TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 291/2025/DS-PT Ngày 22-5-2025 V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng uỷ quyền, tranh chấp 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: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Bà Lê Thị Kim Nga

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – 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.

Trong các ngày 15 và 22 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 104/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng uỷ quyền, tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 305/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 88/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1944. Địa chỉ thường trú: Ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:*

1. Bà Phạm Thị Thu T, sinh năm 1976. Địa chỉ cư trú: E Ấp E, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Trung T1, sinh năm 1973. Địa chỉ cư trú: E Ấp E, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1976. Địa chỉ cư trú: Số C, H, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Phạm Huỳnh Đ, sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: Số C, đường N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Trần Nguyên H1, sinh năm 1970. Địa chỉ cư trú: Số E, đường số A, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Trần Thị Linh T2, sinh năm 1974. Địa chỉ cư trú: Số H, đường P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Phạm Văn S, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: Số D A, khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Lê Thị Tuyết L, sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: Số B, đường số D, khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Văn phòng C (nay là Văn phòng C1). Địa chỉ trụ sở: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Hữu H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 6 năm 2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/12/2020 và những lời trình bày tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H trình bày:

Ngày 14/4/2017, ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trung T1 và bà Phạm Thị Thu T phần đất có diện tích 550m^2 thuộc một phần thửa đất số 553, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là thửa đất số 60, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An) với giá 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Ông với bên vợ chồng ông T1 có lập Giấy nhận cọc ngày 14/4/2017, trong ngày này ông T1, bà T nhận của ông số tiền cọc là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Đến ngày 24/4/2017, ông T1 và bà T nhận tiếp của ông số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Do đó hai bên lập Giấy nhận cọc ngày 24/4/2017 là ông có giao cho ông T1 và bà T là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Đến ngày 13/5/2017, ông T1 và bà T nhận tiếp của ông số tiền 50.000.000 đồng; ngày 27/11/2018 nhận tiếp số tiền 50.000.000 đồng; các lần nhận tiền đều ghi và ký tên vào giấy nhận cọc. Tổng số tiền chuyển nhượng đất mà ông T1 và bà T đã nhận của ông là 350.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng khi nào công chứng sang tên sẽ giao đủ. Đến ngày 07/01/2020, ông T1 và bà T hẹn ông đến Văn phòng công chứng (viết tắt là VPCC) Đức Hòa làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu ông phải trả thêm 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) thì mới làm thủ tục công chứng sang tên đất cho ông. Từ đó đôi bên không thương lượng được nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng tại VPCC Đ và kéo dài cho đến nay. Tuy nhiên ông T1 và bà T trong quá trình chuyển nhượng, đã nhận cọc đã chỉ ranh cho ông cắm cọc

và đã giao phần đất cho ông quản lý sử dụng từ năm 2017, ông đã xây dựng hàng rào, nhà, trồng cây trên phần đất cho đến nay.

Do đó, ông giữ nguyên lời trình bày tại Đơn khởi kiện ngày 17/6/2020, cụ thể ông yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) theo thỏa thuận tại Giấy nhận cọc ngày 14/4/2017 và Giấy nhận cọc ngày 24/4/2017 giữa ông và bà T, ông T1 phần đất có diện tích 550m^2 thuộc một phần thửa đất số 553 (hiện nay là thửa đất số 60). Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án, ông được biết ông T1, bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho người khác để vay tiền nên ông khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy các hợp đồng sau: HĐCNQSDĐ giữa bà T, ông T1 với bà Nguyễn Thị Kim N; HĐCNQSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Kim N với ông Trần Nguyễn H2; hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Trần Nguyên H1 với ông Nguyễn Trung T1; hủy việc chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) thửa đất số 60 để ông T1, bà T tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông.

Tại phiên tòa ngày 12/3/2021, ông tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 22/12/2020 về việc hủy các hợp đồng sau: HĐCNQSDĐ giữa bà T, ông T1 với bà N; HĐCNQSDĐ giữa bà N với ông H1; hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông H1 với ông T1; hủy việc chỉnh lý sang tên trên GCNQSDĐ thửa đất số 60 vì hiện nay bà T và ông T1 đã có toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 60.

