

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 109/2025/DS-PT
Ngày 12-02-2025
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: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thanh Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 02 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 729/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 415/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 699/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Ú, sinh năm 1980

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ú: Luật sư Thân Trung Đ – Công ty L L.A.

- Bị đơn: ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1978

Địa chỉ: tổ E, ấp B, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh P: Ông Nguyễn Anh V, sinh năm 1974.

Địa chỉ: tổ Đ, E, thành phố B, Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1987 và bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà Y: Bà Cao Uyên P1, sinh năm 1998.

Địa chỉ: B khu phố A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Văn phòng C1

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

Đại diện là ông Trần Hữu T. Chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng.

3. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1983

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (chồng bà Ú).

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L

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

Người kháng cáo: Bà Cao Uyên P1 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Y.

(tất cả các đương sự và Luật sư vắng mặt - có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ú trình bày như sau:

Bà Huỳnh Thị Ú là chủ sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 128 (số thửa mới, số thửa cũ là 201), tờ bản đồ số 3 (tờ bản đồ cũ số 2), đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, số phát hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 72058, số vào sổ CS 08129 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/10/2020, đất trồng lúa nước, diện tích 1.813m². Thông qua bà Lương Thị Tuyết bà Ú1 biết ông Nguyễn Thanh P có cho vay tiền nên ngày 20/10/2022 các bên tiến hành ký kết hợp đồng vay tiền, với số tiền vay là 100.000.000đồng. Các nội dung thỏa thuận miệng là phí dịch vụ 6%/tiền vay, lãi suất 1%/tháng, thời hạn vay 12 tháng, tiền lãi nộp vào đầu tháng bắt đầu từ ngày 20/10/2022, hợp đồng vay tiền do ông Phú S sẵn có nhiều nội dung bà Ú1 không hiểu nhưng vì cần tiền nên bà Ú1 ký vội.

Số tiền bà Ú1 thực nhận là 93.000.000đồng. Để đảm bảo khoản vay ông P yêu cầu bà Ú1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10200 quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 ngày 06/12/2022. Bà Ú1 đã nộp lãi cho ông P đến ngày 20/3/2023 (06 tháng) với số tiền là 6.000.000đồng và ông P ký nhận tiền phí dịch vụ là 6.000.000đồng. Thời gian gần đây bà Ú1 phát hiện có nhiều người đến xem hiện trạng đất, hỏi thăm thì mới biết ông P đã cập nhật biến động qua tên ông P và bán cho người khác.

Vì vậy bà Huỳnh Thị Ú yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10200 quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 ngày 06/12/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 900 quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 ngày 01/3/2023. Bà Ú yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai đứng tên tại thửa 128, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh P do ông Nguyễn Thanh V1 đại diện theo ủy quyền vắng mặt nhưng trình bày tại phiên hòa giải như sau:

Ông P đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ú vì ông P cho rằng hợp đồng là ông P chỉ đứng tên dùm cho ông Hồ Thanh T1 tại ấp L xã T huyện Đ, tỉnh Long An, việc giao nhận tiền bà Ú nhận trực tiếp từ ông T1, ông P đến Văn phòng công chứng ký tên và nhận lãi 2 lần là 2.000.000đồng.

Đối với hợp đồng ngày 01/3/2023 ký giữa ông P và ông C thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là do ông P ký nhưng tiền là do ông T1 nhận, ông P không biết đất ở đâu, việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu ông P không yêu cầu. Ông P không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày như sau:

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Y do bà Cao Uyên P1 đại diện trình bày: Vào ngày 01/3/2023 tại Văn phòng C1 ông Nguyễn Thanh P đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 128, diện tích 1.813m², tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 900 quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 ngày 01/3/2023 với giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DK 540824 (QSDĐ) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông P ngày 23/02/2023. Đến ngày 15/5/2023, ông C được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật thông tin biến động là chủ sử dụng quyền sử dụng đất nêu trên.

Vì vậy ông C, bà Y yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) số 900, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2023 tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Thanh P và ông Nguyễn Văn C là hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Ông là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

Yêu cầu Tòa án có văn bản gửi các tổ chức hành nghề công chứng gỡ bỏ việc xác nhận “đất có tranh chấp” để ông được thực hiện các quyền của mình đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 540824 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 23/02/2023, cập nhật chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Văn C ngày 15/5/2023.

