

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 141/2025/DS-PT
Ngày: 01 - 7 - 2025
V/v: “ tranh chấp quyền sử dụng đất
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lâm Triệu Hữu**

Các Thẩm phán: Bà **Phạm Thị Hồng Hà**

Ông **Đặng Văn Lộc**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Huỳnh Thanh Thảo** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà **Đoàn Thị Kim Tuyền** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 01 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 368/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 154/2024/QĐ-PT, ngày 20 tháng 5 năm 2025 và các quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trương Thị Bạch T**, sinh năm 1942. Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Trương Võ Kim T**, sinh 1978. Địa chỉ: Số B, đường P, phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 14/12/2022): có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Trương Văn N**, sinh năm 1960 (đã chết vào ngày 03/12/2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

2.1.1. Bà **Lê Thị Thu T**, sinh năm 1962: vắng mặt.

2.1.2. Chị **Trương Thị Thu Y**, sinh năm 1988: vắng mặt.

2.1.3. Chị **Trương Thị Yến N**, sinh năm 1992: vắng mặt.

2.1.4. Anh **Trương Thanh B**, sinh năm 1994: vắng mặt.

Là vợ và con của ông Trương Văn N.

Cùng địa chỉ: Số A, đường N, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2.2. Ông **Lữ Thanh P**, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số F, đường X, phường B, quận B, Thành Phố Hồ Chí Minh: vắng mặt

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Minh T**, sinh năm 1969. Địa chỉ: số A, đường N, phường A, thành phố V, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 26/5/2025).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Lê Thanh T**, sinh năm 1955: vắng mặt.

3.2. Bà **Nguyễn Ngọc Đ**, sinh năm 1965: vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

3.3 Ông **Đặng Vĩnh P**, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long: có mặt.

3.4. Bà **Trần Thị Anh Đ**, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số F, đường P, Phường G, Quận E, Thành Phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: Ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long: vắng mặt.

3.5. Ông **Trần Quang D**, sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long: có mặt.

3.6. Bà **Trần Thị Xuân T**, sinh năm 1969: có mặt.

3.7. Bà **Trần Thị Xuân L**, sinh năm 1975: có mặt.

Cùng địa chỉ: Số B, tổ A, khu phố C, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

3.8. Bà **Trần Thị Thúy Đ**, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số E, đường M, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long: có mặt.

3.9. Ông **Trần Quang M**, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số B, tổ G, khu phố A, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận: vắng mặt.

3.10. Ông **Trần Quang Đ**, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long: vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Lữ Thanh P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đặng Vĩnh P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 12 năm 2022, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 24 tháng 10 năm 2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bà Trương Thị Bạch T và người đại diện hợp pháp trình bày: Vào ngày 21/10/2010, bà Trương Thị Bạch T có hỏi vay của bị đơn Trương Văn N số tiền 300.000.000 đồng, lãi thỏa thuận 15.000.000 đồng/300.000.000 đồng/tháng, lãi trả hàng tháng, gốc hẹn thời gian 06 tháng sẽ trả đủ. Khi vay không có làm hợp đồng vay mà làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó, bà T chuyển nhượng cho ông N thửa đất số 607, tờ bản đồ số 7, diện tích là 6.150m², loại đất trồng lúa, bà T đã lên líp trồng cây (nhiều loại cây trồng) và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 21/10/2002, với giá là 300.000.000 đồng, đất tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Mặc dù không có làm hợp đồng vay riêng, nhưng giữa bà T ông N có làm tờ cam kết thực hiện hợp đồng, có nội dung thỏa thuận việc vay tiền kèm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với quyền sở hữu nhà ngày 21/10/2010.

Thực hiện hợp đồng vay, bà T đã nhận 300.000.000 đồng tiền gốc của ông N và đã trả cho ông N lãi hàng tháng được 5 kỳ tính đến ngày 21/02/2011, trong đó ông N có ghi biên nhận 03 kỳ (vào ngày 21/10/2010 ông N ký nhận 02 tháng lãi trước lãi khi làm cam kết vay; ngày 21/12/2010 là biên nhận nhận 01 tháng lãi), còn lại ông N năm T có viết dưới phía trái tờ cam kết nhận tiền “21-1-2011, 21-2-2011” nhưng ông N không ghi số tiền và ký tên. Ông N nhận tổng cộng tiền lãi là 75.000.000 đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà Trương Thị Bạch T thì ông Trương Văn N chuyển nhượng lại cho ông Lê Thanh T; tiếp đó ông Lê Thanh T và vợ là bà Nguyễn Ngọc Đ chuyển nhượng cho ông Đặng Vĩnh P; ông Đặng Vĩnh P và vợ là bà Trần Thị Anh Đ chuyển nhượng cho ông Lữ Thanh P, đối với thửa đất số 391, tờ bản đồ số 25, diện tích 7.071,9m², (thửa cũ số 607, tờ bản đồ số 7, diện tích 6.150m²), mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, hiện do ông Lữ Thanh P đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 871958, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 26/4/2022. Phần đất từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông N cho đến nay bà T trực tiếp quản lý canh tác.

