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 26/5/2020).

11. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1961;

Địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

12. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C.

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

13. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T.

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

14. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An.

Địa chỉ: Quốc lộ A, Phường X, thành phố T, tỉnh Long An.

*- Người làm chứng:*

1. Ông Dụng Văn Đ, sinh năm: 1984;

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

2. Ông Tô Viết K, sinh năm: 1986;

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

3. Ông Phạm Hồng V, sinh năm: 1966;

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

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Nguyễn Văn C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ngày 18/10/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/8/2020, ngày 25/11/2021 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Kim S cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh Minh P trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất 3859, tờ bản đồ số 5, loại đất ONT, đất tại xã Đ, huyện C, tỉnh Long An có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn L (đã chết) và bà Nguyễn Thị M1 (đã chết) để lại. Trước khi chết, ông L và ông Nguyễn Thái B cùng canh tác phần đất này. Sau khi ông L chết, tất cả các anh chị em trong gia đình thống nhất để lại cho ông B tạm thời quản lý thửa đất này chứ chưa có định đoạt cho ai cả.

Ông Nguyễn Kim S và tất cả những người anh em của ông S bao gồm: Nguyễn Văn T1, Nguyễn Công D, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị Thu H1, Nguyễn Thị Bạch C, Nguyễn Hoàng M, Nguyễn Thái B, cho rằng các ông bà không có ký tên vào Văn bản thỏa thuận phân chia di sản lập ngày 19/7/2018, do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T công chứng. Ngoài ra, trong văn bản phân chia này thiếu một người con của ông L là bà Nguyễn Thị H2.

Ngày 04/9/2018, ông Nguyễn Văn C kêu ông Nguyễn Kim S đến Ủy ban nhân dân xã Đ để ký giáp ranh đất để ông C làm giấy chứng nhận quyền sử dụng phần diện tích ông C đang quản lý, sử dụng tiếp giáp với phần đất tranh chấp. Trước đây, cha ông S có bán 400m<sup>2</sup> cho ông C vào năm 2003. Chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/9/2018 được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực thì ông S xác định được là chữ ký của ông. Nhưng khi ký tên, ông S hoàn toàn không biết các giấy tờ đã ký có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện phần đất này phía ông S và gia đình ông S, cụ thể là ông Nguyễn Thái B quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Trước thì ông B nuôi cá, nhưng cá hay bị chết nên bây giờ chuyển qua nuôi gà vịt có rào chắn.

Ông S khởi kiện với các yêu cầu sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 3859, tờ bản đồ số 05, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 442m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 04/9/2018 là vô hiệu;

- Yêu cầu buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn C trả lại cho ông S thửa đất 3859, tờ bản đồ số 05, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 442m<sup>2</sup>, đất tại Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An. Hiện tại, ông S yêu cầu vợ chồng ông C trả lại phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 430m<sup>2</sup> vị trí A, B, thuộc thửa đất số 3859, tờ bản đồ số 05, đất tại xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

- Yêu cầu vô hiệu Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 19/7/2018 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T ký công chứng số 22856, quyền số 23TP/CC-SCC/HĐGD do giả tạo.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 882505 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 08/8/2018 cho ông Nguyễn Kim S đối với thửa đất số 3859, tờ bản đồ số 05, đất tại xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 258942 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 27/9/2018 cho ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 3859, tờ bản đồ số 05, đất tại xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày cho rằng, ông Nguyễn Kim S không có nhận tiền từ vợ chồng ông Nguyễn Văn C. Hiện trạng thửa đất hiện nay được hình thành từ lúc cha của ông Nguyễn Kim S là ông Nguyễn Văn L còn sống. Cụ thể, hiện trạng thửa đất là ao cá, có một phần bờ đất (bờ đằm) nằm phía sau cuối của thửa đất đã có từ lâu. Từ năm 2018 đến nay, hoàn toàn không có sự thay đổi về hiện trạng sử dụng. Do đó, phía bị đơn cho rằng đã tiến hành bồi đắp phần bờ đất (bờ đằm) tại vị trí A là không phù hợp. Đồng thời xác định lại yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3859, tờ bản đồ số 05, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 442m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực là vô hiệu; đối với các yêu cầu khởi kiện còn lại, ông Nguyễn Kim S rút yêu cầu.