Bị đơn bà Phạm Thị Thu T và ông Nguyễn Trung T1 có lời trình bày tại bản tự khai ngày 21/7/2020 và tại phiên tòa ngày 12/3/2021 như sau:

Ông bà xác định ngày 14/4/2017, vợ chồng ông bà có thỏa thuận thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H có diện tích 550m^2 thuộc một phần thửa đất số 553, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là thửa đất số 60, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp R, xã M) với giá 400.000.000 đồng. Cùng ngày ông H đặt cọc cho ông bà số tiền 150.000.000 đồng. Đến ngày 24/4/2017, vợ chồng bà nhận thêm số tiền cọc là 100.000.000 đồng và ký với ông H giấy nhận cọc ngày 24/4/2017, thay thế Giấy nhận cọc ngày 14/4/2017 cùng phần đất trên. Hai bên cam kết đến tháng 5 năm 2017 sẽ thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng còn lại. Đến 13/5/2017, ông H chỉ giao thêm cho vợ chồng bà số tiền 50.000.000 đồng. Sau khi nhận cọc vợ chồng bà có chỉ ranh đất cho ông H cắm cọc chứ chưa giao đất nhưng ông H tự ý xây dựng hàng rào quanh đất, xây nhà tường cùng cây ăn quả trên đất mà không báo cho vợ chồng bà (do vợ chồng bà ở xa không biết việc ông H đến đất xây dựng hàng rào và nhà). Sau đó, ông H có đề nghị với vợ chồng bà để được giao thêm 50.000.000 đồng để ông H tiếp tục ở trên đất. Đến khoảng năm 2018, vợ chồng bà cập nhật đường đi vào GCNQSDĐ nhưng ông H vẫn chưa giao đủ tiền chuyển nhượng nên ông bà yêu cầu ông H trả lại đất, ông bà không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng do ông H vì ông H vi phạm nghĩa vụ thanh toán như đã cam kết; ông H tiếp tục năn nỉ nên vợ chồng bà nhận thêm số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 27/11/2018 nhưng sau đó ông H vẫn không giao đủ tiền chuyển

nhượng cho vợ chồng bà. Tổng cộng số tiền vợ chồng bà đã nhận là 350.000.000 đồng.

Nay vợ chồng bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H, do ông H là người vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ông bà đồng ý trả cho ông H số tiền đã nhận là 350.000.000 đồng.

Vào khoảng năm 2016, do cần tiền làm ăn nên vợ chồng bà có vay tiền của ông Phạm Văn S và dùng quyền sử dụng đất thửa đất số 553 để bảo đảm cho việc vay tiền nên ông bà có ký HĐCNQSDĐ thửa đất số 553 sang cho ông S. Đến khoảng 02 năm sau thì vợ chồng bà đã trả tiền vay và chuộc lại quyền sử dụng đất thửa đất số 553 trên. Ông S trả lại bản chính GCNQSDĐ và ký hợp đồng chuyển trả lại cho vợ chồng bà thửa đất số 553. Vợ chồng bà tiến hành tách thửa đất số 553 trên thành hai thửa đất, bao gồm thửa đất số 60 hiện nay đang tranh chấp với ông H; phần còn lại của thửa đất số 553 (bà không nhớ số thửa mới), vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho một người khác (đã lâu bà không nhớ rõ họ tên và địa chỉ).

Đến tháng 6/2020, do kẹt tiền nên vợ chồng bà có vay của bà N, thế chấp cho bà N bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất tranh chấp. Sau đó, do bà N cần tiền nên vợ chồng bà vay của ông H1 để trả tiền vay cho bà N nên bà N ký hợp đồng chuyển nhượng sang cho ông H1; bà N, ông H1 đã được chỉnh lý sang tên trên GCNQSDĐ. Đến ngày 09/12/2020, vợ chồng bà đã trả đủ tiền vay cho ông H1 và ông H1 đã ký hợp đồng ủy quyền trả lại quyền sử dụng thửa đất số 60 cho vợ chồng bà, hiện nay vợ chồng bà đã được toàn quyền đối với thửa đất tranh chấp. Bà N, ông H1, ông S không còn nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất tranh chấp.

Tại Bản án số 30/2021/DS-ST ngày 12/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã xét xử và quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H đối với bà Phạm Thị Thu T và ông Nguyễn Trung T1 về việc tranh chấp HĐCNQSDĐ.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu H với bà Phạm Thị Thu T thể hiện theo Giấy nhận cọc ngày 14/4/2017 và Giấy nhận cọc ngày 24/4/2017.