Do ông N vi phạm nghĩa vụ, không thực hiện đúng thoả thuận nên bà T làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

1. Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị Bạch T với ông Trương Văn N được Phòng C chứng thực ngày 21/10/2010; giữa ông Trương Văn N với ông Lê Thanh T, được Phòng C chứng thực ngày 08/9/2011; giữa ông Lê Thanh T và bà Nguyễn Ngọc Đ với ông Đặng Vĩnh P được Phòng C chứng thực ngày 18/3/2022; giữa ông Đặng Vĩnh P và bà Trần Thị Anh Đ với ông Lữ Thanh P được Phòng C chứng thực ngày 07/4/2022, nội dung chuyển nhượng liên quan đối với thửa đất số 391, tờ bản đồ số 25, diện tích 7.071,9m², (thửa cũ số 607, tờ bản đồ số 7, diện tích 6.150m²), mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, hiện do ông Lữ Thanh P đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 871958, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 26/4/2022. Đất hiện tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà T đồng ý trả cho ông N 300.000.000 đồng tiền gốc đã vay.

3. Bà T yêu cầu Toà án công nhận thửa đất số 391, tờ bản đồ số 25, diện tích 7.071,9m², (thửa cũ số 607, tờ bản đồ số 7, diện tích 6.150m²), loại đất trồng lúa, hiện tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long cho bà T đứng tên quyền sử dụng theo luật định.

Trường hợp Toà án tuyên bố vô hiệu các hợp đồng nêu trên thì hậu quả hợp đồng vô hiệu Toà án giải quyết theo luật định.

Trường hợp Toà án công nhận hợp đồng, chấp nhận yêu cầu của ông P thì phần cây trồng có trên đất ông P phải bồi thường giá trị theo luật định.

Thông nhất, không ý kiến kết quả khảo sát, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá do Toà án thành lập. Về chi phí tố tụng đề nghị Tòa án giải quyết theo luật định.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông Lữ Thanh P và người đại diện hợp pháp trình bày: Ông Lữ Thanh P nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên từ vợ chồng ông Đặng Vĩnh P và bà Trần Thị Anh Đ vào ngày 07/4/2022, với giá 1.750.000.000 đồng, ông P đã giao đủ tiền cho ông P, bà Đ. Ông Lữ Thanh P đã thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai theo quy định, được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/4/2022.

Khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì ông P có đến cùng cơ quan chuyên môn lập thủ tục đo đạc để đăng ký quyền sử dụng đất, ông P không có trực tiếp quản lý canh tác. Nội dung hợp đồng thể hiện chuyển nhượng đất nhưng không đề cập cây trồng, hoa lợi có trên đất. Cây trồng có trên đất đương nhiên là của ông P, vì cây gắn liền trên đất.

Nay ông P không đồng ý toàn bộ yêu cầu của bà T.

Ông P yêu cầu Toà án giải quyết công nhận hợp đồng giữa ông P với ông P và bà Đ là hợp pháp, buộc bà T giao trả thửa đất 391 cho ông P quản lý, canh tác theo luật định.

Trường hợp Toà án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Toà án cho ông P được quyền khởi kiện vụ kiện khác để giải quyết hậu quả hợp đồng bị vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu của ông P buộc bà T giao trả đất thì phần cây trồng có trên đất ông P không phải bồi thường giá trị theo luật định.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay ông P quản lý không có thể chấp vay vốn Ngân hàng hay cho ai khác.

Thông nhất, không ý kiến kết quả khảo sát, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá do Toà án thành lập. Về chi phí tố tụng đề nghị Tòa án giải quyết theo luật định.