Ông Nguyễn Văn C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3859, tờ bản đồ số 05, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 442m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực thì ông S không đồng ý.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn C do ông Nguyễn Phú V đại diện trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3859, tờ bản đồ số 05, loại đất ở tại nông thôn được thực hiện đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định, nội dung hợp đồng là hợp pháp, ông C đã nhận đất và hiện đang sử dụng đất. Việc đại diện theo ủy quyền của ông S trình bày như trên là không đúng.

Vào ngày 16/12/2002, cha ruột của ông Nguyễn Kim S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C phần diện tích 400m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn, được tách từ thửa đất 1183, tờ bản đồ số 5 (số thửa mới là 2237), đất tại Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An. Giá trị chuyển nhượng là 40.000.000 đồng. Ông C đã nhận đất và đang sử dụng. Hợp đồng đã thực hiện xong.

Giá trị phần đất tranh chấp theo hợp đồng thể hiện là 20.000.000 đồng, nhưng thực tế chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Việc giao tiền giữa ông S và ông C diễn ra tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, có cán bộ thực hiện việc chứng thực hợp đồng chứng kiến. Ông Nguyễn Văn C không cung cấp cho Tòa án tài liệu chứng minh việc giao nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim S và ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất 3859, tờ bản đồ số 5, loại đất ở nông thôn, đất tại xã Đ, huyện C, tỉnh Long An cũng như quá trình giao kết,

thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/9/2018 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Kim S.

Sau khi ông C được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 3859, ông C đã nhận đất và hiện đang sử dụng; hiện trạng đất đã có sẵn diện tích ao. Phía ông Nguyễn Thái B ngang nhiên vào đất, xây dựng công trình trên đất. Bị đơn đã có yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm ông B xây dựng trên thửa đất tranh chấp. Ngoài ra, ông B chiếm đất để nuôi cá. Hiện tại, phần đất tranh chấp bao gồm hai phần, một phần do ông C tiến hành san lấp, bồi đắp; một phần ông C đang nuôi cá, nhưng ông C nuôi cá gì thì ông V không biết. Ông V xác định không có sự việc nhằm thửa đất của 2237 và 3859, cùng thuộc tờ bản đồ số 5, loại đất ở nông thôn, đất tại xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Nguyễn Văn C không đồng ý.

Ông Nguyễn Văn C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3859, tờ bản đồ số 05, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 442m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực. Hiện phần đất này do vợ chồng ông Nguyễn Văn C đang quản lý, sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có giải thích ông C có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu hay không thì phía bị đơn không nộp đơn yêu cầu và tiến hành các thủ tục thụ lý theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Bạch C, ông Nguyễn Hoàng M, ông Nguyễn Thái B, bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Nguyễn Công D, bà Nguyễn Thị Thu H là các người con ông Nguyễn Văn L thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông S, xin giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T trình bày:

Việc công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục pháp luật, yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

Việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục pháp luật, yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị M do ông Nguyễn Phú V đại diện trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà B là vợ của ông S, bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông S, bà xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Bà xác nhận việc xác lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 19/7/2018 để định đoạt phần diện tích 912m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 1183, tờ bản đồ số 5, đất tại Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An cho ông Nguyễn Hoàng M là 233m<sup>2</sup>; ông Nguyễn

Thái B là 237m<sup>2</sup>; ông Nguyễn Kim S là 442m<sup>2</sup> của cha mẹ để lại là thiếu tên của bà H2, cũng như bà H2 không được tham gia. Bà không có ý kiến, không có tranh chấp và yêu cầu gì, do các bên tự giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T trình bày:

Ngày 22/7/2018, ông S có chuyển nhượng cho ông T phần diện tích đất nêu trên với giá 150.000.000 đồng. Ông T đã trả hết toàn bộ số tiền cho ông S. Nhưng về sau do gia đình có mâu thuẫn nên ông T đã lấy lại toàn bộ số tiền này. Ông S cam kết sẽ cùng ông T tiến hành làm thủ tục ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Ông S chưa giao đất trên thực tế cho ông T. Ông T và ông S cũng chưa thực hiện thủ tục ra công chứng sang tên. Trong vụ án này, ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu ông T và ông S có tranh chấp thì sẽ khởi kiện trong vụ án khác, ông T yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng ông Tô Viết K trình bày:

