TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 150/2023/DS-PT Ngày 21-4-2023 V/v tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ chỉnh lý biến động, huỷ giấy chứng nhận 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 Văn Quán

Bà Lê Thị Bích Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Khải – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thuỳ D – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 38/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ chỉnh lý biến động, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2022/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 69/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Hồ Vĩ T, sinh năm 1975;

2. Bà Trần Thị Thuỳ D, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: đường L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Thái Hoàng D, sinh năm 1990, địa chỉ: ấp X, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 01/3/2023).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1980;

2. Bà Trần Thị M, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: tỉnh lộ A, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Phan Quang M, sinh năm 1977; địa chỉ: đường C, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 13/02/2023).

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

1. Bà Nguyễn Hồng H, sinh năm 1984; địa chỉ: đường X, tổ A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Hà Thuý H1, sinh năm 1959; địa chỉ: tầng K, Lô B, Chung cư N, Phường H, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M;

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M: ông Lê Ngọc M, Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: ấp Gò Cao, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:*

1. Bị đơn ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M.

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng H, Hà Thuý H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 01 tháng 10 năm 2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, các nguyên đơn ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D cũng như người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn ông Huỳnh Tuấn K trình bày:

Theo quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 163/2014/QĐST-DS ngày 19/7/2014 của Toà án nhân dân huyện Đ có nội dung như sau:

Ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thuỳ D đồng ý thống nhất liên đới trả cho ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M số tiền 700.000.000đồng. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11264 quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2013 tại Văn phòng công chứng Đ với nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300m^2, thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 09, toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông Hồ Vĩ T bà Trần Thị Thuỳ D và ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M thống nhất đề nghị Uỷ ban nhân dân huyện Đ huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 91984 số vào sổ cấp GCN: CH 00248 ngày 18/3/2014 do bà Trần Thị M đứng tên. Ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thuỳ D được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký đứng tên diện tích đất 300m^2, thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 09 toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Tất cả

các phí, lệ phí, thuế liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M sang ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D thì bên ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D tự nguyện chịu. Thời hạn trả tiền: 10 ngày sau khi ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 300m^2, thửa đất 1682, tờ bản đồ số 09, toạ lạc ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cấp cho ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thuỳ D. Ngoài ra, còn có nội dung nghĩa vụ chậm thi hành án và án phí các bên phải chịu.

Hiện tại, ông T và bà D đã thực hiện xong nghĩa vụ thi hành số tiền 700.000.000đồng và tiền lãi phát sinh. Tuy nhiên, ông T1 và bà M không thực hiện nghĩa vụ theo như thoả thuận là để cho ông T và bà D làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T1 và bà M chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bà Hà Thuý H1, bà Hà Thuý H1 tiếp tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hồng H, hiện tại bà Hồng H đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này.

Ông T và bà D khởi kiện yêu cầu:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4136, quyển sổ 03/2018 TP/CC-SC/HĐGD ngày 30/3/2018 đối với thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An tại Văn phòng công chứng Lê Ngọc M giữa bà Trần Thị M, ông Nguyễn Xuân T1 với bà Hà Thuý H1.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7877 quyển sổ 05/2018 TP/CC-SC/HĐGD ngày 08/5/2018 đối với thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 09, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An tại Văn phòng công chứng Lê Ngọc M giữa bà Hà Thuý H1 với bà Nguyễn Hồng H.

Huỷ chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị M sang cho bà Hà Thuý H1 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý sang cho bà Hà Thuý H1, số giấy BS 91998 cấp ngày 18/3/2014 cho bà Trần Thị M.

Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Nguyễn Hồng H số giấy CN 067571 ngày 07/6/2018

Bị đơn ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị M cùng người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Trung T2 trình bày:

Ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị M vẫn là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ, lý do là:

Sự thoả thuận của các đương sự được công nhận theo Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 163/2014/QĐST-DS ngày 19/07/2014 là thoả thuận trái pháp luật. Khi các bên tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng số 11264 thì hợp đồng này đã được hoàn tất thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất (trước bạ, sang tên) theo đúng quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự 2015 và khoản 3, Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Bà Trần Thị M cũng đã được Uỷ ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00248 ngày 18/03/2014. Do đó, chỉ có Toà án mới được quyền tuyên bố huỷ hợp đồng chuyển nhượng và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này bằng một Bản án. Các bên đương sự không thể tự thoả thuận huỷ bỏ hợp đồng và đề nghị Uỷ ban nhân dân huyện Đ huỷ

giấy chứng nhận đã cấp như nội dung Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 163/2014/QĐST-DS ngày 19/07/2014 ghi nhận. Việc Toà án nhân dân Huyện Đ ghi nhận nội dung thoả thuận trái pháp luật này là sai. Chính điều này đã dẫn đến sự phức tạp trong việc giải quyết tranh chấp hiện nay.