Tại bản ghi ý kiến và đơn xin vắng mặt ngày 03 tháng 6 năm 2024 thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn P và bà Trần Thị Anh Đ trình bày: Ông P, bà Đ nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông T, bà Đ, sau đó chuyển nhượng lại cho ông P. Tại thời điểm ký kết, thực hiện chuyển nhượng giữa ông T, bà Đ với ông P, bà Đ không có ai tranh chấp, ngăn cản, nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng là ngay tình. Khi thực hiện việc chuyển nhượng bà T cũng có mặt tại địa phương không phản đối, khi đo đạc, cấp giấy chứng nhận cũng không có tranh chấp.

Ông P, bà Đ không xem xét chấp nhận yêu cầu của bà T, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông P là hợp pháp, giao cho ông P được trực tiếp quản lý, sử dụng.

Ông P, bà Đ xin vắng mặt khi Toà án triệu tập.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10 tháng 9 năm 2024 thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T trình bày: Ông Lê Thanh T là chồng bà Nguyễn Ngọc Đ, hiện chung sống cùng nhà với bà Đ. Ông T có đứng tên cá nhân nhận chuyển nhượng thửa đất số 607 của ông Trương Văn N, sau đó ông T và bà Đ chuyển nhượng cho ông Đặng Văn P. Thời gian nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng hiện không nhớ. Ông T nhận chuyển nhượng của ông N giá 400.000.000 đồng, ông T và bà Đ chuyển nhượng cho ông P giá 600.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng thì có công chứng chứng thực sang tên theo luật định.

Nay ông T, bà Đ không ý kiến vì đã thực hiện xong các hợp đồng. Trường hợp Toà án huỷ bỏ tất cả các hợp đồng có liên quan đến thửa đất 607 thì ông T đề nghị Toà án giải quyết theo luật định.

Ông T đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt ông T, bà Đ, không cần tổng đạt văn bản tố tụng, trường hợp cần thiết thì ông T sẽ đến tham dự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Quang D, Trần Thị Xuân T, Trần Thị Thúy Đ, Trần Thị Xuân L, Trần Quang M trình bày: Thống nhất với quan điểm của người đại diện nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2024/DS-ST, ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít tuyên xử:

Áp dụng các Điều 121, 122, 127, 129, 137, 388, 410, 411, 471, 474, 688, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 116, 117, 122, 124, 131, 160, 221, 235, 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai; Điều 27, 28 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; các khoản 3, 9 Điều 26 và các Điều 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 2 của Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 và các Điều 24, 26, 27 của Nghị quyết số 326/UBNTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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, xử;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Trương Thị Bạch T;

1.1 Tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị Bạch T với ông Trương Văn N được Phòng C chứng thực ngày 21/10/2010; giữa ông Trương Văn N với ông Lê Thanh T, được Phòng C chứng thực ngày 08/9/2011; giữa ông Lê Thanh T và bà Nguyễn Ngọc Đ với ông Đặng Vĩnh P được Phòng C chứng thực ngày 18/3/2022; giữa ông Đặng Vĩnh P và bà Trần Thị Anh Đ với ông Lữ Thanh P được Phòng C chứng thực ngày 07/4/2022, nội dung chuyển nhượng liên quan đối với thửa đất số 391, tờ bản đồ số 25, diện tích 7.071,9m², (thửa cũ số 607, tờ bản đồ số 7, diện tích 6.150m²), mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, do ông Lữ Thanh P đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 871958, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 26/4/2022. Đất hiện tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

1.2. Buộc nguyên đơn bà Trương Thị Bạch T có trách nhiệm hoàn trả bị đơn Trương Văn N số tiền vay gốc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

1.3 Công nhận cho nguyên đơn bà Trương Thị Bạch T được quyền sử dụng thửa đất số 391, tờ bản đồ số 25, diện tích 7.071,9m², (thửa cũ số 607, tờ bản đồ số 7, diện tích 6.150m²), mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, do ông Lữ Thanh P đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 871958, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 26/4/2022. Đất hiện tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

(hình thể, vị trí, giáp giới phần đất được công nhận được thể hiện từ các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1 theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V lập ngày 10 tháng 11 năm 2023 kèm theo).

