TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 92/2023/DS-PT
Ngày: 15/5/2023
V/v: *"Tranh chấp đòi lại tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".*

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: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương

Bà Nguyễn Thị Quyên

- ***Thư ký ghi biên bản phiên tòa***: Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa***: Bà Trần Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 66/2023/TLPT-DS ngày 03/2/2023 về việc: "*Tranh chấp đòi lại tài sản; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 84/2022/DS-ST ngày 01/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 88/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 230/2023/QĐ-PT ngày 24/4/2023 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Phạm Thị X, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Tổ 7, khu 3, ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- ***Bị đơn:*** Ông Lê Văn S, sinh năm 1967.

Địa chỉ: khu phố 1, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Khánh Thanh H, sinh năm 1973. Địa chỉ cư trú: khu phố 1, phường H, TP. Biên Hòa, Đồng Nai. Địa chỉ liên lạc: khu phố 2, phường T, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Huỳnh Thị Thanh T, sinh năm 1969.

Địa chỉ: khu phố 1, phường L, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Thuỷ: Ông Nguyễn Khánh Thanh H, sinh năm 1973.

+ Chị Trịnh Fạm Thu Hoài S, sinh năm 1990.

+ Anh Trịnh Phạm Dương Hòang S, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: Tổ 7, khu 3, ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị S, anh S: Bà Phạm Thị X, sinh năm 1965. Địa chỉ: Tổ 7, khu 3, ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông Đỗ Thanh B, sinh năm 1976.

Địa chỉ thường trú: Khu Đ, thị trấn N, huyện H, tỉnh Thái B. Chỗ ở hiện nay: tổ 7, khu phố 4A, phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

+ Văn phòng Công chứng Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T – Chức vụ: Trưởng văn phòng Công chứng Đ. Địa chỉ: khu phố 3, phường Đ, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

+ Văn phòng Công chứng L.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1959 – Chức vụ: Trưởng văn phòng Công chứng L. Địa chỉ: đường Q, phường N, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

+ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ: Đường Nguyễn Hữu Cảnh, khu H, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1966.

+ Bà Lê Thị Kim L, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

+ Anh Trần Quang A, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp C, xã Bắc S, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Trần Thị Y, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 25, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Lê Văn T, sinh năm 1961.

HKTT: đường Đ, khu phố 1, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: Đường 20, khu phố 5, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh

+ Ông Trịnh Quang L, sinh năm 1958 (Đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L:

1. Bà Phạm Thị X, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Tổ 7, khu 3, ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. Chị Trịnh Fạm Thu Hoài S, sinh năm 1990.

3. Anh Trịnh Phạm Dương H S, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: Tổ 7, khu 3, ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị S, anh S: Bà Phạm Thị X, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Tổ 7, khu 3, ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

(Ông H và bà X, anh S có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án và trong quá trình xét xử, ông S và người đại diện theo uỷ quyền của ông S là ông Nguyễn Khánh Thanh H trình bày:

Vào ngày 15/02/2012 ông Lê Văn S có nhận chuyển nhượng diện tích đất 6.853m^2 thửa đất số 295, tờ bản đồ số 55 xã Long P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, được ghi nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 169445 do Uỷ ban nhân dân huyện Long Thành cấp ngày 13/01/2012 với bên chuyển nhượng là ông Đỗ Thanh B. Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, giữa ông S và ông B đã bàn giao giấy tờ, tiền chuyển nhượng cho nhau theo hợp đồng, việc bàn giao có lập biên bản và hiện nay đã được Uỷ ban nhân dân huyện Long Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 511850 cấp ngày 06/06/2012 đứng tên ông Lê Văn S.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S đến nhận đất thì ông L, bà X không đồng ý giao nhà cho ông S với lý do nhà đất này là của ông bà, ông bà đã bán cho ông B vào ngày 21/12/2011, nay ông bà biết ông B chuyển nhượng lại cho ông S, nhưng vì chưa tìm được nơi ở mới nên ông bà chưa thể dọn đi. Trước ý kiến này, ông S không đồng ý nhưng ông L, bà X vẫn không giao nhà đất. Nên nguyên đơn đã khởi kiện buộc phải trả lại diện tích đất 6.853m^2 thửa đất số 295, tờ bản đồ số 55 xã Long P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cho ông S.