Văn phòng C1 trình bày: Việc tiếp nhận, xử lý hồ sơ cho đến việc ký vào hợp đồng chuyển nhượng đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục và trách nhiệm, nghĩa vụ của Công chứng viên theo quy định của Luật Công chứng và các quy định khác của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn N trình bày: Ông là chồng của bà Huỳnh Thị Ú. Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Ú.

Luật sư Thân Trung Đ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày bản luận cứ: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hợp pháp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 415/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Ú đối với ông Nguyễn Thanh P về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2022 tại thửa 128, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa bà Huỳnh Thị Ú với ông Nguyễn Thanh P do Văn phòng C1 chứng nhận số 10200, quyền số 12/2022 TP/CC/HĐGD ngày 06/12/2022.

1.2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 128, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Nguyễn Thanh P ký kết với ông Nguyễn Văn C, hợp đồng được Văn phòng C1 chứng nhận số 900, quyền số 03/2023TP/CC/HĐGD ngày 01/3/2023.

1.3. Bà Huỳnh Thị Ú được tiếp tục quản lý, sử dụng quyền sử dụng thửa đất số 128, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.813m², loại đất LUK, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ông C có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan hành chính Nhà nước có thẩm quyền, C3, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Bà Huỳnh Thị Ú được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký và làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang sử dụng tại thửa đất thửa số 128, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

(Vị trí, tứ cận, tờ bản đồ, loại đất nêu trên tại tại Mảnh trích đo địa chính số 325-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 24/7/2024. Mảnh trích đo được đính kèm theo bản án).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn C về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 900, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2023 tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Thanh P và ông Nguyễn Văn C.

3. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ: ông P phải chịu số tiền là 5.213.000đồng (năm triệu hai trăm mười ba nghìn đồng), số tiền này

nguyên đơn đã nộp và chi phí xong. Buộc ông P phải nộp lại số tiền 5.213.000đồng (năm triệu hai trăm mười ba nghìn đồng) để trả lại cho bà Ú.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc Nguyễn Thanh P phải chịu 600.000đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0006606 ngày 15/3/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Bà Huỳnh Thị Ú không phải chịu án phí. H lại cho bà Ú 600.000đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008157 ngày 06/3/2023 và 0003970 ngày 03/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 10/10/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được đơn kháng của bà Cao Uyên P1 kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 415/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, tất cả các đương sự có đơn xin vắng mặt nên không thỏa thuận được với nhau.

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

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà P1 là người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà Y nằm trong hạn luật định nên vụ án 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:

Ngày 20/10/2022, giữa bà Ú với ông Nguyễn Thanh P ký kết hợp đồng hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10200 quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 ngày 06/12/2022 đối với phần đất số 128, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.813m². Bà Ú cung cấp hợp đồng cam kết thế chấp quyền sử dụng đất trong đó thể hiện mà Ú vay của ông P 100.000.000đồng. Như vậy, có cơ sở xác định giữa các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hình thức giả tạo.

Ngày 01/3/2023, ông P đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số A, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.813m² cho ông C theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 900 quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 ngày 01/3/2023 với giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/01/2024, hiện trạng trên thửa đất có trồng bầu do bà Ú trồng và vẫn quản lý, sử dụng cho đến khi xảy ra tranh chấp. Như vậy, giữa các bên chỉ xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về mặt thủ tục giấy tờ, không tiến hành bàn giao quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định bà Ú có vay tiền của ông P số tiền 100.000.000đồng, không phải chuyển nhượng thửa đất số 128, diện tích 1.813m², tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10200 quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 ngày 06/12/2022 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền. Do đó kháng cáo của ông C, bà Y là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Tất cả các đương sự vắng mặt, nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[1] Xét kháng cáo của bà Cao Uyên P1 là người đại diện theo ủy quyền người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Y yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] Xét về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2022 tại thửa 128, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa bà Huỳnh Thị Ú với ông Nguyễn Thanh P do Văn phòng C1 chứng nhận số 10200, quyền số 12/2022 TP/CC/HĐGD ngày 06/12/2022.

[2.1] Về hình thức: Hợp đồng nêu trên được lập thành văn bản và công chứng tại Văn phòng C1 là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Về nội dung: Nguyên đơn bà Ú trình bày việc bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nhằm để đảm bảo khoản vay 100.000.000đồng từ ông P. Lời trình bày của bà Ú phù hợp với lời trình bày của ông Nguyễn Thanh V1 là người đại diện theo ủy quyền của ông P cũng xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền và phù hợp với nội dung của tờ hợp đồng cam kết thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20/10/2022 thể hiện bà Ú vay của ông P 100.000.000đồng. Ngoài ra, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ

ngày 24/01/2024, hiện trạng trên thửa đất tranh chấp có trồng bầu do bà Ú trông quản lý, sử dụng cho đến khi xảy ra tranh chấp. Như vậy, giữa các bên chỉ xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về mặt hình thức, thủ tục giấy tờ, không tiến hành bàn giao quyền sử dụng đất trên thực tế theo quy định pháp luật.