Trước đây ông là Cán bộ Tư pháp của xã Đ, huyện C và là người thực hiện thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/9/2018 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Kim S tại Ủy ban nhân dân xã Đ. Tại thời điểm ký kết, ông K thấy ông S đi cùng ông C và ông Dũng Văn Đ đến Ủy ban. Sau khi cho các bên xong giấy tờ, ông K tiếp tục làm việc giải quyết các hồ sơ khác của người dân. Về phần giao nhận tiền của các bên thì cán bộ không làm chứng việc này, do sự việc đã lâu, ông K không nhớ là có giao nhận tiền tại Ủy ban hay không.

Người làm chứng ông Dũng Văn Đ trình bày:

Ông Đ là người được ông Nguyễn Văn C nhờ thực hiện các thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/9/2018 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Kim S tại Ủy ban nhân dân xã Đ. Ngay khi cho các bên ký hợp đồng chuyển nhượng xong, các bên ra về, ông Đ không chứng kiến các bên có giao nhận tiền tại Ủy ban nhân dân xã Đ ngay sau đó. Các bên có giao nhận tiền ngoài Ủy ban hay không thì ông Đ không biết nhưng tại Ủy ban thì không thấy.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 138; các Điều 227; Điều 244; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/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 đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim S về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện gồm:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 882505 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 08/8/2018 cho ông Nguyễn Kim S.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 258942 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 27/9/2018 cho ông Nguyễn Văn C.

- Tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 19/7/2018 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T ký công chứng số 22856, quyền số 23TP/CC-SCC/HĐGD.

- Yêu cầu giải quyết hậu quả vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3859, tờ bản đồ số 05, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 442m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 04/9/2018.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim S đối với ông Nguyễn Văn C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 04/9/2018 giữa ông Nguyễn Kim S và ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 3859, tờ bản đồ số 05, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 442m<sup>2</sup>, đất tại xã Đ, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án 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.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn C đối với ông Nguyễn Kim S về việc tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3859, tờ bản đồ số 05, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 442m<sup>2</sup>, đất tại xã Đ, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực.

4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 28/2020/QĐ-KCTT ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C về việc cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với thửa đất số 3859, tờ bản đồ số 05, loại đất ở tại nông thôn, đất tại xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

5. Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Ông Nguyễn Văn C nộp tạm ứng là 7.000.000 đồng. Ông Nguyễn Kim S nộp tạm ứng là 18.850.000 đồng. Do yêu cầu của ông S được chấp nhận nên vợ chồng ông C, bà M có trách nhiệm trả lại cho ông S số tiền là 18.850.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án 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 khoản 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn C đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C theo biên lai thu số 0013375 ngày 21/4/2022, chuyển sang án phí.

Trả lại cho ông Nguyễn Kim S số tiền tạm ứng án phí 3.915.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C theo biên lai thu số 0009629 ngày 07/01/2019 và biên lai thu số 0002697 ngày 10/9/2020.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08 tháng 8 năm 2022, bị đơn ông Nguyễn Văn C làm đơn kháng cáo, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vì hợp đồng được giao kết đúng quy định của pháp luật và đã được thực hiện xong.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh Minh P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn ông Nguyễn Văn C do ông Nguyễn Phú V đại diện vắng mặt tại phiên tòa, có làm đơn xin xét xử vắng mặt, có gửi bản tự khai đến Toà án với nội dung trình bày, nguồn gốc thửa đất số 3859 tờ bản đồ số 5 là do bà Nguyễn Thị K quản lý sử dụng trước năm 1975, đến năm 1993 cho lại con trai là Nguyễn Văn C quản lý sử dụng. Năm 1997, Ủy ban nhân dân huyện C cấp nhằm diện tích đất này cho ông Nguyễn Văn L là cha ruột của ông S nhưng ông L và bà K không biết. Đến năm 2017, ông L chết, ông S làm thủ tục nhận thừa kế thì phát hiện việc cấp nhằm thửa nên ông S và ông C có thỏa thuận, sau khi ông S làm thủ tục nhận thừa kế sẽ ký chuyển quyền lại cho ông C nên các bên mới đến Ủy ban nhân dân xã Đ ký hợp đồng chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do áp lực của các anh chị em nên ông S mới khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3859 giữa ông C và ông S.

Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C là không có cơ sở vì các căn cứ sau đây:

Giữa ông S và ông C thực tế không có việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên không có giao nhận tiền chuyển nhượng, ông C không chứng minh đã giao tiền cho ông S, những người làm chứng như ông Dũng Văn Đ, ông Tô Viết K đều trình bày không chứng kiến giữa các bên giao nhận tiền. Số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện giá trị thật của hợp đồng, trong khi hợp đồng chuyển nhượng ghi số tiền là 20.000.000đồng, ông S cho rằng không có nhận tiền, ông C lại cho rằng, giá trị hợp đồng là 100.000.000đồng. Những người dân sống gần đất tranh chấp cũng xác nhận hiện trạng đất đã có từ thời ông L còn sống và giữ nguyên cho đến nay không có gì thay đổi. Như vậy các bên cũng không có việc giao nhận đất, hiện đất phía gia đình ông S vẫn đang sử dụng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chỉ tồn tại về mặt

hình thức, còn nội dung hợp đồng các bên không có thực hiện, do đó hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Dân sự, bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273, 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn ông Nguyễn Văn C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M do ông Nguyễn Phú V đại diện vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Bạch C, ông Nguyễn Hoàng M, ông Nguyễn Thái B, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Công D, bà Nguyễn Thị Thu H, bà Nguyễn Thị B, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An vắng mặt có đơn yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt; Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Thủy, Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Ông Nguyễn Kim S khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Kim S và ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 3859 tờ bản đồ số 5 loại đất ONT, ông S cùng người đại diện hợp pháp của ông S trình bày cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không có thật, việc ông S ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bị lừa dối; ngược lại ông C có đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông S và ông C. Tòa án nhân dân huyện C đã thụ lý trong hai vụ án khác nhau, sau đó ra quyết định nhập vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C nên ông C kháng cáo.

[4] Trong vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H1 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông C đối với thửa đất số 3859 tờ bản đồ số 5, huỷ bỏ văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 19/7/2018, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa thụ lý đối với yêu cầu này và bà H1 cũng không tiếp tục yêu cầu, nên Tòa án không giải quyết. Ngoài ra người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T có đơn khởi kiện độc lập yêu cầu được thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3859 tờ bản đồ số 5 với ông S, tuy nhiên sau đó ông T làm đơn rút đơn khởi kiện khi Tòa án chưa thụ lý vụ án.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy rằng:

[5.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Kim S, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 3859 tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Long An được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C vào ngày 04/9/2018, số

chứng thực 71/2018, quyền số 01/2018-SCT/HĐ,GD, hợp đồng tuân thủ điều kiện về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; ngày 27/9/2018 cho ông Nguyễn Văn C được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5.2] Xét về ý chí của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3859 tờ bản đồ số 05 thể hiện điều khoản về giá là 20.000.000đồng, ông C trình bày giá trị thực tế của hợp đồng là 100.000.000đồng, đã giao cho ông S 100.000.000 đồng nhưng không chứng minh được việc giao nhận tiền, những người làm chứng ông Tô Viết K, ông Dũng Văn Đ đều trình bày không chứng kiến việc giao nhận tiền của các bên. Nếu đối chiếu với giá trị quyền sử dụng đất thực tế vào thời điểm xác lập giao dịch thì lời trình bày của ông C cũng không đủ thuyết phục. Căn cứ vào chứng thư thẩm định giá số 262/15/11/2021/TĐG LA-BDS ngày 15/11/2021 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tư vấn H thì giá trị quyền sử dụng của thửa đất số 3859 vào thời điểm tháng 9/2018 là 473.000.000đồng nhưng ông C cho rằng ông C chỉ nhận chuyển nhượng với giá là 100.000.000đồng, trong khi đó ông S cho rằng không nhận bất cứ khoản tiền nào của ông C, các bên không thống nhất về giá với các trình bày khác nhau, khác với giá trị thể hiện trong hợp đồng làm cho hợp đồng vô hiệu.