Ông Nguyễn Hữu H được quyền sử dụng đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp R, xã M Bắc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 248136 ngày 13/9/2018 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Phạm Thị Thu T, chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Kim N ngày 06/7/2020, chỉnh lý sang tên cho ông Trần Nguyên H1 ngày 04/8/2020 có vị trí:

- Đông giáp: thửa đất số 163

- Tây giáp: Thửa số 59

- Nam giáp: Đường đá xanh

- Bắc giáp: Thửa số 137

(Vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính số 719-2020 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 05/8/2020 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 17/9/2020).

Ông Nguyễn Hữu H được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp GCNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

Bà Phạm Thị Thu T và ông Nguyễn Trung T1 có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 248136 ngày 13/9/2018 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An để thi hành án.

2. Buộc ông Nguyễn Hữu H có trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị Thu T và ông Nguyễn Trung T1 số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng chẵn).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Nguyễn Hữu H về việc hủy các hợp đồng sau: HĐCNQSDĐ giữa bà T, ông T1 với bà Nguyễn Thị Kim N; HĐCNQSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Kim N với ông Trần Nguyên H1; hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Trần Nguyên H1 với ông Nguyễn Trung T1; hủy việc chỉnh lý sang tên trên GCNQSDĐ thửa đất số 60, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp R, xã M.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

Tuy nhiên bản án này không ai kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên bản án có hiệu lực pháp luật, ông H không thể kê khai đăng ký quyền sử dụng đất được lý do phần đất này bà Lê Thị Tuyết L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp GCNQSDĐ tại thửa 60 có diện tích 488m^2. Loại đất trồng cây lâu năm theo GCNQSDĐ số DA 706209 ngày cấp là ngày 06/01/2021 do nhận chuyển nhượng từ ông Trần Nguyên H1 và bà Trần Thị Linh T2 có người đại diện là ông T1 theo Văn bản ủy quyền số 4356, quyển số 12 TP/CC – SCC/HĐGD do VPCC Trần Hữu T3 chứng thực ngày 09/12/2020. Do đó, ông T1 đại diện cho ông H1 và bà T2 chuyển nhượng cho bà L tại HĐCNQSDĐ đất số 4358 quyển số 12TP/CC – SCC/HĐGD ngày 09/12/2020 do VPCC Trần Hữu T3 chứng thực.

Ngày 01/12/2021, ông H có đơn khởi kiện có nội dung:

1. Hủy HĐCNQSDĐ có số công chứng 4358 quyển số 12TP/CC – SCC/HĐGD ngày 09/12/2020 do VPCC Trần Hữu T3 chứng thực giữa ông T1 đại diện cho ông H1 và bà T2 với bên L với diện tích 488m^2 thuộc thửa số 60.

2. Hủy GCNQSDĐ số DA 706209 ngày 06/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà L.

Đơn khởi kiện của ông H được Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 418/TB-TLVA ngày 31/12/2021.

Ngày 13/12/2021, bà L cũng có đơn khởi kiện yêu cầu ông H di dời tháo dỡ tài sản giao quyền sử dụng đất cho bà. Lý do ông T1 và bà T có kêu bà bán thửa đất số 60, tờ bản đồ 25, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An có diện tích 488m^2. Khi bà đến xem thực trạng đất bà có thấy 01 căn nhà cấp 4 không có người ở, chỉ là nhà tạm ông T1 nói với bà đó là nhà kho của ông. Bà có thống nhất nhận chuyển nhượng thửa đất này với vợ chồng ông T1 là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng). Ngày 09/12/2020, giữa bà với ông T1 đã thực hiện thủ tục công chứng chuyển quyền sử dụng thửa đất này theo hợp đồng công chứng 4358 quyển số 12TP/CC – SCC/HĐGD ngày 09/12/2020 do VPCC Trần Hữu T3 chứng thực và bà đã thanh toán đủ tiền cho ông T1 và bà T. Sau đó bà được cấp GCNQSDĐ số DA 706209 ngày 06/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp. Khi bà tiến hành ký hợp đồng lắp đồng hồ điện để chuẩn bị ở thì phát hiện ông H chiếm giữ. Hiện nay bà đã chuyển mục đích đất từ đất vườn (đất trồng cây lâu năm) lên thổ cư xong. Đơn khởi kiện của bà L được Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý vụ án số 51/TB-TLVA ngày 17/01/2022.

