

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 98/2021/DS-PT

Ngày 26-3-2021

V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố
văn bản công chứng vô hiệu, yêu
cầu hủy chính lý sang tên 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:

Ông Trần Tấn Quốc

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Chị Ngô Hồng Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 625/2020/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy chính lý sang tên quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 587/2020/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Ấp X, xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của ông Phan Văn Đ: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1980, địa chỉ: Đường N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 26/11/2019).

- Bị đơn:

1. Ông Lê Văn T1, sinh năm: 1967;

2. Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm: 1971;

Cùng địa chỉ: Ấp Y, xã A, huyện B, tỉnh Long An.

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

1. Bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Ấp X, xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị Đ: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1980, địa chỉ: Đường N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 26/11/2019).

2. Chị Nguyễn Thị Kiều N, sinh năm 1994;

Địa chỉ: Ấp Z, xã A, huyện B, tỉnh Long An.

3. Bà Chim Bạch L1, sinh năm 1976;

4. Ông Nhan Tứ T2, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Đường P, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Chim Bạch L1, ông Nhan Tứ T2:

- Ông Đinh Trần Minh Đ1, sinh năm 1995, địa chỉ thường trú: Tổ A, khu B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Tầng A, Tòa nhà C, đường S, phường A, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Lưu Tấn H, sinh năm: 1995; địa chỉ thường trú: Thôn D, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam; địa chỉ liên hệ: Tầng A, Tòa nhà C, đường S, phường A, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Được ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 29/10/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Chim Bạch L1 và ông Nhan Tứ T2:

- Luật sư Nguyễn Thị Huyền T, Công ty Luật TNHH MTV V, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Luật sư Lương Thị Bích D, Văn phòng Luật sư S, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Chị Diệp Thị Thanh T, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Ấp Y, xã A, huyện B, tỉnh Long An.

6. Văn phòng công chứng B.

Địa chỉ trụ sở: Đường N, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng B: Ông Dương Tấn T, Trưởng văn phòng.

7. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L.

Địa chỉ trụ sở: Số 137 Quốc lộ 1, Phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L: Ông Lê Hồng H - Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B.

(Văn bản ủy quyền ngày 17/7/2019).

- *Người kháng cáo:*

1. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kiều N
2. Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Chim Bạch L1, ông Nhan Tứ T2: Anh Nguyễn Đức Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 25 tháng 11 năm 2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 09 tháng 01 năm 2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Phan Văn Đ cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Theo Bản án dân sự số 24/2019/DS-ST ngày 10/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn Đ với vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Lê Thị Mỹ L, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

“Buộc ông Lê Văn T1, bà Lê Thị Mỹ L có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn Đ phần đất là lô nền tái định cư số X, thuộc thửa A, tờ bản đồ số I, xã A, huyện B, tỉnh Long An (KDC N), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE H cấp ngày 22/9/2011, chỉnh lý sang tên ông Lê Văn T1 ngày 07/9/2018 để ông Đ quản lý, sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định”.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Đ tiến hành làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông T1, bà L đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho chị Nguyễn Thị Kiều N và đăng ký chỉnh lý, biến động sang tên ngày 17/7/2019.

Nhận thấy việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên của ông T1, bà L là trái pháp luật nên ông Đ yêu cầu như sau:

- Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T1, bà Lê Thị Mỹ L và chị Nguyễn Thị Kiều N đối với thửa đất số A, tờ bản đồ số I, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An.

- Hủy chỉnh lý sang tên chị Nguyễn Thị Kiều N do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cập nhật ngày 17/7/2019 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE H do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 22/9/2011.

Ngoài ra, ông Đ còn yêu cầu bổ sung là tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 13318 được Văn phòng công chứng B, tỉnh Long An chứng nhận ngày 12/12/2019 giữa chị Nguyễn Thị Kiều N với bà Chim Bạch L1 đối với thửa đất số A, tờ bản đồ số I, tại xã A, huyện B, tỉnh Long An.