Hiểu đúng ý chí thoả thuận của các bên thì đây chính là việc ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D sẽ mua lại thửa đất này từ ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M với giá là 700.000.000 đồng. Về mặt thủ tục tiếp theo thì ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M và ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D phải đến Phòng công chứng để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất này từ ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M sang cho ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng này, ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D sẽ đi đăng ký quyền sử dụng (trước bạ, sang tên) và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D sẽ trả cho ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M số tiền là 700.000.000 đồng.

Phân tích này cho thấy, cho dù Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 163/2014/QĐST-DS ngày 19/07/2014 còn hiệu lực đến thời điểm nào đi nữa nhưng khi ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M và ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D chưa đến Phòng công chứng để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa đăng ký sang tên quyền sử dụng đất qua cho ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D, chưa giao nhận số tiền 700.000.000 đồng thì thửa đất này vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M.

Xét đến quá trình thực hiện thoả thuận để thấy bên đương sự nào đã vi phạm nghiêm trọng thoả thuận. Thực hiện đúng ý chí thoả thuận nêu trên, ngày 16/07/2014 (thời điểm sau khi ký Biên bản hoà giải thành nhưng chưa có Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự) các bên đã đến Phòng công chứng để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua cho ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D. Ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 551649 ngày 25/06/2016. Nhưng sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D đã không thanh toán số tiền 700.000.000 đồng cho ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M. Do đó, ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D đã cố tình vi phạm nghiêm trọng thoả thuận.

Chính vì điều này, ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M đã khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng đã ký, yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D. Yêu cầu này đã được Toà án nhân dân huyện Đ, Toà án nhân dân tỉnh Long An chấp nhận theo Bản án sơ thẩm số 07/2016/DS-ST ngày 25/01/2016 và Bản án dân sự phúc thẩm số 155/2016/DS-PT ngày 14/06/2016.

Việc Bản án sơ thẩm số 07/2016/DS-ST ngày 25/01/2016 của Toà án nhân dân huyện Đ và Bản án dân sự phúc thẩm số 155/2016/DS-PT ngày 14/06/2016 của Toà án nhân dân tỉnh Long An tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5052 và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D là đúng vì ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D đã vi phạm nghiêm

trọng thoả thuận, cố tình không thanh toán cho ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M số tiền là 700.000.000 đồng.

Tuy nhiên, nhận định của cả hai cấp Toà án khi cho rằng các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5052 là vi phạm điều cấm của pháp luật do còn tồn tại hiệu lực của Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 163/2014/QĐST-DS ngày 19/07/2014 là không chính xác. Như phân tích ở phần trên, Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 163/2014/QĐST-DS ngày 19/07/2014 không làm mất đi quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M đối với thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9 (ấp B, xã Đ).

Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 163/2014/QĐST-DS ngày 19/07/2014 chỉ được thi hành dứt điểm khi các bên đương sự cùng hợp tác để thực hiện. Khi một trong các bên vi phạm (cụ thể ở đây là ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D đã vi phạm) thì thoả thuận này sẽ không thi hành được và phải được xem như các bên đã tự huỷ bỏ thoả thuận này. Chính việc ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D không thanh toán số tiền 700.000.000 đồng khi đất đã được sang tên cho mình, thậm chí không chấp nhận thanh toán khi bị kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất đã khẳng định rõ ý chí chủ quan của ông T bà D về việc huỷ bỏ không thực hiện các thoả thuận tại Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 163/2014/QĐST-DS ngày 19/07/2014.

Khi đó, ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M vẫn là chủ sử dụng đất hợp pháp của thửa đất và được thực hiện các quyền quản lý, sử dụng, định đoạt theo đúng quy định của pháp luật. Đến thời điểm này, không thể vì có sự tồn tại Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 163/2014/QĐST-DS ngày 19/07/2014 (chưa kể nội dung Quyết định này là trái pháp luật như phân tích ở trên) để tước đi hoặc hạn chế quyền lợi hợp pháp của ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M.