Tại Bản án sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 16/02/2017 của Toà án nhân dân huyện Long Thành đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S. Sau khi án có hiệu lực pháp luật, ông S đã làm đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án đã cưỡng chế theo bản án nêu trên của Toà án và giao quyền sử dụng đất, nhà ở cho ông S nhưng thực tế ông S chỉ nhận được đất và tường gạch, cột gạch của căn nhà, còn tất cả những gì di dời được thì gia đình bà X đã gỡ hết.

Ngày 07/7/2021, Toà án cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định tái thẩm số: 207/2021/DS-TT về "Kiện đòi tài sản" theo đó huỷ Bản án sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 16/02/2017 của Toà án nhân dân huyện Long Thành để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Việc vay nợ giữa ông B và bà X không có liên quan gì đến ông S và ông S cũng không biết, không được bên nào thông báo. Hơn nữa, việc chuyển nhượng giữa ông S và ông B cũng đã hoàn thành theo quy định. Chính vì vậy việc chuyển nhượng lại của ông B là hoàn toàn hợp pháp và đã thực hiện tất cả các nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên giữa vợ chồng bà X với ông B là vô hiệu thì hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B và ông S cũng không bị vô hiệu, do việc nhận chuyển nhượng của ông S là ngay tình. Do đó, bà X yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà X với ông B và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với ông S vô hiệu thì ông S không đồng ý.

Tại phiên toà sơ thẩm ông S rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nêu trên. Việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện này của ông S là hoàn toàn tự nguyện.

Theo lời khai có tại hồ sơ vụ án và trong quá trình xét xử, bà Phạm Thị X trình bày:

Năm 2011, vợ chồng bà có vay của ông Đỗ Thanh B số tiền nợ 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng để trả nợ cho Ngân hàng SHB Chi nhánh huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Khi vay tiền có viết giấy vay tiền giao cho ông B giữ, đồng thời đã giao cho ông B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên để thế chấp vay tiền. Do không có tiền trả ông B, nên vợ chồng bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/12/2011 với ông B đối với thửa đất nêu trên, mục đích ký hợp đồng này là để ông B làm thủ tục vay Ngân hàng giùm vợ chồng bà X để bà X lấy tiền trả cho ông B, nhưng sau đó ông B không vay được tiền Ngân hàng nên ông B nói với bà vay tiền của ông Lê Văn S. Sau đó bà mới biết là ông B đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên lại cho ông S mục đích để ông S sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đi vay ngân hàng thay cho ông B. Bà xác định bản chất của 02 hợp đồng chuyển nhượng này mục đích là để vay tiền, chứ không phải là nhằm mục đích chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên.

Việc ông S yêu cầu rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện thì bà đồng ý. Tuy nhiên, bà vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố là yêu cầu Toà án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2011 giữa bên chuyển nhượng ông Trịnh Quang L, bà Phạm Thị X với bên nhận chuyển nhượng ông Đỗ Thanh B đối với diện tích đất 6.853m^2 thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 55 xã Long P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, hợp đồng này được Văn phòng Công chứng L, tỉnh Đồng Nai công chứng, số công chứng 2405, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 15/02/2012 giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Thanh B với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn S đối với diện tích đất 6.853m^2 thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 55 xã Long P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, hợp đồng này được Văn phòng Công chứng Đ của thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai công chứng, số công chứng 152, quyển số 01TP/CC-SCC.

Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả do 02 hợp đồng này vô hiệu.