Ngày 21/01/2022, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã ban hành Quyết định nhập vụ án số 01/2022/QĐ-ST để nhập 02 vụ án thụ lý số 418/2021/TLST-DS ngày 31/12/2021 và vụ án thụ lý số 51/TB-TLVA ngày 17/01/2022 thành vụ án lý số 51/TB-TLVA ngày 17/01/2022. Vụ án được tạm đình chỉ. Bởi vì trước đó:

Ngày 11/5/2021, bà L có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 12/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa. Với lý do tại thời điểm xét xử bản án này không đưa bà vào tham gia tố tụng mà công nhận đất cho ông H trong khi đó đất thì bà đang đứng tên GCNQSDĐ là hợp pháp.

Tại Quyết định kháng nghị số 89/2023/KN-DS ngày 08/11/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 12/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 12/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa. Lý do xét xử vi phạm nghiêm trọng pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 41/2024/DS-GĐT ngày 12/01/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 89/2023/KN-DS ngày 08/11/2023 của Chánh ánh Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 12/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử theo thủ tục chung.

Ngày 06/3/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã thụ lý lại vụ án theo yêu cầu khởi kiện của ông H do Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí

Minh chuyển hồ sơ về được thụ lý số 259/2024/TLST-DS ngày 22/7/2024 về việc: "Tranh chấp HĐCNQSDĐ", giữa nguyên đơn ông H với bị đơn bà T và ông T1.

Ngày 14/3/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa có ban hành Quyết định nhập vụ án số 04/2024/QĐ-CA về việc nhập vụ án dân sự thụ lý số 51/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2022 về việc "Tranh chấp HĐCNQSDĐ" và vụ án dân sự thụ lý số 259/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2024 về việc "Tranh chấp HĐCNQSDĐ" thành 01 vụ án dân sự thụ lý số 259/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2024 về việc "Tranh chấp HĐCNQSDĐ", giữa các đương sự nêu ở phần đầu bản án.

Trong quá trình làm việc tại Tòa án, tại phiên tòa, ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện tại các đơn đề ngày 17 tháng 6 năm 2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/12/2020 và đơn kiện bổ sung đề ngày 02/7/2024. Cụ thể các yêu cầu của ông như sau:

1. Vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa bà T và ông T1 với bà N tại thửa đất 60, diện tích 488m^2. Loại đất trồng cây hàng năm, Hợp đồng được VPCC Trần Hữu T3 chứng thực số 1395, quyển số 06TP/CC/HĐGD ngày 18/6/2020.

2. Hủy thông tin chỉnh lý biến động ngày 06/7/2020 từ bà T sang tên cho bà N tại thửa đất 60, diện tích 488m^2. Loại đất trồng cây hàng năm.

3. Vô hiệu HĐCNQSDĐ có số chứng thực 1758, quyển số 07 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 15/7/2020 do VPCC Trần Hữu T3 chứng thực giữa bà N và ông Đ với ông H1 tại thửa đất 60, diện tích 488m^2. Loại đất trồng cây hàng năm.

4. Hủy thông tin chỉnh lý ngày 04/8/2020 từ bà N cho ông H1 tại thửa đất 60, diện tích 488m^2. Loại đất trồng cây hàng năm.

5. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông H1 và bà T2 với ông T1, số công chứng 4356, quyển số 12TP/CC-HĐGD do VPCC Trần Hữu T3 chứng thực ngày 09/12/2020 liên quan đến thửa đất số 60.

6. Vô hiệu HĐCNQSDĐ số công chứng 4358, quyển số 12.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2020 giữa ông T1 đại diện cho bà T2 và ông H1 do ông T1 đại diện với bà L do VPCC Trần Hữu T3 chứng thực liên quan phần đất có diện tích 488m^2 thuộc thửa 60.

7. Hủy GCNQSDĐ số DA 706209 ngày 06/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà L.

8. Buộc ông T1 và bà T tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ theo giấy cọc ngày 14/4/2017.

Bị đơn bà T và ông T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L do ông Nguyễn Trần K đại diện trình bày:

Bà L không chấp nhận tất cả các yêu cầu khởi kiện của ông H. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T và ông T1, bà L đã đóng số tiền

khoảng 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) để lên thổ cư phần đất trên. Nay bà L yêu cầu ông H tháo dỡ nhà và tài sản trên đất trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa 60 cho bà L.