- Hủy cập nhật chỉnh lý sang tên bà Chim Bạch L1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE H ngày 19/12/2019. Ngoài ra, nguyên đơn không trình bày ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Lê Văn T1, bà Lê Thị Mỹ L đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên hòa giải và các văn bản tố tụng khác theo qui định của Bộ luật Tố tụng Dân sự nhưng vẫn vắng mặt không lý do và cũng không cung

cấp tài liệu, chứng cứ thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong đơn yêu cầu độc lập ngày 18/6/2020, đơn rút lại yêu cầu ngày 17/8/2020 và các lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Diệp Thị Thanh T trình bày:

Khoảng tháng 9/2018, chị có cho ông T1, bà L vay số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay 06 tháng có thể chấp cho chị quyền sử dụng thửa đất số A tờ bản đồ số I. Sau khi vay ông T1, bà L có trả lãi cho chị 2 tháng thì ngưng. Ngày 11/10/2018 ông T1 bà L lập thủ tục ủy quyền thửa đất nêu trên cho chị để làm tin. Ngày 02/7/2019, thì ông T1, bà L mới tìm người chuyển nhượng thửa đất này để lấy tiền trả nợ. Sau đó, chị N là người nhận chuyển nhượng thửa đất này với giá 850.000.000 đồng, chị N đã giao tiền đầy đủ cho chị. Sau khi nhận tiền, thì chị đã trừ số tiền gốc là 150.000.000 đồng, tiền lãi là 50.000.000 đồng, tiền môi giới là 50.000.000 đồng, số tiền còn lại là 600.000.000 đồng chị trực tiếp đã giao lại cho ông T1, bà L nhận nhưng hai bên không lập biên nhận.

Ngày 08/6/2020, chị T có làm đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1, bà L có trách nhiệm trả lại số tiền là 850.000.000 đồng để chị có tiền trả lại cho chị N. Tại phiên hòa giải ngày 17/8/2020, chị T đã nộp đơn rút lại yêu cầu này. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chị T không đồng ý vì việc chuyển nhượng là hợp pháp, được công chứng theo quy định của pháp luật.

Trong đơn yêu cầu độc lập ngày 08/6/2020, đơn yêu cầu rút đơn khởi kiện ngày 11/6/2020 và các lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kiều N trình bày:

Vào ngày 02/7/2019 chị có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số A tờ bản đồ số I từ ông T1 bà L và được chỉnh lý sang tên biến động ngày 17/7/2019. Trước đó chị có ký hợp đồng đặt cọc với chị T, chị T có xuất trình hợp đồng ủy quyền của ông T1 bà Mỹ L cho bà T, sau đó chị mới trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T1 bà Mỹ L. Sau đó ngày 12/12/2019 chị đã chuyển nhượng thửa đất này lại cho bà Chim Bạch L1 với số tiền 900.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Đ yêu cầu vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng thì chị không đồng ý, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị với vợ chồng ông T1, bà L và giữa chị với bà Chim Bạch L1 là hợp pháp, không trái quy định pháp luật. **Trước đây chị có yêu cầu chị T trả lại cho chị số tiền nhưng sau đó do chị T rút yêu cầu nên chị cũng không có yêu cầu.**

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Chim Bạch L1, ông Nhan Tú T2 cũng như người đại diện hợp pháp anh Nguyễn Đức Th trình bày:

Ngày 12/12/2019 tại Văn phòng công chứng B, bà Chim Bạch L1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Nguyễn Thị Kiều N để nhận chuyển nhượng thửa đất A, tờ bản đồ số I, diện tích 80m², xã A, huyện B, tỉnh Long An với giá 900.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng giữa hai bên đã hoàn tất. Bà L1 đã giao đủ tiền cho chị N và sau đó bà L1 đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh Th là người đại diện theo ủy quyền cho bà L1, ông T2 không đồng ý, không có yêu cầu độc lập

trong vụ án, vì hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là ngay tình, hợp pháp, được công chứng theo quy định pháp luật tại Văn phòng công chứng B cũng như Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L xác nhận. Khi tham gia giao dịch thì các bên đều có năng lực hành vi dân sự. Sau khi Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 10/5/2019 có hiệu lực pháp luật, thì trong bản án vẫn xác định ông T1, bà L là người đang đứng tên thửa đất nêu trên. Đồng thời, ông Đ chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông T1, bà L số tiền là 3.434.000 đồng. Hai bên không tự nguyện thi hành bản án nhưng sau đó ông Đ không chịu làm đơn yêu cầu thi hành án, là lỗi của ông Đ. Tuy nhiên, xét thấy ông T1, bà L có lỗi nhiều hơn khi không thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng thửa đất này cho ông Đ và cố tình che giấu thông tin đã ký chuyển nhượng thửa đất này cho chị N và sau đó chị N chuyển nhượng lại cho bà L1. Đề nghị Tòa án áp dụng Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Chim Bạch L1 và đề nghị hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời do Tòa án áp dụng.