Theo lời khai có tại hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh B trình bày:

Ngày 15/12/2011 ông có cho bà Phạm Thị X vay số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất theo lãi suất Ngân hàng, thời hạn trả tiền vay đến khi nào vợ chồng bà X vay được tiền ngân hàng. Do bà X có nợ xấu nên bà X có nhờ ông đứng tên vay ngân hàng để lấy tiền trả cho ông. Để ông đứng tên vay ngân hàng cho bà X thì vợ chồng bà X và ông đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 6.853m^2 thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 55 xã Long P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Hợp đồng này được Văn phòng Công chứng L, tỉnh Đồng Nai công chứng, số công chứng 2405, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD, đồng thời bà X đã giao cho ông bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Sau khi được sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông chưa vay được tiền ngân hàng. Do ông cần tiền gấp nên ông có vay của ông Lê Văn S số tiền 1.000.000.000 đồng. Khi vay tiền ông S hai bên có làm giấy tờ hay không ông không nhớ, để làm tin thì ông S đã bắt ông phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông S và phải giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Do đó, ngày 15/02/2012 ông Đỗ Thanh B với ông Lê Văn S đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 6.853m^2 thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 55 xã Long P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Hợp đồng này được Văn phòng Công chứng Đ của thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai công chứng, số công chứng 152, quyển số 01TP/CC-SCC. Việc ký kết hai hợp đồng chuyển nhượng nêu trên ông xác định không nhằm mục đích chuyển nhượng mà nhằm mục đích là vay tiền. Việc vay tiền giữa ông và ông S không thoả thuận thời hạn trả tiền vay, lãi suất theo lãi suất của Ngân hàng, lãi sẽ trả hàng tháng. Hàng tháng bà X sẽ đưa tiền lãi cho ông trả cho ông S. Do bà X chưa đưa cho ông tiền trả tiền lãi nên ông chưa trả cho ông S được đồng tiền lãi nào. Sau đó nhiều lần, ông và bà X có liên hệ ông S để trả tiền lấy lại sổ đỏ nhưng ông S không đồng ý.

Khi ông S đưa tiền vay là đưa cho ông, sau đó ông có nói với bà X là ông đã vay tiền của ông S và xem như là bà X vay trả cho ông thì bà X đồng ý. Do bản chất 02 hợp đồng nêu trên chỉ nhằm mục đích vay tiền nên vợ

chồng bà X không giao đất cho ông và ông không giao đất cho ông S. Trong quá trình Toà án giải quyết sơ thẩm lần 1, ông hoàn toàn không biết, không được Toà án thông báo. Sau khi vợ chồng bà X bị cưỡng chế thi hành án lấy đất thì ông mới biết và ông đã đưa giấy vay tiền bản chính ngày 15/11/2011 cho bà X. Nay ông yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Theo lời khai có tại hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Quang L chị Trịnh Fạm Thu Hoài S, anh Trịnh Phạm Dương Hoài S do bà Phạm Thị X đại diện trình bày:

Chị Trịnh Fạm Thu Hoài S, anh Trịnh Phạm Dương Hoài S thống nhất với trình bày của bà X nêu trên. Anh chị không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Theo lời khai có tại hồ sơ vụ án và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thanh T do ông Nguyễn Khánh Thanh H làm đại diện trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Văn S, bà hoàn toàn thống nhất với ý kiến của nguyên đơn ông Lê Văn S. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Theo lời khai có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành trình bày:

Căn cứ Bản án số 05/DS-ST ngày 16/02/2017 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 03/2017/QĐ-SCBSBA ngày 28/02/2017 của Toà án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai; Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 175/QĐ-CCTHADS ngày 06/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành thì:

Bà Phạm Thị X (sinh năm 1965), ông Trịnh Quang L (sinh năm 1958), chị Trịnh Fạm Thu Hoài S, anh Trịnh Phạm Dương Hoài S phải giao cho ông Lê Văn S và bà Huỳnh Thị Thanh T các tài sản sau: Diện tích đất 6.304,5m^2 thuộc thửa số 295, tờ bản đồ số 55 xã Long P, huyện Long Thành (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 511805 ngày 06/6/2012). Khu đất được giới hạn bởi các mốc giới (1,2,3,4,5,6,B,C,E,F, 11, 12, 13, 14, M,N,15, 16, 17, 1) theo bản vẽ số 4754/2016 ngày 19/5/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành và công trình xây dựng trên đất.