Nguyên đơn ông H trình bày không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N trình bày tại bản tự khai ngày 01/02/2021:

Vào ngày 18/6/2020, bà có nhận chuyển nhượng từ bà T và ông T1 thửa đất 60, diện tích 488m^2 với giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Sau đó bà đã chuyển nhượng lại cho ông H1. Nay bà không có ý kiến tranh chấp gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ trình bày tại bản tự khai ngày 01/02/2021:

Ông là chồng của bà N. Ông thống nhất với lời trình bày của bà N, ông không có ý kiến tranh chấp gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1 có đơn xin vắng mặt và có lời trình bày:

Ngày 15/7/2020, ông có nhận chuyển nhượng từ bà N và ông Đ thửa đất 60, diện tích 488m^2 với giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Sau đó, ông đã chuyển nhượng lại cho bà T và ông T1 thửa đất trên. Nay ông không có ý kiến tranh chấp gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2 có đơn xin vắng mặt và có lời trình bày:

Bà là vợ của ông H1. Bà thống nhất theo lời trình bày của ông H1. Bà không có ý kiến tranh chấp gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông S trình bày:

Ngày 01/8/2016, bà T có ký HĐCNQSDĐ với ông S, số công chứng 5782, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD do VPCC số 4 tỉnh Long An chứng thực. Ông S đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chỉnh lý biến động sang tên ngày 11/8/2016. Ngày 09/5/2017, ông S cùng vợ là bà Nguyễn Thị Thanh X đã chuyển nhượng lại phần đất này cho bà T theo HĐCNQSDĐ số chứng thực 4788, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD do VPCC số 4 tỉnh Long An chứng thực. Sau đó bà T đã kê khai đăng ký cấp lại GCNQSDĐ theo hệ thống bản đồ mới là thửa 60 theo GCNQSDĐ số CP 248136 ngày cấp 13/9/2018. Hiện nay, ông không còn liên quan gì đến quyền sử dụng đất với bà T và ông T1. Đồng thời ông không có tranh chấp gì trong vụ án này. Ông xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan VPCC Trần Hữu T3 (Nay là VPCC Nguyễn Mộng T4) trình bày:

VPCC Trần Hữu T3 có chứng thực HĐCNQSDĐ giữa bà T và ông T1 với bà N tại thửa đất 60, diện tích 488m^2, loại đất trồng cây hàng năm, Hợp đồng

được VPCC Trần Hữu T3 chứng thực số 1395, quyển số 06TP/CC/HĐGD ngày 18/6/2020; HĐCNQSDĐ số chứng thực 1758, quyển số 07 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 15/7/2020 do VPCC Trần Hữu T3 chứng thực giữa bà N và ông Đ với ông H1 tại thửa đất 60, diện tích 488m^2, loại đất trồng cây hàng năm; Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông H1 và bà T2 với ông T1, số công chứng 4356, quyển số 12TP/CC-HĐGD do VPCC Trần Hữu T3 chứng thực ngày 09/12/2020 liên quan đến thửa đất số 60; HĐCNQSDĐ số công chứng 4358, quyển số 12.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2020 giữa ông T1 đại diện cho bà T2 và ông H1 do ông T1 đại diện với bà L do VPCC Trần Hữu T3 chứng thực liên quan thửa đất 60, diện tích 488m^2. Khi chứng thực các hợp đồng này VPCC Trần Hữu T3 (nay là VPCC Nguyễn Mộng T4) chứng thực đúng quy định pháp luật. Nay VPCC Nguyễn Mộng T4 xin xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 305/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu H về việc: "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, HĐCNQSDĐ và hợp đồng đặt cọc" với ông Nguyễn Trung T1, Phạm Thị Thu T và bà Lê Thị Tuyết L.

1.1. Vô hiệu hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Hữu H với ông Nguyễn Trung T1 và bà Lê Thị Tuyết L ngày 14/4/2017 và ngày 24/4/2017.

Buộc ông Nguyễn Trung T1 phải trả lại tiền cọc cho ông Nguyễn Hữu H là 350.000.000 đồng và phạt cọc là 350.000.000 đồng. Tổng cộng là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

1.2. Không chấp nhận các yêu cầu ông Nguyễn Hữu H như sau:

1.2.1. Vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa bà Phạm Thị Thu T và ông Nguyễn Trung T1 với bà Nguyễn Thị Kim N tại thửa đất 60, tờ bản đồ 25, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An diện tích 488m^2, loại đất trồng cây hàng năm, Hợp đồng được VPCC Trần Hữu T3 chứng thực số 1395, quyển số 06TP/CC/HĐGD ngày 18/6/2020.