Trong văn bản số 854/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 17/7/2020 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L trình bày cho rằng việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ký chính lý cập nhật biến động thửa đất số A tờ bản đồ số I cho chị Nguyễn Thị Kiều N ngày 17/9/2019 cũng như chính lý biến động sang tên ngày 19/12/2019 cho bà Chim Bạch L1 trên cơ sở các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng B công chứng là đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định, đồng thời người đại diện hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Trong văn bản ngày 28/02/2020, Văn phòng công chứng B trình bày:

Văn phòng công chứng B có thực hiện công chứng các hợp đồng gồm hợp đồng ủy quyền số 9069 ngày 11/10/2018, hợp đồng hủy bỏ ủy quyền số 07064 ngày 02/7/2019; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 07065 ngày 02/7/2019; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 13318 ngày 12/12/2019 có liên quan đến thửa đất số A tờ bản đồ số I. Các hợp đồng trên được thực hiện hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng B đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật để giải quyết vụ án và xin vắng mặt suốt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 57/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã căn cứ vào Điều 26; Điểm a, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 70, khoản 2 Điều 217, khoản 1 Điều 228, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 244 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 122, 123 và Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 75 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 và Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ – CP của Chính phủ ngày 18/7/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự; Điều 95, Điều 99 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 32 của Luật Tố tụng Hành chính năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 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:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của chị Diệp Thị Thanh T về việc buộc ông Lê Văn T1, bà Lê Thị Mỹ L có nghĩa vụ hoàn trả số tiền chuyển nhượng là 850.000.000 đồng.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn Đ về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T1, bà Lê Thị Mỹ L và chị Nguyễn Thị Kiều N được Văn phòng công chứng B chứng thực số 07065, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/2019 tại thửa đất số A, tờ bản đồ số I, diện tích 80m², loại đất ONT, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE H, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT E do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư N ngày 22/9/2011 được cập nhật đăng ký biến động cho ông Lê Văn T1 ngày 07/9/2018, vô hiệu.

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Kiều N và bà Chim Bạch L1 được Văn phòng công chứng B chứng thực số 13318, quyền số 01-2019-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2019 tại thửa đất số A, tờ bản đồ số I, diện tích 80m², loại đất ONT, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE H, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT E do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư N ngày 22/9/2011 được cập nhật đăng ký biến động cho chị Nguyễn Thị Kiều N ngày 17/7/2019, vô hiệu.

4. Nguyên đơn có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai tại thửa đất số A, tờ bản đồ số I, diện tích 80m², loại đất ONT, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE H, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT E do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư N ngày 22/9/2011 được cập nhật đăng ký biến động cho bà Chim Bạch L1 ngày 19/12/2019.

5. Chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 17.000.000đồng. Buộc ông Lê Văn T1, bà Lê Thị Mỹ L phải liên đới chịu. Tạm ứng ông Đ đã nộp nên buộc ông T1, bà L có trách nhiệm hoàn trả cho ông Đ số tiền 17.000.000 đồng.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Phan Văn Đ đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí của Tòa án số 01614 ngày 25/12/2019 và 300.000 đồng theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí của Tòa án số 01690 ngày 10/01/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

6.2. Buộc ông Lê Văn T1, bà Lê Thị Mỹ L có trách nhiệm liên đới chịu 600.000 đồng án phí do yêu cầu 02 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên vô hiệu.

6.3. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho chị Diệp Thị Thanh T đã nộp là 18.750.000 đồng theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí của Tòa án số 02054 ngày 11/6/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09 tháng 10 năm 2020, ông Nguyễn Đức Th là người đại diện hợp pháp của bà Chim Bạch L1 và ông Nhan Tứ T2 làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình.

Ngày 26/10/2020 chị Nguyễn Thị Kiều N kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, trình bày đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm do giao dịch dân sự được thực hiện giữa chị N và bà L1 được thực hiện sau khi ông Đ đã thực hiện thủ tục làm đơn khởi kiện tại Tòa án vào ngày 16/12/2019. Sau khi chị N nhận chuyển nhượng từ ông T1 thì chị N chưa nhận đất đã tiếp tục chuyển nhượng cho bà L1, các hợp đồng chuyển nhượng này chưa hoàn tất, khi chị N đến nhận đất đập phá tường rào thì phía ông Đ ngăn cản và có gửi đơn đến Viện kiểm sát huyện B để tố cáo nhưng Viện kiểm sát đã hướng dẫn ông Đ làm đơn khởi kiện đến Tòa án. Việc công chứng của Văn phòng công chứng thể hiện hành vi tắc trách dẫn đến công chứng hợp đồng không đúng.