Hết thời hạn tự nguyện thi hành án Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành đã ban hành quyết định cưỡng chế số 09/QĐ-CCTHADS ngày 15/12/2017 để buộc bà Phạm Thị X và ông Trịnh Quang L, chị Trịnh Fạm Thu Hoài S, anh Trịnh Phạm Dương Hoài S phải giao tài sản trên cho ông S,

bà T nhưng cố tình không chấp hành. Theo quy định Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành phải tổ chức cưỡng chế để giao diện tích đất và tài sản trên đất cho người được thi hành án.

Sau 03 lần phối hợp với chính quyền địa phương là UBND xã P và các đoàn thể thuộc xã vận động bà Phạm Thị X và ông Trịnh Quang L, chị Trịnh Fạm Thu Hoài S, anh Trịnh Phạm Dương Hoài S tự thi hành án, nhưng những người phải thi hành án không chấp hành án.

Căn cứ ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân huyện Long Thành tại văn bản số 9437/UBND-NC ngày 25/10/2019, về việc chỉ đạo phối hợp cưỡng chế thi hành án.

Căn cứ chỉ đạo của Trưởng ban chỉ đạo Thi hành án dân sự huyện tại Thông báo kết luận số 623/TB-UBND ngày 26/8/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành đã xây dựng kế hoạch cưỡng chế thi hành án số 01/KH-CCTHADS ngày 10/10/2019 để huy động lực lượng tham gia cưỡng chế thi hành Bản án trên.

Ngày 30/11/2020, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành đã tổ chức cưỡng chế có huy động lực lượng buộc bà Phạm Thị X và ông Trịnh Quang L, chị Trịnh Fạm Thu Hoài S, anh Trịnh Phạm Dương Hoài S phải di dời tài sản để giao tài sản nêu trên cho người được thi hành án là ông Lê Văn S và bà Huỳnh Thị Thanh T theo quyết định của bản án đã tuyên. Như vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành đã tổ chức thi hành xong Bản án số 05/DS-ST ngày 16/02/2017 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 03/2017/ QĐ-SCBSBA ngày 28/02/2017 của Toà án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Về phí thi hành án: Đã thu của ông S, bà T số tiền 66.118.590 đồng.

Về chi phí cưỡng chế: Bà X, ông L và các con (người phải thi hành án) phải chịu 88.050.000 đồng: về khoản tiền này bà X, ông L và các con chưa nộp. Ông S, bà T đã tự nguyện tạm ứng chi phí cưỡng chế 88.050.000 đồng cho cơ quan thi hành án tổ chức cưỡng chế, hiện tại chưa thu được để trả lại cho ông S, bà T.

Về án phí: Ông S phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm: ông S đã nộp đủ. Khoản án phí này đã thi hành án xong.

Như vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành đã tổ chức thi hành xong các nội dung được tuyên trong Bản án số 05/DS-ST ngày 16/02/2017 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 03/2017/QĐ-SCBSBA ngày 28/02/2017 của Toà án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S và yêu cầu phản tố của bị đơn bà X thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành không có ý kiến, đề nghị Toà án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo lời khai có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T trình bày:

Vào tháng 4/2017, ông Lê Văn S chào bán lô đất do ông S đứng tên tại xã Long P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai có diện tích 6.853m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 511805 do Uỷ ban nhân dân huyện Long Thành (thửa đất số 295, tờ bản đồ số 55 xã Long P) với giá 3.000.000.000 đồng. Ông đã đồng ý mua lại 50% là 1,5 tỷ đồng và đã đưa tiền cho ông S vào ngày 20, 21 và 28/4/2017 với tổng số tiền 01 tỷ đồng, nhưng sau đó ông mới biết thửa đất này còn đang tranh chấp với bà X là chủ cũ nên không thể mua bán được, do đó ông không đưa thêm tiền cho ông S. Đến ngày 07/9/2020, ông S đã thế chấp cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 511805 nêu trên, đồng thời vợ chồng ông S đã làm thủ tục uỷ quyền cho ông được quyền quản lý sử dụng, đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho đối với thửa đất này. Hợp đồng uỷ quyền được Văn phòng Công chứng Bửu Hoà công chứng ngày 07/9/2020, số công chứng 2683, quyển số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD.