[2.3] Từ những nhận định từ mục [2.1], [2.2] nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10200 quyền số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 ngày 06/12/2022 giữa bà Huỳnh Thị Ú với ông Nguyễn Thanh P bị vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Xét về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 900 quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 ngày 01/3/2023 giữa ông Nguyễn Thanh P với ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Y.

[3.1] Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được công chứng và ông C đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chính lý biên động sang tên ngày 15/5/2023, nhưng tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng thì thửa đất 128 vẫn do bà Ú trực tiếp quản lý, sử dụng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông P cũng như người đại diện theo ủy quyền của ông P trình bày là ông P không nhận đất, không biết vị trí đất ở đâu. Ông P là bên chuyển nhượng nhưng không quản lý, sử dụng, không biết đất ở đâu nên không có việc ông P bàn giao quyền sử dụng đất cho ông C, bà Y. Như vậy, giữa ông P với ông C, bà Y chỉ xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về mặt thủ tục giấy tờ, không tiến hành bàn giao quyền sử dụng đất trên thực tế theo quy định pháp luật. Do đó, ông C và bà Y không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Mặc khác, như nhận định ở trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ú với ông P bị vô hiệu, nên căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P đối với thửa đất 128 không còn, ông P không phải là chủ sử dụng đất, không có các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 nên không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với ông C đối với thửa đất trên cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Thời điểm ông C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông P thì thửa đất 128 do bà Ú quản lý sử dụng, việc chuyển nhượng không có ý kiến của bà Ú và ông P chưa bàn giao thửa đất này cho ông C, nên ông C không phải là người thứ ba ngay tình được bảo vệ theo Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.3] Quá trình giải quyết vụ án ông P, ông C và bà Y không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (bút lục 182, 189) nên án sơ thẩm không giải quyết là phù hợp với quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà P1 đại diện cho ông C và bà Y kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm nhưng xin vắng mặt và không nêu lên được căn cứ để yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

[3.4] Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bà Cao Uyên P1, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên đương sự kháng cáo phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Cao Uyên P1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Y.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 415/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 122, 124, 133, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Ú đối với ông Nguyễn Thanh P về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2022 tại thửa 128, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa bà Huỳnh Thị Ú với ông Nguyễn Thanh P do Văn phòng C1 chứng nhận số 10200, quyền số 12/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2022.

1.2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 128, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Nguyễn Thanh P ký kết với ông Nguyễn Văn C, hợp đồng được Văn phòng C1 chứng nhận số 900, quyền số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2023.

1.3. Bà Huỳnh Thị Ú được tiếp tục quản lý, sử dụng quyền sử dụng thửa đất số 128, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.813m², loại đất LUK, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ông C có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính Nhà nước có thẩm quyền, C3, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà Nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Bà Huỳnh Thị Ú được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký và làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang sử dụng tại thửa đất

thửa số 128, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

(Vị trí, tứ cận, tờ bản đồ, loại đất nêu trên tại tại Mảnh trích đo địa chính số 325-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 24/7/2024. Mảnh trích đo được đính kèm theo bản án).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn C về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 900, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2023 tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Thanh P và ông Nguyễn Văn C.

3. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ: ông P phải chịu số tiền là 5.213.000đồng (năm triệu hai trăm mười ba nghìn đồng), số tiền này nguyên đơn đã nộp và chi phí xong. Buộc ông P phải nộp lại số tiền 5.213.000đồng để trả lại cho bà Ú.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc Nguyễn Thanh P phải chịu 600.000đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0006606 ngày 15/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Bà Huỳnh Thị Ú không phải chịu án phí. H lại cho bà Ú 600.000đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008157 ngày 06/3/2023 và 0003970 ngày 03/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Cao Uyên P1 là người đại diện theo ủy quyền của ông C và bà Y phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm bà Cao Uyên P1 đã nộp theo biên lai thu số 0006044 ngày 17/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân

sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

8. 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;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Phúc

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Mỹ H1 - H

Trịnh Thị P2