Bà L1 không phải là người ngay tình theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự cho nên không được bảo vệ vì đây không phải là giao dịch thứ ba, hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện khi các bên đang tranh chấp đã có một bản án có hiệu lực pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của bà Chim Bạch L1 ông Nhan Tứ T2 là ông Lưu Tấn H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà L1 ông T2 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo sửa bản án sơ thẩm đồng thời hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với bà L1, đồng thời cũng yêu cầu xem xét dấu hiệu hình sự của ông T1 trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Kiều N.

Luật sư Lương Thị Bích D bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Chim Bạch L1 ông Nhan Tứ T2 đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L1 ông T2 và hủy biện pháp khẩn cấp tạm thời vì các căn cứ sau:

Bà L1 và ông T2 là người thứ ba ngay tình trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự. Bà L1 ông T2 không biết và không bắt buộc phải biết ý chí chủ quan của bên chuyển nhượng, họ đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật đất đai về nội dung và hình thức chuyển nhượng, đã được đăng ký quyền sử dụng đất. Bà L1 ông T2 không biết được đã có một bản án dân sự liên quan đến thửa đất mà bà L1 ông T2 nhận chuyển nhượng, hoàn toàn tin tưởng quyền sử dụng đất thuộc về người đăng ký quyền sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 và Điều 75 Luật Thi hành án Dân sự để tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N và bà L1 là không chính xác vì điều luật không điều chỉnh mối quan hệ giữa chị N và bà L1 vì bà L1 là người thứ ba

ngay tình mà lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải tách bạch hai quan hệ chuyển nhượng giữa ông T1 chị N và giữa chị N và bà L1, đồng thời việc áp dụng pháp luật của Tòa án cấp sơ thẩm khi căn cứ Điều 122, 123, 408 Bộ luật Dân sự tuyên vô hiệu hợp đồng cũng không đúng mà cần áp dụng điều luật riêng biệt là Điều 133 Bộ luật Dân sự bảo vệ quyền lợi của bà L1. Cả bà L1 và ông Đ đều là người bị thiệt hại, trường hợp này ông Đ có quyền khởi kiện vợ chồng ông T1 bà Mỹ L để yêu cầu bồi thường.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn vi phạm về tố tụng khi tuyên vô hiệu 2 hợp đồng chuyển nhượng và hủy chỉnh lý, cho quyền của nguyên đơn được làm thủ tục đăng ký, việc tuyên này là vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn.

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: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bà L1 ông T2, của chị Kiều N trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa, xét yêu cầu kháng cáo của bà L1 ông T2, chị N thấy rằng:

Theo bản án dân sự số 24/2019/DS-ST ngày 10/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện B đã có hiệu lực pháp luật thì ông Lê Văn T1, bà Lê Thị Mỹ L có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn Đ phân đất thuộc thửa A, tờ bản đồ số I nhưng ông T1, bà L không tự nguyện thi hành án mà tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên cho chị Nguyễn Thị Kiều N; chị N chuyển nhượng cho bà Chim Bạch L1. Đồng thời, đã chỉnh lý sang tên từ ông T1 cho chị N, bà L1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà L1 ông T2 cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa chị N với bà L1 ông T2 là ngay tình nhưng không được phía nguyên đơn đồng ý, cho rằng chị N biết thửa đất đang tranh chấp nhưng đã che giấu để chuyển nhượng cho bà L1 ông T2, thể hiện ở việc chị N đã có hành vi hủy hoại tài sản, đập phá tường cổng do ông Đ xây dựng. Ông Đ có đơn tố giác gửi đến Viện kiểm sát nhân huyện B nhưng chưa được giải quyết. Đây là tình tiết mới phát sinh tại tòa cấp phúc thẩm và cũng là tình tiết có liên quan đến việc giải quyết vụ án nhưng chưa được làm rõ tại cấp sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bà Chim Bạch L1 ông Nhan Tứ T2, chị Nguyễn Thị Kiều N làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự tham gia tố tụng của các đương sự: Các bị đơn ông Lê Văn T1 bà Lê Thị Mỹ L, chị Diệp Thị Thanh T đã được triệu tập hợp lệ vắng mặt, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kiều N, Văn phòng công chứng B, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L, người đại diện hợp pháp của bà L1 ông T2 là Đinh Trần Minh Đ1, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L1 ông T2 Luật sư

Nguyễn Thị Huyền T vắng mặt có yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự và những người tham gia tố tụng khác này.