Mặc dù bên ông S có uỷ quyền cho ông được quản lý, sử dụng đối với phần đất đang tranh chấp, nhưng trên thực tế ông chưa được nhận thửa đất trên để quản lý, sử dụng. Việc mua bán giữa ông và ông S, ông không yêu cầu giải quyết, nếu sau này có tranh chấp thì ông sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác. Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Theo lời khai có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Y trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông Lê Văn T. Qua yêu cầu khởi kiện của ông S và yêu cầu phản tố của bà X bà đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Theo lời khai có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang A trình bày:

Ngày 28/10/2020 ông Lê Văn S có uỷ quyền cho ông yêu cầu thi hành án đối với thửa đất số 295, tờ bản đồ số 55 xã Long P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Đến nay việc thi hành án theo bản án sơ thẩm trước đây trong vụ án này (Bản án này đã bị Quyết định tái thẩm huỷ án) đã xong. Ông S đã nhận phần đất tranh chấp thuộc thửa đất nêu trên quản lý, sử dụng cho đến nay. Sau khi nhận đất ông S đã làm hàng rào tôn sắt bao quanh thửa đất (hàng rào này có thể tháo dỡ được) và có lợp tôn bao quanh 01 nhà chòi trên

đất, 01 cửa đi bằng tôn nơi nhà chòi. Những tài sản này là của ông S. Ông S có thuê ông thuê người trông coi đất (nói bằng miệng) đối với diện tích đất nêu trên, nên đầu năm 2021 ông có thuê ông Nguyễn Văn Đ trông coi đất và trả lương. Tiền lương trả cho ông Đ là của ông S. Đối với toàn bộ tài sản trên đất ông xác định không liên quan đến ông và không liên quan đến ông Đ. Ông xác định phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 55 xã P hiện nay đang do vợ chồng ông Lê Văn S quản lý, sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn ông không có ý kiến. Đề nghị Toà án xem xét theo quy định của pháp luật. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Theo lời khai có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông Trần Quang A có thuê ông trông coi và có trả lương đối với phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 55 xã Long P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Đối với toàn bộ tài sản trên đất không phải là của ông. Ông không có bất kỳ liên quan gì đến tranh chấp trong vụ án này. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn ông đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo lời khai có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim L trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn Đ, chồng bà được ông Trần Quang A thuê để trông coi đối với phần đất đang tranh chấp. Bà thường đến phụ giúp chồng trông coi phần đất tranh chấp trong vụ án này. Đối với toàn bộ tài sản trên đất đều không phải của bà. Bà không có bất kỳ liên quan gì đến tranh chấp trong vụ án này. Bà đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Theo lời khai có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng L trình bày:

Ngày 21/12/2011, Văn phòng Công chứng L tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tọa lạc tại xã Long P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, thửa đất số 295, tờ bản đồ số 55, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006715 do UBND huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/11/2007, giữa bên chuyển nhượng ông Trịnh Quang L, bà Phạm Thị X với bên nhận chuyển nhượng ông Đỗ Thanh B.

Sau khi xem xét hồ sơ do các bên cung cấp, nhận thấy yêu cầu công chứng và hồ sơ các bên cung cấp phù hợp quy định, Văn phòng Công chứng L tiến hành thủ tục chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, số công chứng 2405, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày chứng

nhận 21/12/2011.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được ký kết đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định; Các bên tham gia giao kết hợp đồng tự nguyện và không bị ép buộc.

Theo lời khai có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đ trình bày:

Ngày 15/02/2012, ông Lê Văn S và ông Đỗ Thanh B có đến yêu cầu Văn phòng Công chứng Đ ghi nhận và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gồm:

Quyền sử dụng đất thửa đất số 295, tờ bản đồ số 55 xã Long P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, diện tích 6.853m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 169445 do Uỷ ban nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 13/01/2012.