Nguyên đơn bà Trương Thị Bạch T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng phần đất được công nhận theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Lữ Thanh P về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Vĩnh P và bà Trần Thị Anh Đ với ông Lữ Thanh P được Phòng C chứng thực ngày 07/4/2022 là hợp pháp và yêu cầu nguyên đơn bà Trương Thị Bạch T giao trả thửa đất số 391, tờ bản đồ số 25, diện tích 7071,9m², (thửa cũ số 607, tờ bản đồ số 7, diện tích 6.150m²), mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, do ông Lữ Thanh P đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 871958, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 26/4/2022. Đất hiện tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

3. Dành cho bị đơn ông Trương Văn N, bị đơn ông Lữ Thanh P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T và bà Nguyễn Ngọc Đ, ông Đặng Văn P và bà Trần Thị Anh Đ một vụ kiện khác về yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Ngày 12/10/2024, bị đơn là ông Lữ Thanh P có đơn kháng cáo với nội dung: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng giữa ông P với ông Đặng Vĩnh P, bà Trần Thị Anh Đ là hợp pháp, buộc bà Trương Thị Bạch T giao trả thửa đất số 391 cho ông P quản lý, canh tác.

Ngày 14/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Vĩnh P kháng cáo với nội dung: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lữ Thanh P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn Lữ Thanh P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đặng Vĩnh P bổ sung kháng cáo: yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong trường hợp không được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người đại diện hợp pháp và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu không chấp nhận kháng cáo với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng phía ông P và ông P vẫn không có yêu cầu.

Trong phần tranh tụng, người kháng cáo trình bày: Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do không giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu.

Đại diện hợp pháp của nguyên yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng về phía nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm: Do ông Trương Văn N không yêu cầu trả lãi. Bị đơn và người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo nhưng trong giai đoạn sơ thẩm đã không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tại cấp phúc thẩm mới yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 14/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mang Tt, tỉnh Vĩnh L (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2-Vĩnh Long) và chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân khu vực 2- Vĩnh Long giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ngoài ra, vị kiểm sát viên còn đề nghị về án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đương sự kháng cáo trong thời hạn luật định và nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm theo Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Trương Văn N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Xét về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn Lữ Thanh P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đặng Vĩnh P yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông N; ông N với ông T. Ông T, bà Đ với ông P và giữa ông P, bà Đ với ông P đối với thửa đất số 391, diện tích 7.071,9m², loại đất chuyên trồng lúa nước tại ấp P, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại thỏa thuận ngày 21/10/2010 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày được công chứng giữa bà T và ông N có nội dung ông N

nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T (BL32-38). Tuy nhiên, Tờ cam kết thực hiện hợp đồng ngày 21/10/2010 lại thể hiện nội dung bà T vay tiền của ông N số tiền 300.000.000 đồng. Mặt sau tờ thỏa thuận cam kết cũng thể hiện nội dung trả tiền lãi. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất giữa ông N và bà T là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, *khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận* và theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015, *khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan*.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T yêu cầu giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật. Chính nguyên đơn trong đơn khởi kiện cũng yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm vô hiệu hợp đồng, công nhận cho bà T được quyền sử dụng đất hiện do bà T đang quản lý nhưng không buộc bà T phải trả lại tiền vay gốc và lãi cho ông N; ông N (nay là người thừa kế của ông N) phải trả lại tiền đã nhận của ông T; ông T, bà Đ phải trả lại tiền cho ông P; ông P, bà Đ phải trả lại tiền cho ông P là chưa giải quyết đúng quy định *các bên phải khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*.

Ngoài ra, diện tích thửa đất tăng thêm qua các lần chuyển nhượng cũng chưa được cấp sơ thẩm xem xét giải quyết. Tờ cam kết thực hiện hợp đồng là chứng cứ quan trọng trong vụ án nhưng chỉ được ký đối chiếu mà không thu thập bản gốc là không đúng quy định tại Điều 95 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do vậy, để bảo đảm các nguyên tắc xét xử, giải quyết triệt để vụ án, thu thập tài liệu, chứng cứ, chứng minh được đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, cần phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Yêu cầu kháng cáo về việc đề nghị hủy bản án sơ thẩm và đề nghị của vị Kiểm sát viên là phù hợp quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Lữ Thanh P và Đặng Vĩnh P

số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp. Nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng khác được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 66/2014/DS-ST ngày 14/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mang T, tỉnh Vĩnh L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Trương Thị Bạch T với bị đơn ông Trương Văn N và ông Lữ Thanh P.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 2 – Vĩnh Long (kế thừa quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của Tòa án nhân dân huyện Mang T) giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đặng Vĩnh P số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0006045 ngày 28/10/2024 và hoàn trả lại cho ông Lữ Thanh P số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0006046 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long.

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

Nơi nhận:

- Chánh án;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 2;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lâm Triệu Hữu