[3] Ông Phan Văn Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố các giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất số A tờ bản đồ số I là vô hiệu, các giao dịch này phát sinh sau khi Bản án số 24/2019/DS-ST ngày 10/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện B có hiệu lực pháp luật bao gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 bà Mỹ L với chị N và hợp đồng chuyển nhượng từ chị N sang cho bà Bạch L1 đồng thời hủy các quyết định là các chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất. Ông Đ không tranh chấp các quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì quan hệ này đã được giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật, vì vậy việc xác định quan hệ tranh chấp của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa chính xác. Do Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên người đại diện của bà Bạch L1 ông T2 và chị Kiều N làm đơn kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của người đại diện bà Chim Bạch L1 ông Nhan Tứ T2 và kháng cáo của chị Nguyễn Thị Kiều N thấy rằng:

[4.1] Ông Lê Văn T1 và bà Lê Thị Mỹ L là người có nghĩa vụ theo Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 10/5/2019 là thực hiện hợp đồng nhượng quyền sử dụng thửa đất số A tờ bản đồ số I cho ông Đ, tuy nhiên ông T1 bà Mỹ L không chấp hành mà thực hiện tiếp việc chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Kiều N vào ngày 02/7/2019, mặc dù trong hợp đồng có điều khoản cam kết thửa đất không tranh chấp. Để thực hiện việc chuyển nhượng này ông T1 đã hủy bỏ hợp đồng ủy quyền được giao kết ngày 11/10/2018 với chị Diệp Thị Thanh T bằng hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền ngày 02/7/2019. Mặc dù theo hợp đồng đặt cọc ngày 18/6/2019 thì chị Thanh T mới là người thực hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng cho chị Kiều N nhưng ông T1 bà Mỹ L chính là người giao kết hợp đồng trong thời gian hợp đồng ủy quyền bị hủy bỏ, nhận thức rõ hành vi không được chuyển nhượng của mình.

[4.2] Ông T1 bà Mỹ L có hành vi gian dối trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là loại hợp đồng dân sự có đền bù, số tiền chuyển nhượng được thể hiện trong hợp đồng là 239.200.000đồng, do ông T1 bà Mỹ L không hợp tác với Tòa án nên không thể đối chất việc nhận số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng sau khi tiến hành đặc cọc, trong khi đó chị Diệp Thị Thanh T cho rằng ông Đ bà Mỹ L là người sử dụng 600.000.000đồng sau khi trả xong số tiền vay cùng các chi phí dịch vụ khác. Theo trình bày của phía nguyên đơn thì ông Đ đã nhận đất xây dựng hàng rào bao quanh, như vậy việc chuyển nhượng giữa ông T1 và chị N không thể thực hiện việc giao nhận đất vì lúc này đất do ông Đ đang quản lý. Các dấu hiệu này cũng cần được cơ quan chức năng xem xét khởi tố vụ án hình sự.

[4.3] Tại Công văn số 509/CV-CAH ngày 04/8/2020 của Công an huyện B chỉ xác định giao dịch giữa ông T1 bà Mỹ L cùng ông Đ bà Đ không có dấu hiệu của tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, đây là quan hệ dân sự đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, cơ quan chức năng chưa xác định trong giao dịch giữa ông T1 bà Mỹ L và chị Kiều N thì vai trò của ông T1 bà Mỹ L có dấu hiệu hình sự hay không.

[5] Ngoài ra tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn còn trình bày thêm tình tiết mới, sau khi chị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng

đất đã tiến hành tháo dỡ tường rào mà ông Đ cho rằng phá hoại tài sản đã gửi đơn đến Viện kiểm sát nhân dân huyện B vào ngày 05/12/2019 và sau đó được hướng dẫn làm đơn khởi kiện, trường hợp này có thiệt hại về tài sản cũng chưa được làm rõ.

[6] Từ những nhận định trên có cơ sở hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[7] Đối với yêu cầu của người đại diện hợp pháp của bà L1 ông T2 yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời, đây là yêu cầu riêng biệt được áp dụng theo thủ tục được quy định tại Chương VIII Bộ luật Tố tụng Dân sự và do hủy bản án sơ thẩm nên không xem xét yêu cầu này

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Kiều N, bà Chim Bạch L1 ông Nhan Tứ T2 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Được quyết định khi vụ án được thụ lý giải quyết lại.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Kiều N không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho chị N 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002451 ngày 26 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Bà Chim Bạch L1 ông Nhan Tứ T2 không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí do người đại diện hợp pháp của các bị đơn là ông Nguyễn Đức Th đã nộp theo biên lai số 0002401 ngày 13 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

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 B
- THADS huyện B;
- 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