1.2.2. Hủy thông tin chỉnh lý biến động ngày 06/7/2020 từ bà Nguyễn Thị Thu T5 sang tên cho bà Nguyễn Thị Kim N tại thửa đất 60, tờ bản đồ 25, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, diện tích 488m^2, loại đất trồng cây hàng năm.

1.2.3. Vô hiệu HĐCNQSDĐ số chứng thực 1758, quyển số 07 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 15/7/2020 do VPCC Trần Hữu T3 chứng thực giữa bà Nguyễn Thị Kim N và ông Phạm Huỳnh Đ với ông Trần Nguyên H1 tại thửa đất 60, tờ bản đồ 25, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, diện tích 488m^2, loại đất trồng cây hàng năm.

1.2.4. Hủy thông tin chỉnh lý ngày 04/8/2020 từ bà Nguyễn Thị Kim N cho ông Trần Nguyên H1 tại thửa đất 60, tờ bản đồ 25, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, diện tích 488m^2, loại đất trồng cây hàng năm.

1.2.5. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Trần Nguyên H1 và bà Trần Thị Linh T2 với ông Nguyễn Trung T1 có số công chứng 4356, quyển số 12TP/CC-HĐGD do VPCC Trần Hữu T3 chứng thực ngày

09/12/2020 liên quan đến thửa đất số 60, TBĐ số 25, tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.2.6. Vô hiệu HĐCNQSDĐ số công chứng 4358, quyển số 12.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2020 giữa ông Nguyễn Trung T1 đại diện cho bà Trần Thị Linh T2 và ông Trần Nguyên H1 do ông Nguyễn Trung T1 đại diện với bà Lê Thị Tuyết L do Văn phòng C chứng thực liên quan phần đất có diện tích 488m^2 thuộc thửa 60, TBĐ số 25, tại ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An;

1.2.7. Hủy GCNQSDĐ số DA 706209 ngày 06/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Lê Thị Tuyết L.

1.2.8. Buộc ông Nguyễn Trung T1 và bà Nguyễn Thị Thu T5 tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ theo giấy cọc ngày 14/4/2017.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Tuyết L về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với ông Nguyễn Hữu H.

2.1. Buộc ông Nguyễn Hữu H giao lại cho bà Lê Thị Tuyết L quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản, cây cối gắng liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa 60, tờ bản đồ 25, xã M, diện tích 488m^2. Vị trí theo Mảnh trích đo địa chính số 719 -2020 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 05/8/2020 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 17/9/2020.

2.2. Buộc bà Lê Thị Tuyến L1 phải giao cho ông Nguyễn Hữu H số tiền trị giá tài sản và cây cối gắng liền thửa 60, tờ bản đồ 25, xã M, diện tích 488m^2 với số tiền là 182.790.000 đồng (Một trăm tám mươi hai triệu bảy trăm chín mươi ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; nghĩa vụ chậm thi hành án; án phí; quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 19/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H đề ngày 19/9/2024 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Tuyết L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông H không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày như tại Tòa án cấp sơ thẩm, ngoài ra còn bổ sung ý kiến trình bày như sau:

Nguyên đơn ông H trình bày: Ông H không có chỗ ở nên mới mua đất của ông T1, bà T5 với giá 400.000.000 đồng. Ông H đã giao đủ 350.000.000 đồng, ông T1 đòi ông H thêm 200.000.000 đồng mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên ông H nhưng ông H không đồng ý nên mới khởi kiện ông T1, bà T5 và được Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa chấp nhận. Số tiền 50.000.000