Theo đó tình trạng sức khoẻ khi giao kết hợp đồng của bên chuyển nhượng ông Đỗ Thanh B, bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn S hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt và không có sự ép buộc của bất kỳ ai; các bên đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng; tại thời điểm công chứng, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; mục đích nội dung thoả thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Các bên cam kết tài sản chuyển nhượng là đối tượng của hợp đồng là có thật vào thời điểm các bên tham gia ký kết và không đề nghị công chứng viên xác minh hay yêu cầu giám định; các bên giao kết đã đọc hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ ghi trong hợp đồng và đã ký vào hợp đồng trước sự có mặt của Công chứng viên.

Như vậy, Văn phòng Công chứng Đ đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/02/2012; số công chứng 152, quyển số 01/TP/CC-SCC giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Thanh B và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn S theo đúng quy định của Luật công chứng năm 2006.

Văn phòng Công chứng Đ không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị X về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/02/2012; số công chứng 152, quyển số 01/TP/CC-SCC giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Thanh B với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn S là vô hiệu. Vì bà Phạm Thị X không phải là chủ thể trong giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, đồng thời việc công chứng hợp đồng là đúng quy định của pháp luật như đã trình bày nêu trên.

Theo lời khai có tại hồ sơ vụ án, người làm chứng ông Phạm Văn H trình bày:

Vào khoảng năm 2011, ông H đang làm môi giới đất đai. Bà X có nhờ ông H giới thiệu người vay tiền. Trong khoảng thời gian này ông H có quen ông Đỗ Thanh B và giới thiệu cho bà X và ông B gặp nhau để nói chuyện. Vào khoảng tháng 12, ông B có cho bà X vay số tiền 1.000.000.000 đồng và bà X có giao cho ông B 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng bà X. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà X và ông B đối với thửa đất số 295, tờ bản đồ số 55 xã Long P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai là nhằm mục đích vay tiền chứ không nhằm mục đích chuyển nhượng vì lúc hai bên thoả thuận ông có trực tiếp chứng kiến, nhưng không có chứng cứ gì chứng minh, còn giữa ông B và ông S ký kết hay vay tiền như thế nào ông không biết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 84/2022/DS-ST ngày 01/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 165, điểm c khoản 1 Điều 217, 227, 228, 235, 244, 245, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 122, 127, 129, 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Áp dụng khoản 1 Điều 48 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.

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn S về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản" với bị đơn bà Phạm Thị X, ông Trịnh Quang L đối với việc buộc bà X, ông L phải chấm dứt việc sử dụng nhà đất trái pháp luật, trả lại nhà và diện tích đất 6.853m^2 thửa đất số 295, tờ bản đồ số 55 xã Long P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cho ông S và thay đổi địa vị tố tụng như sau:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị X, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Tổ 7, khu 3, ấp Tập P, xã Long P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn S, sinh năm 1967.

Địa chỉ: khu phố 1, phường L, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Khánh Thanh

H, sinh năm 1973. Địa chỉ cư trú: khu phố 1, phường H, TP. Biên Hòa, Đồng Nai. Địa chỉ liên lạc: khu phố 2, phường T, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Huỳnh Thị Thanh T, sinh năm 1969.

Địa chỉ: khu phố 1, phường L, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Thuỷ: Ông Nguyễn Khánh Thanh H, sinh năm 1973.

+ Chị Trịnh Fạm Thu Hoài S, sinh năm 1990.

+ Anh Trịnh Phạm Dương Hoài S, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: Tổ 7, khu 3, ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị S, anh S: Bà Phạm Thị X, sinh năm 1965. Địa chỉ: Tổ 7, khu 3, ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông Đỗ Thanh B, sinh năm 1976.

Địa chỉ thường trú: Khu Đ, thị trấn N, huyện H, tỉnh Thái B. Chỗ ở hiện nay: tổ 7, khu phố 4A, phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

+ Văn phòng Công chứng Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T – Chức vụ: Trưởng văn phòng Công chứng Đ. Địa chỉ: khu phố 3, phường Đ, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

+ Văn phòng Công chứng L.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1959 – Chức vụ: Trưởng văn phòng Công chứng L. Địa chỉ: đường Q, phường N, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

+ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ: Đường Nguyễn Hữu Cảnh, khu P Hải, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1966.