Việc Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ thu số tiền 927.675.000 đồng của ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D vào ngày 02/05/2018 để thấy việc làm này cũng sai quy định pháp luật.

Cụ thể, Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 163/2014/QĐST-DS ngày 19/07/2014 có ghi nhận:

"- Thời hạn trả tiền: 10 ngày sau khi ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D nhận được giấy chứng nhận QSDĐ diện tích đất là 300 m^2, tờ bản đồ số 09 toạ lạc tại ấp Bình Tiền 2, Đức Hoà Hạ, Đức Hoà, Long An cấp cho ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D."

Như vậy, ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D phải thanh toán số tiền 700.000.000 đồng sau khi đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nghĩa là, các bên đã đến Phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng, hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng (đăng bộ, sang tên), ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới thi hành khoản tiền này. Hay nói cách khác, việc ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là căn cứ duy nhất làm phát sinh nghĩa vụ thi hành số tiền 700.000.000 đồng.

Thời điểm ngày 02/05/2018 thì hợp đồng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D đã bị huỷ bởi Bản án sơ thẩm số 07/2016/DS-ST ngày 25/01/2016 của Toà án nhân dân huyện Đ và Bản án dân sự phúc thẩm số 155/2016/DS-PT ngày 14/06/2016 của Toà án nhân dân tỉnh Long An thì hoàn toàn không có căn cứ nào để Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ thu số tiền thi hành án nêu trên.

Chính việc thu tiền thi hành án sai quy định này càng làm cho tranh chấp của các bên thêm phức tạp. Hiện nay, không thể dùng căn cứ này để cho rằng ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D đã thi hành án xong thì được xác lập quyền sử dụng đối với thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9 (ấp B, xã Đ). Hơn 04 năm sau ngày ký thoả thuận, khi căn cứ thi hành án không còn, khi giá đất tại khu vực tăng cao gấp nhiều so với trước đây thì ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D mới nộp tiền vào thi hành án với mục đích lấy lại đất. Điều này cho thấy ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D vì quyền lợi của mình mà xâm phạm quyền, lợi ích của người khác.

Việc chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M sang cho bà Hà Thuý H1 và từ bà Hà Thuý H1 sang cho bà Nguyễn Hồng H là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của pháp luật, ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M là chủ sử dụng đất hợp pháp của thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9 (ấp B, xã Đ), được hiện thực hiện các quyền quản lý, sử dụng, định đoạt theo đúng quy định của pháp luật.

Thời điểm ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M chuyển nhượng thửa đất cho bà Hà Thuý H1 là vào ngày 30/03/2018, thời điểm này ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D chưa nộp tiền vào Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ nên không thể cho rằng việc chuyển nhượng này là xâm phạm quyền lợi của ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D.

Thực tế trên thửa đất này có căn nhà cấp 4, sau khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M vợ chồng ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D đã giao nhà đất và chuyển đi nơi khác sinh sống và đăng ký hộ khẩu thường trú tại đường L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M không có nhu cầu ở nên chuyển nhượng lại cho bà Hà Thuý H1. Bà Hà Thuý H1 cũng không ở nên bỏ trống, căn nhà không có điện. Đến khoảng giữa năm 2018 vợ chồng ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D cố tình chiếm dụng lại nhà, đất và ở đó cho đến nay. Hiện nay, vợ chồng ông Hồ Vĩ T, bà Trần Thị Thuỳ D vẫn sử dụng điện bằng cách đấu nối tạm vào Trường mầm non đối diện nhà chứ không đăng ký được đồng hồ điện. Điều này Toà án có thể tiến hành xem xét, thẩm định và xác minh.

Bà Hà Thuý H1 và bà Nguyễn Hồng H hoàn toàn không thể biết việc có tồn tại Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 163/2014/QĐST-DS ngày 19/07/2014. Giấy tờ chủ quyền của ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M là hoàn toàn hợp pháp, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Khi nhận chuyển nhượng thì tình trạng đất, nhà là nhà trống, không có người ở. Do đó, hoàn toàn đủ cơ sở để khẳng định họ là những người nhận chuyển nhượng ngay tình và cần được pháp luật bảo vệ.

Trước yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, phía bà Thuý H1 không đồng ý, đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận các hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M sang cho bà Hà Thuý H1 và từ bà Hà Thuý H1 sang cho bà Nguyễn Hồng H. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Hồng H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Buộc ông Hồ Vĩ T (sinh năm 1975) và bà Trần Thị Thuỳ D (sinh năm 1977) chấm dứt hành vi chiếm dụng tài sản bất hợp pháp, hoàn trả cho bà Nguyễn Hồng H thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9 ngay sau khi Bản án của Toà án có hiệu lực pháp luật.

Trong đơn yêu cầu độc lập ngày 27 tháng 4 năm 2022 và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng H cũng như người đại diện hợp pháp của bà H là ông Nguyễn Trường N trình bày:

Ngày 08/5/2018 bà Hồng H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở thửa đất 1682, tờ bản đồ số 9, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ từ bà Thuý H1. Ngày 07/6/2018 bà Hồng H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Hồng H chỉ biết bà Thuý H1 là người sử dụng hợp pháp, bà Hồng H cũng không biết những tranh chấp trước đây. Nay ông T và bà D đang chiếm giữ bất hợp pháp thửa đất của bà Hồng H. Bà Hồng H có đơn yêu cầu ông T và bà D trả lại quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất cho bà Hồng H. Nếu trường hợp Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồng H với bà Thuý H1 vô hiệu thì bà Thuý H1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu, bà Hồng H sẽ tự yêu cầu bằng vụ án khác đồng thời xin vắng mặt trong quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên qua bà Hà Thuý H1 do ông Hồ Thanh S đại diện theo uỷ quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Bà Hà Thuý H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị M, sau đó bà Thuý H1 chuyển nhượng lại cho bà Hồng H. Nay nguyên đơn yêu cầu vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Thuý H1 không đồng ý. Nếu trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hợp đồng vô hiệu thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu, bà Thuý H1 sẽ tự yêu cầu bằng vụ án khác, ông xin vắng mặt phiên xét xử của Toà án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Ngọc M do ông Lê Ngọc M đại diện trình bày:

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà M với bà Hà Thuý H1, giữa bà Hà Thuý H1 với bà Nguyễn Hồng H là đúng trình tự thủ tục, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định. Vì bận việc nên Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M xin vắng mặt trong quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2022/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Đ căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 165, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố

tụng dân sự số 92/2015/QH13; Điều 123, 131, 133, 398, 407, khoản 2 Điều 408, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13; Điều 106, Điều 195 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27 của 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thuỳ D do ông Huỳnh Tuấn K đại diện theo ủy quyền về việc "tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy chỉnh lý biến động, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị M.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4136, quyển số 03/2018 TP/CC-SC/HĐGD ngày 30/3/2018 đối với thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9, diện tích 300m^2, loại đất ONT, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An tại Văn phòng công chứng Lê Ngọc M giữa bà Trần Thị M, ông Nguyễn Xuân T1 với bà Hà Thuý H1.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7877 quyển số 05/2018 TP/CC-SC/HĐGD ngày 08/5/2018 đối với thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 09, diện tích 300m^2, loại đất ONT, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An tại Văn phòng công chứng Lê Ngọc M giữa bà Nguyễn Thuý H1 với bà Nguyễn Hồng H.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Hồng H, bà H do ông Nguyễn Trường N đại diện theo ủy quyền về việc "yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất", thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An đối với ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thuỳ D.

3. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Bà Hà Thuý H1 và bà Nguyễn Hồng H không có yêu cầu.

Khi Bản án có hiệu lực pháp luật thì Văn phòng Đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc thu hồi, hủy bỏ đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 91998 đối với thửa đất 1682, tờ bản đồ số 9, diện tích 300m^2, loại đất ONT, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do UBND huyện Đ cấp cho bà Trần Thị M ngày 18/3/2014 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý cho bà Hà Thúy H1 ngày 13/4/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 067571 đối với thửa đất 1682, tờ bản đồ số 9, diện tích 300m^2, loại đất ONT, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 07/6/2018 cho bà Nguyễn Hồng H cho phù hợp với kết quả giải quyết của bản án.

4. Về chi phí thẩm định, định giá, đo đạc: ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị M chịu 24.000.000đồng, ông T và bà D đã nộp xong, ông T1 và bà M có trách nhiệm trả số tiền này lại cho ông T và bà D.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị M chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Hà Thuý H1 chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Hồng H chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, bà Hồng

H được khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0006700 ngày 26/3/2022. Hoàn trả cho ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thuỳ D 900.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0006877, 0006876, 0006875.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/12/2022 các bị đơn ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M làm đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 08/12/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thuý H1 làm đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cùng ngày 07/12/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng H làm đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hồng H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn ông Thái Hoàng D không rút đơn khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, trình bày cho rằng, để đảm bảo tính thống nhất của pháp luật, bảo đảm thực hiện Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự hiện đang có hiệu lực pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2016/DS-ST ngày 25/01/2016 của Toà án nhân dân huyện Đ và Bản án dân sự phúc thẩm số 155/2016/DS-PT ngày 14/6/2016 của Toà án nhân dân tỉnh Long An có nội dung trái ngược với Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự, thể hiện sự áp dụng không thống nhất pháp luật. Đối với nhà đất bà Nguyễn Hồng H kháng cáo yêu cầu ông T và bà D giao thì từ trước đến nay, ông T và bà D trực tiếp sử dụng, không có sự chuyển giao nhà đất cho phía ông T1 và bà M.

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn ông Phan Quang M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, trình bày cho rằng, ông T1 và bà M thực hiện đúng quy định của Bản án dân sự sơ thẩm và Bản án dân sự phúc thẩm, đã chuyển giao nhà đất cho bà Thuý H1 và bà Thuý H1 đã chuyển nhượng cho bà Hồng H, việc chuyển quyền đúng quy định của pháp luật. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 bà M với bà Hà Thuý H1, giữa bà Hà Thuý H1 và bà Nguyễn Hồng H đối với thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9 đúng quy định của pháp luật, không có căn cứ để vô hiệu các hợp đồng này. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T1 bà M, bác yêu cầu khởi kiện của ông T và bà D.

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: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hà Thuý H1, bà Nguyễn Hồng H trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của các bị đơn, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thấy rằng:

Theo quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 155/2016/DS-PT ngày 14/06/2016 của Toà án nhân dân tỉnh Long An giải quyết về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà M và ông T, bà D đã tuyên *"Hủy quyết định cấp giấy số 7304/QĐ-UBND ngày 25/7/2014 của UBND huyện Đ "Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" đối với thửa đất số 1862... Đề nghị UBND huyện Đ thu hồi và hủy bỏ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số BU551649 do ông T, bà D đứng tên ngày 25/7/2014 đối với thửa đất số 1682..."*. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành và đến thời điểm hiện nay thì không có Quyết định Giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao nào tuyên hủy bản án này.

Thực hiện theo Bản án phúc thẩm, ông T1, bà M được chỉnh lý đăng ký đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 1682 và đã chuyển nhượng nhà, đất trên thửa 1682 cho bà Thúy H1, bà Thúy H1 sau đó chuyển nhượng lại cho bà Hồng H. Trong trường hợp này thì bà Thúy H1, bà Hồng H được xem là người thứ 3 ngay tình theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, trên phần đất tranh chấp có căn nhà bán kiên cố nhưng trong suốt quá trình khởi kiện các đương sự không có yêu cầu giải quyết đối với căn nhà này. Theo chứng cứ do ông T1, bà M, bà Thúy H1 bà Hồng H cung cấp tại cấp phúc thẩm thì các bên chuyển nhượng cả nhà, đất thể hiện tại giấy viết tay Hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 15/3/2018 giữa ông T1, bà M với bà Thúy H1 giá chuyển nhượng 2.200.000.000đồng và Hợp đồng ngày 20/4/2018 giữa bà Thúy H1 và Hồng H giá chuyển nhượng 3.000.000.000đồng. Phía bị đơn có đề cập đến việc ông T, bà D đã giao nhà, đất cho bị đơn và chuyển đi nơi khác sinh sống nhưng đến năm 2018 vợ chồng ông T, bà D cố tình chiếm dụng lại nhà, đất và ở đó cho đến nay, sự việc này cũng chưa được xác minh làm rõ.

Do đó, để giải quyết toàn diện vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M, bà Hà Thuý H1, bà Nguyễn Hồng H. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thuý H1, bà Nguyễn Hồng H được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của 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: người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng H, bà Hà Thuý H1, Văn phòng công chứng Lê Ngọc M vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này.

[3] Ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thuỳ D khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9, diện tích 300m^2, đất toạ lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An giữa bà Trần Thị M ông Nguyễn Xuân T1 với bà Hà Thuý H1 và giữa bà Hà Thuý H1 với bà Nguyễn Hồng H;

người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng H có yêu cầu độc lập yêu cầu ông T, bà D giao quyền sử dụng thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9 cho bà Hồng H, Toà án nhân dân huyện Đ đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Hồng H, vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên phía bị đơn ông T1 bà M cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thuý H1, Hồng H kháng cáo.

[4] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thấy rằng: vào ngày 19/7/2014, Toà án nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 163/2014/QĐST-DS công nhận sự thoả thuận giữa ông T1, bà M và ông T bà D, theo đó ông T bà D liên đới trả cho ông T1 bà M số tiền 700.000.000đồng, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11264 quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2013 với nội dung chuyển nhượng thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9; các bên được đề nghị Uỷ ban nhân dân huyện Đ huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M; ông T bà D được liên hệ để đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất. Thời hạn trả tiền là 10 ngày sau khi ông T bà D nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyết định công nhận sự thoả thuận này được căn cứ vào biên bản hoà giải thành ngày 09/7/2014.

[5] Sau khi Toà án nhân dân huyện Đ lập biên bản hoà giải thành và trước khi Toà án ban hành Quyết định số 163/2014/QĐST-DS công nhận sự thoả thuận của các đương sự thì ngày 16/7/2014, ông T1 bà M đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1682 cho ông T bà D, hợp đồng được Phòng Công chứng Số 4 tỉnh Long An công chứng, ngày 22/7/2014, ông T bà D được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ chỉnh lý chuyển quyền sang cho ông T bà D đối với thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9. Do ông T bà D không hoàn trả số tiền 700.000.000đồng nên ông T1 bà M đã khởi kiện đến Toà án nhân dân huyện Đ yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2014, huỷ quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Uỷ ban nhân dân huyện Đ cho ông T bà D đối với thửa đất số 1682. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2016/DS-ST ngày 25/01/2016 của Toà án nhân dân huyện Đ và Bản án dân sự phúc thẩm số 155/2016/DS-PT ngày 14/6/2016 của Toà án nhân dân tỉnh Long An đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1 bà M đối với ông T bà D, tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2014, huỷ quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 7304/QĐ-UBND ngày 25/7/2014 của Uỷ ban nhân dân huyện Đ và đề nghị Uỷ ban nhân dân huyện Đ thu hồi huỷ bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Uỷ ban đã cấp cho ông T bà D vào ngày 25/7/2014.

[6] Thực hiện Bản án số 155/2016/DS-PT ngày 14/6/2016 của Toà án nhân dân tỉnh Long An, ngày 01/3/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ đã điều chỉnh huỷ bỏ nội dung chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông T bà D ngày 22/7/2014 tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị M. Ngày 30/3/2018, ông T1 bà M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1682 cho bà Hà Thuý H1, ngày 13/4/2018 bà Hà Thuý H1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ điều chỉnh chuyển nhượng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 08/5/2018 bà Hà Thuý H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Hồng H, theo hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất số 7877 được chứng nhận của Văn phòng công chứng Lê Ngọc M. Ngày 07/6/2018 bà Nguyễn Hồng H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1682, tờ bản đồ số 9. Ngày 02/5/2018, ông T bà D nộp số tiền 927.675.000đồng cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ trong đó gồm 700.000.000đồng tiền gốc và 227.675.000đồng tiền lãi chậm thi hành án nhằm thực hiện Quyết định số 163/2014/QĐST-DS ngày 16/7/2014 công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

[7] Từ diễn biến của quá trình tranh chấp và chuyển nhượng, Hội đồng xét xử xét thấy rằng:

Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự vào ngày 16/7/2014 của Toà án nhân dân huyện Đ và Bản án dân sự phúc thẩm số 155/2016/DS-PT ngày 14/6/2016 của Toà án nhân dân tỉnh Long An đang cùng có hiệu lực pháp luật, hiện nay đã hết thời hiệu kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm. Toà án huyện Đ căn cứ vào Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự vào ngày 16/7/2014 làm cơ sở giải quyết vụ án là chưa xem xét toàn diện vụ án.

Nếu căn cứ vào biên bản hoà giải thành và Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự, thì phía ông T1 bà M đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và bà D, theo thoả thuận 10 ngày sau khi ông T bà D nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T bà D phải thanh toán số tiền cho ông T1 bà M, tuy nhiên do ông T bà D vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên ông T1 bà M mới làm đơn khởi kiện, mãi đến ngày 02/5/2018, ông T bà D nộp số tiền 927.675.000đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ để thi hành Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự, lúc này Bản án phúc thẩm số 155/2016/DS-PT ngày 14/6/2016 của Toà án nhân dân tỉnh Long An đã có hiệu lực pháp luật và giá trị quyền sử dụng đất có sự biến động.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M ông T1 và bà Thuý H1 thì bà Thuý H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ việc chỉnh lý cập nhật ngày 01/3/2018 huỷ bỏ chỉnh lý quyền sử dụng đất cho ông T và bà D, đồng nghĩa với quyền sử dụng đất trở về của bà Trần Thị M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 919984 ngày 18/3/2014, việc cập nhật này do thực hiện theo Bản án số 155/2016/DS-PT ngày 14/6/2016, từ việc chỉnh lý huỷ bỏ này, bà M ông T1 mới chuyển nhượng cho bà Thuý H1. Như vậy bà Thuý H1 là người thứ ba ngay tình theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Sau đó bà Thuý H1 được chỉnh lý nhận chuyển nhượng vào ngày 13/4/2018. Bà Thuý H1 trên cơ sở đó đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hồng H và bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 067571 ngày 07/6/2018. Như vậy bà Thuý H1 và bà Hồng H đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp trên cơ sở quyết định của bản án phúc thẩm là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên không có cơ sở vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông T bà D.

[8] Xét yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Hồng H yêu cầu ông Hồ Vĩ T và bà Trần Thị Thuỳ D giao nhà đất thấy rằng:

Trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, do nhà chỉ là nhà tạm không đăng ký quyền sở

hữu. Tuy nhiên, căn cứ vào giấy tay hợp đồng mua bán nhà và đất giữa ông T bà D và bà M ngày 08/10/2013 thì ông T bà D chuyển nhượng cho bà M cả nhà và đất; sau đó trong hợp đồng mua bán nhà đất ngày 15/3/2018 ông T1 bà M lại chuyển quyền sở hữu nhà đất cho bà Hà Thuý H1 và bà H1 chuyển nhượng toàn bộ nhà đất lại cho bà Nguyễn Hồng H trong giấy tay ngày 25/4/2018. Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đều không đề cập gì đến nhà và vật kiến trúc trên đất, trong quyết định của bản án sơ thẩm chưa giải quyết đối với căn nhà và vật kiến trúc trên đất. Các đương sự trình bày có khác nhau về việc chuyển nhượng nhà, ông Thái Hoàng D cho rằng, không có việc ông T bà D giao nhà đất cho bên ông T1 bà M, trong khi đó phía ông M đại diện bị đơn trình bày cho rằng, ông T bà D đã giao nhà đất cho bên nhận chuyển nhượng, sau đó tái chiếm. Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ cũng như chưa đề cập đến căn nhà cùng vật kiến trúc khác trên đất nên Toà án cấp phúc thẩm không thể xem xét.

[9] Để giải quyết toàn diện vụ án, cần thiết phải huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[10] Tại phiên toà, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đề nghị Hội đồng xét xử huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm là có cơ sở và cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

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

[12] Về án phí phúc thẩm: do huỷ bản án nên các đương sự kháng cáo 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;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị M.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hà Thuý H1, bà Nguyễn Hồng H.

Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm 224/2022/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

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

Về án phí và chi phí tố tụng: được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

Về án phí phúc thẩm: các đương sự không phải chịu

Hoàn trả cho bà Trần Thị M, ông Nguyễn Xuân T1 mỗi người 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo các biên lai thu số 0007478, 0007479 cùng ngày 08/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Hồng H 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số 0007584 ngày 21/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

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 Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- 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