đồng còn lại theo bản án sơ thẩm thì ông H cũng đã nộp qua thi hành án để thi hành nhưng do bà L khởi kiện nên cơ quan thi hành án trả lại cho ông H. Sau khi mua đất ông H đã xây nhà, tường rào ở ổn định, không biết đất này sau đó đã bán cho bà L, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà L là không phù hợp, hiện ông không có nhà ở mà phải đi ở nhờ nhà của con gái. Do đó, ông H yêu cầu chấp nhận kháng cáo của ông và không đồng ý nộp tạm ứng chi phí định giá lại tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L trình bày: Bà L mua đất của ông T1, bà T5 với giá 1.400.000.000 đồng và đã giao tiền cho ông T1, bà T5 xong. Khi đặt cọc mua đất thì ông T1 có dẫn bà L tới chỗ đất, mở cửa cho bà L vào trong xem và nói là nhà kho của ông T1 đề nghị cho ông một tuần để dọn trả cho bà L, sau một tuần ông T1 không dọn và nói lý do là mẹ ông T1 bị bệnh nên từ từ dọn, sau đó bà L tới thăm đất thì thấy ông H quản lý đất. Sau khi mua đất thì bà L có chuyển mục đích sử dụng đất lên đất ONT với phí chuyển thổ 300.000.000 đồng. Nay bà L không đồng ý kháng cáo của ông H, không đồng ý nộp tạm ứng chi phí định giá lại tài sản, Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích về hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu nên bà L không biết để yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Theo Giấy nhận cọc ngày 14/4/2017 và ngày 24/4/2017 giữa ông T1 và bà T5 với ông H chỉ giao kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa giao kết HĐCNQSDĐ theo đúng quy định. Theo nội dung giấy cọc ngày 24/4/2017, ông T1 bà T5 có cam kết "*Nếu vợ chồng tôi không thực hiện sang tên cho ông H đúng như cam kết ở trên thì sẽ đền gấp 05 lần số tiền nhận cọc của anh H*". Đồng thời tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc với ông H, vợ chồng bà T5 chưa được cấp GCNQSDĐ thửa đất số 60 (lúc này ông S đứng tên GCNQSDĐ), đến ngày 09/5/2017 bà T5 mới nhận chuyển nhượng lại từ ông S. Còn ông H đến đất cất nhà, xây hàng rào trong khi ông H chưa được cấp GCNQSDĐ là không đúng pháp luật. Còn việc bà T5 ông T1 khi được cấp GCNQSDĐ ngày 13/9/2018 nhưng không thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền theo thỏa thuận tại giấy nhận cọc là vi phạm Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 nên phải bị phạt cọc như án sơ thẩm xử là phù hợp.

Từ những căn cứ trên, xét kháng cáo của ông H là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3] Theo Giấy nhận cọc ngày 14/4/2017 ông H có đặt cọc cho vợ chồng ông T1, bà T5 số tiền 150.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số thửa 553, tờ bản đồ 21, tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An; phần đất chuyển nhượng có chiều ngang 11m, chiều dài 50m; giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng; số tiền còn lại 250.000.000 đồng sẽ được thanh toán khi công chứng mua bán. Đến ngày 24/4/2017 ông H giao thêm cho ông T1, bà T5 số tiền cọc là 100.000.000 đồng và ký Giấy nhận cọc ngày 24/4/2017 với số tiền cọc là 250.000.000 đồng để thay thế Giấy nhận cọc ngày 14/4/2017; đồng thời hẹn đến tháng 5 năm 2017 ông H sẽ thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng còn lại và bà T5 phải chuyển nhượng đất cho ông H.

[4] Xét thấy, tại thời điểm đặt cọc (từ 14/4/2017 đến 24/4/2017) thì thửa đất 553 do ông Phạm Văn S đứng tên (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chỉnh lý sang tên ông S ngày 11/8/2016), do đó trường hợp nếu đây thật sự là đất của ông S thì thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất này là bị vô hiệu do có mục đích trái luật (vì đặt cọc với mục đích để chuyển nhượng đất của người khác) theo Điều 123 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên theo lời khai của ông T1, bà T5 và ông S thì việc ông S đứng tên GCNQSDĐ là do ông T1, bà T5 vay tiền của ông S nên mới ký HĐCNQSDĐ cho ông S để đảm bảo việc vay tiền và khi ông T1, bà T5 đã trả tiền vay cho ông S thì ông S cùng vợ là bà X cũng đã thực hiện việc chuyển nhượng lại thửa đất 553 cho bà T5 theo HĐCNQSDĐ công chứng ngày 09/5/2017. Như vậy kể từ ngày 09/5/2017 (ngày bà T5 nhận chuyển nhượng lại thửa đất này từ ông S) thì thỏa thuận đặt cọc nêu trên không bị xem là vô hiệu và đến ngày 13/9/2018 bà T5 được cấp GCNQSDĐ. Do đó ngày 13/5/2017 ông T1 bà T5 nhận thêm của ông H 50.000.000 đồng và ngày 27/11/2018 ông T1 bà T5 nhận thêm của ông H 60.000.000 đồng, thì hai khoản tiền này không còn là tiền đặt cọc nữa mà phải xác định là tiền thanh toán cho HĐCNQSDĐ một phần thửa đất 553 nêu trên.