+ Bà Lê Thị Kim L, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

+ Anh Trần Quang A, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp C, xã Bắc S, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Trần Thị Y, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 25, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Lê Văn T, sinh năm 1961.

HKTT: đường Đ, khu phố 1, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: Đường 20, khu phố 5, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh

+ Ông Trịnh Quang L, sinh năm 1958 (Đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L:

1. Bà Phạm Thị X, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Tổ 7, khu 3, ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. Chị Trịnh Fạm Thu Hoài S, sinh năm 1990.

3. Anh Trịnh Phạm Dương Hoài S, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: Tổ 7, khu 3, ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị S, anh S: Bà Phạm Thị X, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Tổ 7, khu 3, ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị X đối với bị đơn ông Lê Văn S về việc "Yêu cầu tuyến bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2011 giữa bên chuyển nhượng ông Trịnh Quang L, bà Phạm Thị X với bên nhận chuyển nhượng ông Đỗ Thanh B đối với diện tích đất 6.853m^2 thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 55 xã Long P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, hợp đồng này được Văn phòng Công chứng L, tỉnh Đồng Nai công chứng, số công chứng 2405, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2012 giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Thanh B với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn S đối với diện tích đất 6.853m^2 thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 55 xã Long P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, hợp đồng này được Văn phòng Công chứng Đ của thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai công chứng, số công chứng 152, quyển số 01TP/CC-SCC bị vô hiệu.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về hậu quả pháp lý do 02 hợp đồng nêu trên bị vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án này nên không xem xét.

4. Về hậu quả thi hành án và các vấn đề khác (nếu có): Các đương sự không yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án này nên không xem xét.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 01/11/2022, ông Lê Văn S và bà Huỳnh Thị Thanh T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai sửa án sơ thẩm theo

hướng bác tòan bộ đơn khởi kiện của bà X về việc tuyên bố vô hiệu 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: kháng cáo của ông S và bà T làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án nhân dân huyện Long Thành giải quyết vụ án trên là đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X với ông B và giữa ông B với ông S vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005. Kháng cáo của ông S và bà T không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác đơn kháng cáo của ông S và bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông S và bà T làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh B, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, Văn phòng Công chứng Đ, Văn phòng Công chứng L, ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Kim L, anh Trần Quang A, bà Trần Thị Y, ông Lê Văn T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt tại phiên toà. Do đó Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của đương sự:

[2.1] Ngày 15/12/2011, bà Phạm Thị X vay 01 tỷ đồng của ông Đỗ Thanh B để trả nợ cho Ngân hàng SHB Chi nhánh huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Khi vay tiền hai bên có viết giấy vay tiền có ông Phạm Văn H ký tên làm chứng, giấy này giao cho ông B giữ. Đồng thời bà X đã giao cho ông B giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006715 do Uỷ ban nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/11/2007 để làm tin. Do không có tiền trả cho ông B, nên giữa ông B và vợ chồng bà X đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nhằm mục đích để ông B làm thủ tục vay Ngân hàng giùm cho vợ chồng bà X, không nhằm mục

đích chuyển nhượng. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2011 giữa bên chuyển nhượng ông Trịnh Quang L, bà Phạm Thị X với bên nhận chuyển nhượng ông Đỗ Thanh B đối với diện tích đất 6.853m^2 thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 55 xã Long P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai; được Văn phòng Công chứng L, tỉnh Đồng Nai công chứng, số công chứng 2405, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD nhằm che giấu giao dịch hợp đồng vay tài sản giữa ông B với ông L, bà X nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vô hiệu theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.2] Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/12/2011 nêu trên, ông B đã làm thủ tục đăng ký biến động và ngày 13/01/2012 ông B đã được Uỷ ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 169445 ngày 13/01/2012 đối với diện tích đất 6.853m^2 thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 55 xã Long P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Ngày 15/02/2012 ông Đỗ Thanh B đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Lê Văn S, hợp đồng này được văn phòng Công chứng Đ công chứng, số công chứng 152, quyển số 01 TP/CC-SCC, trên cơ sở đó ông S đã đi làm thủ tục sang tên, ngày 06/6/2012 ông S đã được Uỷ ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 511805 đối với diện tích đất nêu trên. Do hợp đồng chuyển nhượng giữa bà X, ông L với ông B ngày 21/12/2011 bị vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2012 giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Thanh B với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn S cũng bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.3] Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/0211 giữa ông B và ông S bị vô hiệu là phù hợp với quy định của pháp luật. Việc đương sự yêu cầu áp dụng Bộ luật dân sự 2015 và án lệ số 55/2022 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông S là không phù hợp. Vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông S đã có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (ngày 06/6/2012 ông S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự 2005 để tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là có căn cứ. Án lệ số 55/2922 có nội dung hướng dẫn những trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng, chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình thì được Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng. Vụ án này không có nội dung phù hợp với nội