Về quá trình sử dụng đất: Trong quá trình giải quyết vụ án, phía ông C trình bày phần đất chuyển nhượng được giao cho ông C, sau đó ông S tái chiếm, tuy nhiên ông S không thừa nhận có giao đất cho ông C, cũng không có văn bản thể hiện việc giao đất, theo trình bày của những người làm chứng như ông Phạm Hồng V là Trưởng Ấp T, xã Đ, huyện C, ông Huỳnh Chí T, ông Nguyễn Mạnh H là những người có đất giáp ranh thửa đất 3859 đều xác nhận phần diện tích đất tại thửa 3859 không có sự thay đổi hiện trạng, có một phần ao cá và một phần bờ đê, không có việc ông B hay ông C tiến hành san lấp, trước đây gia đình ông S sử dụng, sau đó ông Nguyễn Thái B mới đến xây dựng nhà tạm. Ông C không xuất trình chứng cứ có việc giao đất.

[6] Từ những căn cứ trên cho thấy ông S không thể hiện ý chí trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3859 cho ông C, Tòa án cấp sơ thẩm vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ.

[7] Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Phú V trình bày trong văn bản ngày 02/12/2022 trước khi Tòa án mở phiên toà cho rằng, việc ông S lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3859 tờ bản đồ số 05 cho ông C với mục đích chuyển trả lại quyền sử dụng đất cho ông C do trước đó, cơ quan có thẩm quyền đã cấp nhầm đất. Ông V cũng thừa nhận không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, tuy nhiên ông V cũng không cung cấp được chứng cứ có việc cấp nhầm thửa đất số 3859 trong quá trình ông S lập thủ tục thừa kế đối với phần diện tích đất này, và trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, phía bị đơn đều khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông C là hợp đồng thực tế, ông C làm đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng và Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu trong một vụ án riêng biệt. Lời trình bày của ông V tại cấp phúc thẩm cũng không có chứng cứ thể hiện nên Hội đồng xét xử không thể xem xét.

[8] Từ đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông C mà cần bác yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Chấp nhận phát biểu đề nghị giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[9] Về án phí: Ông C kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm.

[10] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 59/2022/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, 37, 39, 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/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:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim S về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện gồm:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 882505 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 08/8/2018 cho ông Nguyễn Kim S.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 258942 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 27/9/2018 cho ông Nguyễn Văn C.

- Tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 19/7/2018 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T ký công chứng số 22856, quyển số 23TP/CC-SCC/HĐGD.

- Yêu cầu giải quyết hậu quả vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3859, tờ bản đồ số 05, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 442m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 04/9/2018.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim S đối với ông Nguyễn Văn C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/9/2018 giữa ông Nguyễn Kim S và ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 3859, tờ bản đồ số 05, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 442m<sup>2</sup>, đất tại xã Đ, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực.

Ông Nguyễn Kim S và ông Nguyễn Văn C có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên Môi trường căn cứ vào quyết định của Tòa án để giải quyết thu hồi, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Kim S để ông S điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Trong 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 kê khai đăng ký và yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn C đối với ông Nguyễn Kim S về việc tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 3859, tờ bản đồ số 05, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 442m<sup>2</sup>, đất tại xã Đ, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 04/9/2018.

4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 28/2020/QĐ-KCTT ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C về việc cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với thửa đất số 3859, tờ bản đồ số 05, loại đất ở tại nông thôn, đất tại xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

5. Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Ông Nguyễn Văn C nộp tạm ứng là 7.000.000 đồng. Ông Nguyễn Kim S nộp tạm ứng là 18.850.000 đồng. Do yêu cầu của ông S được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm trả lại cho ông S số tiền là 18.850.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án 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 khoản 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

#### 6. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn C đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C theo biên lai thu số 0013375 ngày 21/4/2022, chuyển sang án phí.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Kim S số tiền tạm ứng án phí 3.915.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C theo biên lai thu số 0009629 ngày 07/01/2019 và biên lai thu số 0002697 ngày 10/9/2020.

Ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004863 ngày 10/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Trong 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 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.

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 C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Lê Thị Kim Nga**