[5] Tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự quy định: *"Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu ầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực"*.

[6] Xét thấy, tại Giấy nhận cọc ngày 24/4/2017 và mặt sau của Giấy nhận cọc này thể hiện có việc ông T1 bà T5 với ông H thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất 553 với giá 400.000.000 đồng, đã đặt cọc và thanh toán tổng cộng là 360.000.000 đồng. Như vậy có cơ sở xác định việc thỏa thuận này chính là giao dịch chuyển nhượng đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng.

[7] Ông T1 bà T5 cho rằng sau khi nhận tiền cọc vợ chồng bà có chỉ ranh đất cho ông H cắm cọc chứ chưa giao đất nhưng ông H tự ý xây dựng hàng rào quanh đất, xây nhà tường cùng cây ăn quả trên đất mà không báo cho vợ chồng ông bà (do vợ chồng ông bà ở xa không biết việc ông H đến đất xây dựng hàng rào và nhà). Tuy nhiên, từ sự thừa nhận của vợ chồng ông T1 là có chỉ ranh đất cho ông H cắm cọc và thực tế ông H đã xây dựng hàng rào quanh đất, xây nhà tường cùng cây ăn quả trên đất trong một thời gian dài cho đến nay ông H vẫn đang quản lý nên đủ cơ sở xác định hai bên đã giao nhận đất, tức là ông T1 bà T5 đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên chuyển nhượng. Trong khi đó ông H đã giao cho ông T1 bà T5 số tiền 360.000.000 đồng/400.000.000 đồng giá trị đất, như vậy ông H cũng đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ thanh toán của bên nhận chuyển nhượng.

[8] Vì vậy, theo yêu cầu của ông H yêu cầu Tòa án tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ (nghĩa là bao gồm yêu cầu công nhận hiệu lực HĐCNQSDĐ), căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự, Tòa án công nhận hiệu lực của HĐCNQSDĐ này vào thời điểm thanh toán lần cuối (ngày 27/11/2018) đối với một phần thửa đất 553 nêu trên là phù hợp. Do HĐCNQSDĐ này được công nhận hiệu lực nên các giao dịch sau ngày 27/11/2018 đều bị vô hiệu do trái luật (vì đất đã là của ông H nhưng ông T1 bà T5 chuyển nhượng cho người khác), ngoài ra các giao dịch sau này bị vô hiệu có phải còn thuộc trường hợp giả tạo hoặc có đối tượng không thể thực hiện được hay không thì Tòa án cấp sơ thẩm cần phải đánh giá toàn diện các chứng cứ mới xác định được. Theo đó, HĐCNQSDĐ số công chứng 4358, quyển số 12.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2020 giữa bà Trần Thị Linh T2 và ông Trần Nguyên H1 (do ông Nguyễn Trung T1 đại diện) với bà Lê Thị Tuyết L được Văn phòng C chứng thực đối với phần đất có diện tích 488m^2 thuộc thửa 60 (một phần của thửa cũ 553) là bị vô hiệu. Tất cả các giao dịch bị vô hiệu đều được giải quyết theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015.

[9] Xét thấy, sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà L đã làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm lên đất ở (ONT), bà L trình bày phí chuyển mục đích sử dụng đất là 300.000.000 đồng. Do cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ về giá trị quyền sử dụng đất ở (ONT), tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự cũng không thỏa thuận được về giá đất ONT nên cấp phúc thẩm không có cơ sở để giải quyết hậu quả pháp lý của HĐCNQSDĐ giữa bà T2 ông H1 với bà L bị vô hiệu. Ngoài ra, cấp sơ thẩm xử buộc ông T1 bà T5 bị phạt cọc với số tiền 350.000.000 đồng nhưng lại tuyên xử hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu là không đúng. Vì khi bản án tuyên xử phạt cọc theo Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 thì hợp đồng đặt cọc đó phải có hiệu lực, còn khi tuyên xử hợp đồng đặt cọc bị vô

hiệu thì phải tuyên xử giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015.

[10] Với các lý do trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

[11] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, bà L là người yêu cầu nên phải chịu 5.000.000 đồng và đã nộp xong; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, ông H là người yêu cầu nên phải chịu 2.000.000 đồng và đã nộp xong.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 305/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm:

- Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Bà Lê Thị Tuyết L phải chịu 5.000.000 đồng (đã nộp xong).

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Hữu H phải chịu 2.000.000 đồng (đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu H không phải chịu.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc