

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 14/2025/DS-PT

Ngày 07-01-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu
hủy chỉnh lý và hủy 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: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Ông Đinh Tiền Phương

Bà Lê Thị Kim Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thùy Linh – 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 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 07 tháng 01 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 591/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy chỉnh lý và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 191/2024/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 489/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1957. Địa chỉ cư trú: Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: Ông Nguyễn Đình Thái H – Luật sư của Văn phòng L3 thuộc Đoàn luật sư thành phố Đ (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1984. Địa chỉ cư trú: G9/29, Ấp G, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1984. Địa chỉ cư trú: G9/29, Ấp G, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Ông Lê Thái H1, sinh năm 1992. Địa chỉ cư trú: Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

3. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1969 (chết năm 2023).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M:

3.1. Bà Phan Thị Ngọc T, sinh năm 1965 (vắng mặt);

3.2. Bà Nguyễn Thùy Mai T1, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1951 (vắng mặt);

5. Bà Đào Thị N1, sinh năm 1952 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số B, Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: Số D, đường N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H2: Bà Phùng Thị L2 – Luật sư của Công ty L4 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

7. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1970. Địa chỉ cư trú: Số C TTH01 Khu phố D, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

8. Bà Phan Thị Ngọc T, sinh năm 1965. Địa chỉ cư trú: Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

9. Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4). Địa chỉ trụ sở: Ấp Bình Tiên 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C1 - Trưởng văn phòng (vắng mặt).

10. Văn phòng C5. Địa chỉ trụ sở: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc M1 – Trưởng văn phòng (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn Văn Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L có nội dung như sau:

Vào năm 2012, bà nhờ ông Nguyễn Văn M là em ruột của bà liên hệ cơ quan chức năng chỉnh sửa lại năm sinh trên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) của 02 thửa đất số 320 và 325, cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Sau đó, ông M cùng vợ là Phan Thị Ngọc T mượn của bà 02 GCNQSDĐ của 02 thửa đất này để đi vay tiền. Do tin tưởng vợ chồng ông M bà T nên bà đến Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4) để ký giấy vay tiền.

Năm 2014, ông Nguyễn Ngọc C đem cây đến trồng tại 02 thửa đất trên thì bà mới biết là năm 2012, bà đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (viết tắt là HĐCNQSDĐ) để chuyển nhượng cho ông C 02 thửa đất này và ông C đã được cấp GCNQSDĐ. Sau đó bà đã yêu cầu ông M lấy lại đất cho bà. Ông C đồng ý cho chuộc với giá 180.000.000đ. Ngày 22/5/2017, tại Văn phòng C3, bà và con trai là Lê Thái H1 giao cho ông C số tiền 150.000.000đ, còn nợ ông C 30.000.000đ. Các bên có làm giấy nhận nợ ngày 22/5/2017, theo đó bà còn nợ ông C 30.000.000đ. Tuy nhiên sau đó ông C chỉ cho bà chuộc lại thửa đất 325 được thể hiện qua Hợp đồng ủy quyền số 12238, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2017 giữa ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị Tuyết N với ông H1. Còn thửa đất 320, ông C đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L1 và bà Đào Thị N1, sau đó ông L1, bà N1 đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H2.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu:

- Hủy HĐCNQSDĐ số 3832, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2012 tại Văn phòng C3 giữa bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Ngọc C, đối tượng là thửa đất 320, 325, tờ bản đồ số 10, tại thị trấn Đ, tỉnh Long An.