dung án lệ nên không thể áp dụng án lệ 55 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông B và ông S có hiệu lực pháp luật.

[2.4] Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm cũng đã giải thích cho các đương sự có liên quan về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả do hợp đồng vô hiệu cũng như hậu quả thi hành án và các vấn đề khác do Bản án trên bị huỷ về giải quyết sơ thẩm lại từ đầu. Tuy nhiên không đương sự nào yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của những việc trên nên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án này là đúng.

[2.5] Ngày 08/02/2023, ông S và bà T có đơn kháng cáo bổ sung cho rằng bản án sơ thẩm được xét xử không đúng thẩm quyền vì bị đơn là ông S và bà T cư trú tại thành phố Biên Hòa nên thẩm quyền giải quyết vụ án phải thuộc về Tòa án Biên Hòa. Lập luận trên là chưa chính xác vì theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, thì ông S khởi kiện yêu cầu bà X, ông L phải chấm dứt việc sử dụng nhà đất trái pháp luật, trả lại nhà và đất tại thửa đất số 295, tờ bản đồ số 55 xã Long P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cho ông S. Nên việc Tòa án nhân dân huyện Long Thành thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S mới rút đơn khởi kiện. Việc đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông S và thay đổi địa vị tố tụng phải được ghi nhận trong bản án. Nên việc chuyển hồ sơ trong trường hợp này là không phù hợp quy định của pháp luật.

[2.6] Ngoài ra ông S và bà T còn cho rằng vụ việc đã hết thời hiệu khởi kiện. Tuy nhiên, theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 cũng như Bộ luật dân sự 2015 thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo là không bị hạn chế. Hơn nữa, về thủ tục thì yêu cầu áp dụng thời hiệu phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án theo Điều 184 Bộ luật dân sự. Tại cấp phúc thẩm đương sự mới yêu cầu áp dụng thời hiệu là không đúng quy định.

[3] Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành.

[4] Về án phí phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Văn S và bà Huỳnh Thị Thanh T mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Bác toàn bộ đơn kháng cáo của ông ông Lê Văn S và bà Huỳnh Thị Thanh T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 84/2022/DS-ST ngày 01/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành

Căn cứ Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 122, 127, 129, 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị X đối với bị đơn ông Lê Văn S về việc "Yêu cầu tuyến bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2011 giữa bên chuyển nhượng ông Trịnh Quang L, bà Phạm Thị X với bên nhận chuyển nhượng ông Đỗ Thanh B đối với diện tích đất 6.853m^2 thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 55 xã Long P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, hợp đồng này được Văn phòng Công chứng L, tỉnh Đồng Nai công chứng, số công chứng 2405, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2012 giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Thanh B với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn S đối với diện tích đất 6.853m^2 thuộc thửa đất số 295, tờ bản đồ số 55 xã Long P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, hợp đồng này được Văn phòng Công chứng Đcủa thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai công chứng, số công chứng 152, quyển số 01TP/CC-SCC bị vô hiệu.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Ông Lê Văn S và bà Huỳnh Thị Thanh T mỗi người phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0006441 và biên lai thu tiền số 0006442 ngày 07/11/2022 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- Tòa án nhân dân H.Long Thành
- Chi cục thi hành án dân sự H.Long Thành
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lệ Trang