- Hủy GCNQSDĐ số BM 281478, BM 281478, cùng ngày 02/10/2012 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Ngọc C tại thửa đất 320, 325, cùng tờ bản đồ số 10, tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số 12238, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2017 giữa ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị Tuyết N với ông Lê Thái H1, đối tượng là thửa đất 325, tờ bản đồ số 10, tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hủy HĐCNQSDĐ số 11591, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2015 tại Văn phòng C3 giữa ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị Tuyết N với ông Nguyễn Văn L1, đối tượng là thửa đất 320, tờ bản đồ số 10, tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hủy chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn L1 ngày 18/11/2015 trên GCNQSDĐ số PM 281478 ngày 02/10/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Ngọc C tại thửa đất 320, tờ bản đồ số 10, tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hủy HĐCNQSDĐ số 15070, quyền số 09/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2018 tại Văn phòng C5 giữa ông Nguyễn Văn L1, bà Đào Thị N1 với bà Nguyễn Thị H2, đối tượng là thửa đất 320, tờ bản đồ số 10, tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hủy GCNQSDĐ số CP371242 ngày 19/10/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị H2 tại thửa đất 320, tờ bản đồ số 10, tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 28/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L. Không đồng ý với Bản án sơ thẩm nên bà đã kháng cáo toàn bộ bản án. Tòa án nhân dân tỉnh Long An thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Ngày 17/7/2020, bà, ông H1 và ông C đã lập Văn bản thỏa thuận về việc chuộc lại GCNQSDĐ và ủy quyền. Nội dung thể hiện, các bên giữ nguyên Hợp đồng ủy quyền số 12238, đối tượng là thửa đất 325, bà giao cho ông C số tiền còn lại là 30.000.000đ, ông C giao lại bản chính GCNQSDĐ của thửa đất 325 và giấy nhận nợ ngày 22/5/2017 (số nợ 30.000.000đ tại Văn phòng C3) cho bà. Như vậy, các bên đã thỏa thuận xong thửa đất 325. Hiện nay, thửa đất này do ông Lê Thái H1 đứng tên.

Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, người đại diện theo ủy quyền của bà đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện liên quan đến thửa đất 325, gồm yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền, HĐCNQSDĐ, hủy GCNQSDĐ. Tuy nhiên, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 380/2020/DS-PT ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định “Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 28/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa. Giao hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An để giải quyết vụ án theo thủ tục chung”.

Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã thụ lý giải quyết vụ án theo Thông báo thụ lý vụ án số 629/2020/TLST-DS ngày 02/11/2020. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà giữ nguyên việc rút yêu cầu khởi kiện liên quan đến thửa đất 325. Như vậy, bà xác định yêu cầu khởi kiện của bà trong vụ án này như sau:

- Vô hiệu một phần HĐCNQSDĐ số 3832, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2012 tại Văn phòng C3 giữa bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Ngọc C, đối tượng là thửa đất 320, tờ bản đồ số 10, tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hủy GCNQSDĐ số PM 281478 ngày 02/10/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Ngọc C tại thửa đất 320, tờ bản đồ số 10, tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Vô hiệu HĐCNQSDĐ số 11591, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2015 tại Văn phòng C3 giữa ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị Tuyết N với ông Nguyễn Văn L1, đối tượng là thửa đất 320, tờ bản đồ số 10, tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hủy chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn L1 ngày 18/11/2015 trên GCNQSDĐ số PM 281478 ngày 02/10/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Ngọc C tại thửa đất 320, tờ bản đồ số 10, tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Vô hiệu HĐCNQSDĐ số 15070, quyền số 09/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2018 tại Văn phòng C5 giữa ông Nguyễn Văn L1, bà Đào Thị N1 với bà Nguyễn Thị H2, đối tượng là thửa đất 320, tờ bản đồ số 10, tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hủy GCNQSDĐ số CP371242 ngày 19/10/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị H2 tại thửa đất 320, tờ bản đồ số 10, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bà đồng ý với kết quả đo vẽ tại Mạnh trích đo địa chính số 1085-2018 ngày 15/8/2018 của Công ty TNHH Đ3, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C3 ký duyệt ngày 07/11/2018 và kết quả định giá tại Chứng thư thẩm định giá số Vc 20/09/173/BDS-LA ngày 08/9/2020 của Công ty Cổ phần T3, không yêu cầu Tòa án đo đạc, định giá lại thửa đất 320.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Ngọc Công trình B:

Ngày 13/4/2012, ông có nhận chuyển nhượng thửa đất 320 và 325, cùng tờ bản đồ số 10, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An của bà Nguyễn Thị L với giá 150.000.000đ. Ông và bà L là người trực tiếp xác lập HDCNQSDĐ. Ông không biết ông M là ai và không xác lập bất kì giao dịch dân sự nào với ông M. Đến năm 2017, bà L đề nghị ông chuyển nhượng lại cho bà L thửa 325, với giá 180.000.000đ, ông đồng ý. Ông đã ủy quyền cho ông H1 thửa đất này. Ông H1 đã giao cho ông 150.000.000đ, còn lại 30.000.000đ. Lý do không ký chuyển nhượng trực tiếp thửa 325 cho bà L là do bà L bị mất chứng minh nhân dân nên văn phòng C6 ký hợp đồng ủy quyền cho con trai bà L là ông H1 toàn quyền quyết định, định đoạt thửa 325. Sau này bà L làm lại chứng minh thì ông H1 sẽ chuyển nhượng hoặc tặng cho bà L thửa đất này. Số tiền 30.000.000đ, bà L đã trả cho ông tại phiên tòa phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Đối với diện tích đất thửa đất 320, tờ bản đồ số 10, tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, ông và vợ là Nguyễn Thị Tuyết N đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L1 vào ngày 25/9/2015 được thực hiện tại Văn phòng C3. Việc chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp, ông L1, bà N1 đã giao đủ tiền cho ông và ông đã giao đất cho ông L1, bà N1 sử dụng, quản lý. Đối với kết quả định giá tại Chứng thư thẩm định giá số Vc 20/09/173/BDS-LA ngày 08/9/2020 do Công ty Cổ phần T3 thực hiện, ông không có ý kiến. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L vì việc chuyển nhượng giữa ông với bà L, với ông L1, bà N1 là hợp pháp, ngay tình. Ông mua đất đầu tư nên việc cho rằng ông không nhận đất sử dụng là vô lý. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Ông đã nghe và hiểu rõ nội dung Tòa án giải thích về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông cam kết không có yêu cầu phản tố về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy hay vô hiệu vì hợp đồng chuyển nhượng của ông là hợp pháp, không thể hủy hay vô hiệu được. Sau này, nếu có phát sinh tranh chấp ông sẽ khởi kiện thành vụ án khác và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại các cấp xét xử.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết N trình bày:

Bà là vợ ông Nguyễn Ngọc C, bà thống nhất với lời trình bày của ông C, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại các cấp xét xử.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Ngày 28/9/2018, ông Nguyễn Văn L1, bà Đào Thị N1 có chuyển nhượng cho bà diện tích đất 1.766m² thuộc thửa đất 320, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C5 với giá 1.500.000.000đ. Ngày 19/10/2018, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp GCNQSĐĐ. Việc bà nhận chuyển nhượng đất của ông L1 và bà N1 là hợp pháp, bà đã giao đủ tiền cho ông L1, bà N1 và cũng đã nhận đất để sử dụng, quản lý. Tại thời điểm bà nhận chuyển nhượng đất của ông L1, hiện trạng đất là ruộng sâu, ngập nước, chỉ có thể thả vịt, không canh tác trồng hoa màu và lúa được. Gần thửa đất 320 là thửa đất 314 cũng thuộc quyền sử dụng của bà. Bà nhận chuyển nhượng thửa đất 314 vào ngày 09/9/2016 và cũng đã được cấp GCNQSĐĐ. Khi mới nhận chuyển nhượng thửa đất 314, bà có gặp bà L đang thả vịt tại đây, bà L có xin bà quản lý canh tác thửa đất này và hứa hẹn đến Tết sẽ cho vợ chồng bà lúa, gà, vịt. Đến năm 2017, vợ chồng bà xuống đất, thấy có gieo lúa nhưng đã trôi hết, bà L cũng bỏ luôn không canh tác nữa. Từ đó, vợ chồng bà không gặp lại bà L. Vì đã là chủ sử dụng thửa đất 314 nên bà đã nhận chuyển nhượng thửa 320 để thuận tiện cho việc canh tác sử dụng. Ông L1 và bà N1 đã giao thửa đất 320 cho bà sử dụng nên việc bà L cho rằng đất vẫn do bà L canh tác là không hợp lý. Tuy nhiên, do đất ngập nước, phải xử lý mới có thể canh tác được và do con bà còn đi học nên bà chưa chuyển về để cải tạo, canh tác đất.

Bà chỉ biết nguồn gốc thửa đất 320 của bà L khi nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án vào khoảng năm 2019. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà L có gặp bà và xin cho bà L được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất 320 và bà đồng ý.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L vì việc chuyển nhượng đất giữa bà với ông L1, bà N1 là hợp pháp ngay tình. Ông L1, bà N1 đã giao đất cho bà quản lý, sử dụng. Bà không tranh chấp với bà L. Vấn đề tranh chấp là của bà L với ông C.

Bà đã nghe và hiểu rõ nội dung Tòa án giải thích về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bà cam kết không có yêu cầu độc lập về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng hủy hay vô hiệu vì hợp đồng chuyển nhượng của bà là hợp pháp, không thể hủy hay vô hiệu được. Sau này, nếu có phát sinh tranh chấp bà sẽ khởi kiện thành vụ án khác. Đồng thời, bà xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị H2, ông thống nhất lời trình bày của bà H2 và không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Thái H1 trình bày:

Ông là con ruột của bà Nguyễn Thị L. Ngày 22/5/2017, ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông có ký Hợp đồng ủy quyền số 12238 với mục đích chuộc lại diện tích đất thuộc thửa 320, 325 tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khu vực 1, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An với giá 180.000.000đ (tiền gốc 150.000.000đ,

tiền lãi 30.000.000đ), ông đã giao cho ông C tiền gốc 150.000.000đ, còn nợ lại 30.000.000đ. Tuy nhiên, trong hợp đồng ủy quyền ông C và bà N chỉ ủy quyền cho ông thừa đất 325. Số tiền 30.000.000đ mẹ con ông đã trả cho ông C xong. Đối với số tiền 180.000.000đ mà mẹ con ông đã giao cho ông C, ông không có yêu cầu trong vụ án này. Hiện nay, thửa đất 325 do ông đứng tên trên GCNQSDĐ. Ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M (khi còn sống) trình bày tại Biên bản lấy lời khai có nội dung như sau:

Năm 2012, ông có mượn GCNQSDĐ của bà L để vay của ông C số tiền 150.000.000đ, việc vay tiền không có lập giấy tờ. Để đảm bảo cho khoản tiền vay, ông C và bà L đã lập HĐCNQSDĐ các thửa đất số 320, 325. Ông là người trực tiếp nhận số tiền 150.000.000đ và sau đó ông đã đưa cho bà L và ông H1 (con bà L) số tiền 150.000.000đ để trả cho ông C để lấy giấy đất về. Bà L và ông H1 cũng đã trả số tiền này cho ông C. Việc ông mượn GCNQSDĐ của bà L, vợ ông là bà T không biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc T trình bày:

Bà và ông Nguyễn Văn M là vợ chồng nhưng đã ly thân từ năm 2010 đến nay, bà không biết việc ông M mượn GCNQSDĐ của bà L, cũng không biết về việc ông M vay tiền. Do bận công việc, bà đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 trình bày:

Khoảng năm 2015, ông có nhận chuyển nhượng của ông C 01 thửa đất, không nhớ số thửa. Việc chuyển nhượng là hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Ông đã nhận đất, cho người khác thuê, sử dụng nhưng không lấy tiền. Các thửa đất liền kề, không xác định ranh giới rõ ràng, không có đường bờ. Đến năm 2018, ông lấy lại đất và chuyển nhượng hợp pháp cho bà H2, bà H2 đã nhận đất sử dụng. Vợ chồng ông không còn liên quan đến thửa đất này. Ông không hiểu tại sao Tòa án liên tục mời ông làm việc. Ông biết thửa đất đang tranh chấp liên quan đến thửa đất ông mua của ông C. Ông đã nhận đủ các văn bản giấy tờ của Tòa án, Tòa án đã mời ông nhiều lần, ông đã trình bày đầy đủ, không bổ sung gì thêm. Ông đồng ý để Tòa án lấy lời khai ghi nhận lời trình bày của ông, có nghe lại nội dung biên bản nhưng không đồng ý ký tên vào bất kì biên bản nào. Từ giờ về sau nếu Tòa án có giao văn bản, giấy tờ cho ông, ông sẽ nhận văn bản nhưng không đồng ý ký nhận. Ông đã lớn tuổi, nhiều công việc nên xin Tòa án cho ông vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại các cấp xét xử.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị N1 trình bày:

Bà N1 thống nhất với lời trình bày của ông L1 và xin Tòa án cho ông vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại các cấp xét xử.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4) có văn bản trình bày:

Ngày 13/4/2012, Văn phòng có công chứng HĐCNQSDĐ giữa bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Ngọc C, số công chứng 3832, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 320, 325. Ngày 25/9/2015, công chứng HĐCNQSDĐ giữa ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị Tuyết N với ông Nguyễn Văn L1, số công chứng 11591, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 320. Ngày 22/5/2017, công chứng Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị Tuyết N với ông Lê Thái H1, số công chứng 12238, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 325.

Việc Văn phòng công chứng các hợp đồng nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C5 có văn bản trình bày:

Ngày 28/9/2018, Văn phòng có công chứng HĐCNQSDĐ giữa ông Nguyễn Văn L1, bà Đào Thị N1 với bà Nguyễn Thị H2, số công chứng 15070, quyền số 09/2018 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 320. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 191/2024/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy chính lý biến động, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Ngọc C.

1.1. Vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

- Một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3832, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2012 tại Văn phòng C3 giữa bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Ngọc C, đối tượng là thửa đất 320.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 11591, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2015 tại Văn phòng C3 giữa ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị Tuyết N với ông Nguyễn Văn L1, đối tượng là thửa đất 320.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 15070, quyền số 09/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2018 tại Văn phòng C5 giữa ông Nguyễn Văn L1, bà Đào Thị N1 với bà Nguyễn Thị H2, đối tượng là thửa đất 320.

1.2. Bà Nguyễn Thị L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất thuộc thửa đất 320.

Diện tích đất, vị trí tứ cận, được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 1085-2018 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ3 lập ngày 15/10/2018 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 07/11/2018 (hiện phần đất này do bà Nguyễn Thị L quản lý và sử dụng);

Bà Nguyễn Thị H2 có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 320 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, Cơ quan Tài nguyên, môi trường, 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.

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.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 21/8/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được đơn kháng của bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H2, Luật sư Phùng Thị L2 trình bày: HĐCNQSDĐ giữa vợ chồng ông L1 và bà H2 là hoàn toàn hợp pháp, bởi:

Thứ nhất, khi chuyển nhượng cho bà H2 thì ông L1 và bà N1 đã có đầy đủ điều kiện để được chuyển nhượng theo khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, tại thời điểm ký kết hợp đồng nêu trên, bà H2 là người có quyền nhận chuyển nhượng đất trồng lúa theo quy định (có văn bản xác nhận ngày 10/8/2018 của UBND thị trấn Đ tại Bút lục số 420). Mặt khác, HĐCNQSDĐ nêu trên đã được công chứng theo quy định của pháp luật, do các bên tự nguyện giao kết và các bên đã thực hiện xong toàn bộ quyền, nghĩa vụ của mình phát sinh theo hợp đồng. Hợp đồng nêu trên đảm bảo cả về mặt hình thức lẫn nội dung theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng.

Thứ hai, bà H2 là người thứ ba ngay tình nên cần phải được pháp luật bảo vệ vì hồ sơ vụ án thể hiện bà L khai nhận trước đây vào năm 2014 ông C có đem cây

đến trồng trên đất, điều đó chứng minh sự thật là thực tế ông C từng có quá trình sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng từ bà L. Pháp luật không có quy định nào bắt buộc khi chuyển nhượng đất các bên phải ký văn bản ghi nhận việc đã bàn giao đất, mà việc này được thực hiện theo sự thỏa thuận của các bên. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, giữa ông C với ông L1 và giữa ông L1 với bà H2 đều cùng trình bày, xác nhận và thống nhất về một nội dung rằng các bên đã thực hiện việc bàn giao đất trên thực tế khi chuyển nhượng từ ông C cho ông L1 và từ ông L1 cho bà H2. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng đất, sau khi nhận chuyển nhượng và nhận bàn giao đất từ ông L1, bà H2 vì những lý do khách quan (như ở xa, dịch bệnh C kéo dài, con nhỏ) nên không thể giám sát và trực tiếp canh tác, sử dụng đất một cách liên tục dẫn đến thửa đất bị bà L tự ý chiếm giữ để sử dụng. Bà L cũng không chứng minh được việc bà trực tiếp sử dụng đất một cách liên tục từ năm 2012 đến nay (cụ thể tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ vào các ngày 09/10/2018 (Bút lục số 197) và ngày 28/5/2021 (Bút lục số 449) đều thể hiện hiện trạng thửa đất số 320 là đất trống, không có cây trồng và tài sản gì gắn liền với đất). Như vậy, có cơ sở để chứng minh ông C sau đó chuyển nhượng thửa 320 cho ông L1, ông L1 và bà N1 chuyển nhượng cho bà H2 đều có sự bàn giao đất. Bà H2 đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông L1, đã căn cứ vào việc đăng ký quyền sử dụng đất của ông L1 để xác lập, thực hiện giao dịch với vợ chồng ông L1; bà H2 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai. Theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu. Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này... Theo đó, dù có đặt ra giả thiết hoặc có cơ sở để nhận định rằng HĐCNQSDĐ giữa bà L với ông C và giữa vợ chồng ông C với ông L1 bị vô hiệu thì căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L1 với bà H2 không bị vô hiệu. Bà L không có quyền đòi lại tài sản từ bà H2 và càng không có quyền yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bà H2.

Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H2, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn Văn Đ thống nhất trình bày:

Ông bà thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư L2. Ông bà xác định Thửa đất 320 bà L không hề canh tác gì từ khi bà H2 mua cho đến bây giờ vì năm nào bà H2 cũng xuống kiểm tra đất, các thửa đất khác của bà L cũng không canh tác mà chỉ là cái ao hồ nhỏ, bên cạnh có cái nương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Công trình B:

Ông cho rằng giá trị đất theo Chứng thư thẩm định giá là rất cao so với thực tế, quá trình giải quyết vụ án ông không nhận được chứng thư thẩm định giá nên

nay ông yêu cầu thẩm định giá lại vì việc này ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi ích hợp pháp của ông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L là Luật sư Nguyễn Đình Thái H trình bày:

Phía bà H2 không ra được bất kỳ chứng cứ nào mới hay bất cứ chứng cứ gì để chứng minh phiên tòa ở tòa án cấp sơ thẩm là sai, nhận định không khách quan không ngay tình là không đúng. Trong tất cả hợp đồng từ xưa đến nay chưa bao giờ có một biên bản nào bàn giao đất chỉ ranh mốc mà bản chất đây chỉ là những hợp đồng chuyển nhượng trên giấy tờ mà giá cả đã được xác định tại năm 2012 là hơn 750.000.000đ, tuy nhiên nói là mua bán 150.000.000đ là vô lý. Trong quá trình giải quyết vụ án, vì phát sinh việc từ người này tiếp tục chuyển nhượng cho người kia vào năm 2018 do bà L không hiểu biết nên mới không ngăn chặn, đến khi yêu cầu xem xét trích lục hồ sơ thì mới phát hiện ra bà H2 đã nhận chuyển nhượng, do địa bàn trên thời gian gần đây bị ngập mặn cho nên 01 năm bà L chỉ xạ lúa 01 lần chứ không thể nói đây là một bãi đất trống như lời trình bày của bà H2. Đề nghị hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của bà H2.

Đối với ý kiến của ông C đề nghị thẩm định giá lại đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận vì ông C không kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị chỉ xem xét trong phạm vi kháng cáo của bà H2 và ông Đ.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư H. Bà xác định thực tế bà không có chuyển nhượng cho ông C, không nhận tiền từ ông C mà là vay tiền cho ông M. Bà không có giao đất cho ông C mà từ trước đến nay vẫn luôn canh tác trên thửa đất này.

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

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên 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: Phần đất tranh chấp phía bị đơn cho rằng do nguyên đơn chuyển nhượng với giá 150.000.000đ, tuy nhiên căn cứ chứng thư thẩm định giá thì thấy rằng giá trị đất thực tế cao hơn rất nhiều lần so với giá trị ghi trên hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời bị đơn cũng không chứng minh được có việc giao nhận tiền và giao nhận đất nên cho thấy HĐCNQSDĐ giữa nguyên đơn với bị đơn có dấu hiệu giả tạo nên bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự, do HĐCNQSDĐ này bị vô hiệu, bà H2 không chứng minh được mình là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng nên HĐCNQSDĐ với bà H2 cũng bị vô hiệu. Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Do đó, kháng cáo của bà H2 ông Đ là không có căn cứ 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. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông C cho rằng năm 2012 ông nhận chuyển nhượng đất giá 150.000.000đ nhưng chứng thư thẩm định giá định giá 02 thửa đất tại thời điểm ông nhận chuyển nhượng là 734.162.000đ là quá cao so với thực tế và ông C đề nghị định giá lại nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] 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 các Điều 26, 35, 39, 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[3] Về yêu cầu thẩm định giá lại của bị đơn ông Nguyễn Ngọc C: Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình giải quyết vụ án ông C đã có ý kiến trình bày và có đơn xin xét xử vắng mặt, Tòa án sơ thẩm sau khi xét xử đã tổng đạt hợp lệ bản án cho ông C, ông C đã nhận bản án nhưng không kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo theo đơn kháng cáo của bà H2, ông Đ theo Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm bà H2 và ông Đ cũng không có yêu cầu thẩm định giá lại, đồng thời việc xác định giá trị phần đất tranh chấp vào thời điểm ký HĐCN năm 2012 không phải làm căn cứ giải quyết vụ án mà chỉ là một trong những tình tiết nhằm xác định sự thật của sự việc, do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của ông C.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[4] Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn Văn Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5] Bà L cho rằng năm 2012 bà cho ông M mượn 02 GCNQSDĐ số AM 112726, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H 03672 đối với thửa 320 và số AM 112725, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H 03673 đối với thửa 325 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà ngày 14/3/2008 để ông M vay số tiền 150.000.000đ từ ông C nhưng do trình độ học vấn thấp nên khi ký HĐCNQSDĐ cho ông C 02 thửa đất này thì bà nghĩ là ký tên để vay tiền, thực tế bà không nhận tiền của ông C. Ông M thì thừa nhận có việc mượn 02 GCNQSDĐ của bà L để vay của ông C 150.000.000đ và để đảm bảo khoản vay thì lập HĐCNQSDĐ 02 thửa đất này cho ông C. Còn ông C trong quá trình giải quyết vụ án thì không thừa nhận mà xác định 150.000.000đ là tiền ông nhận chuyển nhượng của bà L 02 thửa đất số 320 và 325. Tòa án sơ thẩm

đã tiến hành đổi chất nhưng ông C và ông M vắng mặt nên không tiến hành đổi chất được.

[6] Xét thấy, theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 20/09/173/BDS-LA ngày 08/9/2020 của Công ty Cổ phần T3 thể hiện: Giá trị thửa đất 320 và 325 tại thời điểm tháng 4/2012 là 734.162.000đ, trong khi giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/4/2012 giữa bà L với ông C chỉ có 150.000.000đ; Giá trị thửa 325 tại thời điểm tháng 5/2017 (thời điểm ông C chuyển nhượng lại cho ông H1) là 1.321.040.000đ trong khi giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/5/2017 giữa ông C với ông H1 (con trai bà L) chỉ có 180.000.000đ. Điều này cho thấy có sự chênh lệch giữa giá trị thực tế với giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng rất lớn. Đồng thời, bà L cũng không thừa nhận có nhận 150.000.000đ tiền chuyển nhượng từ ông C, còn ông C thì không có gì chứng minh đã giao 150.000.000đ cho bà L.

[7] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H2 cho rằng bà L có khai nhận trước đây vào năm 2014 ông C có đem cây đến trồng trên đất, điều đó chứng minh thực tế ông C từng có quá trình sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng từ bà L, sau đó chuyển nhượng cho ông L1, ông L1 chuyển nhượng cho bà H2 đều đã thực hiện việc bàn giao đất trên thực tế nhưng vì lý do khách quan (như ở xa, dịch bệnh C kéo dài, con nhỏ) nên bà H2 không thể giám sát và trực tiếp canh tác, sử dụng đất dẫn đến bà L tự ý chiếm giữ để sử dụng. Hội đồng xét xử xét thấy: Việc bà L trình bày năm 2014 ông C có đem cây đến trồng trên thửa 320 và 325 nhưng chưa trồng và khi đó bà L mới biết ký HĐCNQSDĐ cho ông C chứ không phải ký giấy vay tiền và khi đó bà đã yêu cầu ông M lấy tiền chuộc lại chứ không chứng minh được có việc bàn giao đất từ bà L cho ông C, từ ông C cho ông L1 và ông L1 cho bà H2. Bà H2 cho rằng vì lý do khách quan nên đã bị bà L lấn chiếm đất là mâu thuẫn với lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án là bà L có xin bà quản lý canh tác thửa đất này và hứa hẹn đến Tết sẽ cho vợ chồng bà lúa, gà, vịt, tại phiên tòa phúc thẩm thì xác định bà L không canh tác, trong khi bà L thì không thừa nhận. Mặt khác, tại Đơn xin xác nhận về việc canh tác đất trực tiếp ngày 02/4/2018 của bà L, được Ủy ban nhân dân thị trấn Đ xác nhận và lời trình bày của những người làm chứng bà Trương Thị Đ1, bà Phạm Thị Ngọc T2, bà Lê Thị C2, ông Lê Văn Đ2, ông Phạm Văn H3 đều thể hiện bà L là người trực tiếp canh tác các thửa đất 320 và 325, không có việc bàn giao đất cho ông C như ông Công trình B.

[8] Do giá trị thực tế cao hơn giá trị trên hợp đồng, không có việc giao nhận tiền, giao nhận đất nên có cơ sở xác định HĐCNQSDĐ ngày 13/4/2012 giữa bà L với ông C đối với thửa đất 320 là giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, án sơ thẩm tuyên bố vô hiệu hợp đồng này là có căn cứ.

[9] Do HĐCNQSDĐ ngày 13/4/2012 giữa bà L với ông C bị vô hiệu như nhận định tại đoạn [5], đồng thời ông L1, bà N1 và bà H2 không chứng minh được có sự bàn giao đất, trực tiếp quản lý sử dụng đất nên không thuộc trường hợp là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên các HĐCNQSDĐ ngày 25/9/2015 giữa ông C, bà N

với ông L1 và HĐCNQSDĐ ngày 28/9/2018 giữa ông L1, bà N1 với bà H2 đối với thửa đất 320 cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, án sơ thẩm tuyên bố vô hiệu các hợp đồng này là có căn cứ.

[10] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không ai yêu cầu giải quyết hậu quả nên Tòa án không xem xét giải quyết, các đương sự có quyền tranh chấp bằng vụ án khác.

[11] Từ những nhận định trên, xét thấy bà H2 và ông Đ kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ chứng minh để xem xét nên Hội đồng xét xử không được chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H2 và ông Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

[13] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

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 Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn Văn Đ.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 191/2024/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 227, 228, 244 và 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 124, 132, 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy chỉnh lý biến động, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Ngọc C.

- Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3832, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2012 tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4) giữa bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Ngọc C, đối tượng là thửa đất 320, tờ bản đồ số 10, tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11591, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2015 tại Văn phòng C3 giữa ông

Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị Tuyết N với ông Nguyễn Văn L1, đối tượng là thửa đất 320, tờ bản đồ số 10, tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 15070, quyền số 09/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2018 tại Văn phòng C5 giữa ông Nguyễn Văn L1, bà Đào Thị N1 với bà Nguyễn Thị H2, đối tượng là thửa đất 320, tờ bản đồ số 10, tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Diện tích, vị trí tứ cận thửa đất được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 1085-2018 do Công ty TNHH Đ3 lập ngày 15/10/2018 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 07/11/2018.

Bà Nguyễn Thị L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất thuộc thửa đất 320, tờ bản đồ số 10, tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Thị H2 có nghĩa vụ nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 371242 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 19/10/2018 đối với thửa 320 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, Cơ quan Tài nguyên, môi trường, 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.

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.

2. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy chỉnh lý biên động, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Ngọc C, cụ thể đối với các yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3832, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2012 tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4) giữa bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Ngọc C, đối tượng là thửa đất 325, tờ bản đồ số 10, tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 12238, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2017 giữa ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Thị Tuyết N với ông Lê Thái H1, đối tượng là thửa đất 325, tờ bản đồ số 10, tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 281477, ngày 02/10/2012 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Ngọc C tại thửa đất 325, cùng tờ bản đồ số 10, tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Về chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá với số tiền 21.828.000 đồng (hai mươi một triệu, tám trăm hai mươi tám nghìn đồng): Buộc ông Nguyễn Ngọc C phải chịu. Do bà Nguyễn Thị L đã nộp tạm ứng nên ông Nguyễn Ngọc C phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền này.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Ngọc C phải chịu 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự không có giá ngạch.

5. Về án phí phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0005462 và 005463 cùng ngày 21/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, bà H2 và ông Đ đã nộp xong.

6. 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.

7. 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;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc