

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH L**

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

Bản án số: 98/2023/DS-PT

Ngày:

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH L

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà NTMH

Các Thẩm phán: Ông DVN
Bà PTCH

- Thư ký phiên tòa: Bà NTMP - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:
Ông LNH – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 tháng 03 và ngày 17 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 324/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2022/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện TT, tỉnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 360/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông NPDT, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Khối 15, phường HHT, thành phố V, tỉnh NA.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà LTC, sinh năm 1963;
Địa chỉ: Số nhà 16F1, đường NTH, phường 0, thành phố T, tỉnh L (văn bản ủy quyền ngày 18/9/2018).

2. *Bị đơn:* Ông BVBB, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp Bình Tây, xã T, huyện TT, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông DHC, sinh năm 1956; Địa chỉ: Số nhà 141/8, đường NTB, phường 0, thành phố TA, tỉnh L (văn bản ủy quyền ngày 17/7/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư TVH- Đoàn Luật sư tỉnh L.

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

3.1. Bà NTB, sinh năm 1966.

3.2. Ông BTC, sinh năm 1989.

3.3. Bà LTHM, sinh năm 1991.

3.4. Ông BQT, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: Ấp Bình Tây, xã TB, huyện TT, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà NTB, ông BTC, bà LHM, ông BQT:
Ông DHC, sinh năm: 1956; Địa chỉ: Số nhà 141/8, đường NTB, phường 0, thành phố TA, tỉnh L (văn bản ủy quyền ngày 06/11/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà NTB: Luật sư TVH- Đoàn Luật sư tỉnh L.

3.5. Ông LHH, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số nhà 122/27/71, đường TD, Phường 0, Quận 0, Thành phố HCM.

3.6. Ông NTP, sinh năm 1997; Địa chỉ: Số nhà 12/29/18/12, Đường NK, Phường 0, Quận 0, Thành phố HCM

3.7. Ông NVT, sinh năm 1980.

3.8. Bà PTT, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Ấp MH, xã CA, huyện MT, tỉnh VL.

3.9. Văn phòng công chứng BL.

Địa chỉ: Số 154 – 155, đường NVC, ấp TL, xã TP, huyện BL, tỉnh LA.

3.10. Văn phòng công chứng TT.

Địa chỉ: Ô 2, 2/01, Hương lộ 6, ấp CX, thị trấn TT, huyện TT, tỉnh LA

3.11. Văn phòng công chứng PTH.

Địa chỉ: Số 404, NDC, Phường 0, thành phố TA, tỉnh LA

- *Người kháng cáo:* Ông NPDT

(Các đương sự có mặt; Ông Hạnh, ông Phương, ông Thiện, bà Thúy, Văn phòng công chứng BL, Văn phòng công chứng TT, Văn phòng công chứng PTH vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền là bà LTC như sau:

Ngày 13 tháng 3 năm 2018, ông NPDT có nhận chuyển nhượng của ông LHH thửa số 127, loại đất ở tại nông thôn, tờ bản đồ số 11, diện tích 530,5m² và tài sản trên đất tọa lạc ấp BT, xã MB (nay là xã TB), huyện TT, tỉnh LA với số tiền 300.000.000 đồng. Khi thực hiện việc nhận chuyển nhượng, dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất này trước đây cấp cho ông BVBB, sau đó ông Bé Ba chuyển nhượng cho ông NVT và ông Thiện mới chuyển nhượng cho ông LHH. Đến ngày 04/5/2018 thì ông Tú được chỉnh lý đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên khi ông Tú đến nhận đất thì được biết ông BVBB có cất nhà và đang sinh sống trên thửa đất này, ông Tú đã nhiều lần yêu cầu ông Bé Ba giao đất nhưng ông BB không thực hiện mà vẫn tiếp tục sống trên đất.

Nay ông Tú yêu cầu ông Bé Ba cùng những người sống trên thửa đất gồm bà NTB, ông BTC, bà LTHM và ông BQT tháo dỡ nhà để giao thửa đất số 127, tờ bản đồ số 11, diện tích đo đạc thực tế là 574,0m², loại đất ONT, tọa lạc ấp BT, xã TB, huyện TT, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông DHC, trình bày:

Ông BVBB cùng vợ là bà NTB không có chuyển nhượng thửa đất số 127 cho ông NPDT mà chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 127 này cho ông NVP để làm tin vay của ông Phương số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, thời hạn vay là 05 năm. Sau đó ông Phương yêu cầu ông Bé Ba, bà Bông ký hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Bé Ba, bà Bông với ông Phương; đồng thời yêu cầu ông Bé Ba, bà Bông ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 127 này cho ông Ngô Văn Thiện với số tiền 250.000.000 đồng nhưng thực tế ông Bé Ba và bà Bông không có nhận tiền từ ông Thiện.

Nay ông Bé Ba không đồng ý giao thửa đất số 127 cho ông Tú. Ông Bé Ba chỉ đồng ý cùng vợ bà Bông trả lại cho ông Tú số tiền 200.000.000 đồng đúng với số tiền ông Bé Ba, bà Bông vay của ông Phương. Đồng thời ông Bé Ba yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bé Ba, bà Bông với ông NVT; giữa ông NVT với ông LHH và giữa ông KLHH với ông NPDT đối với thửa đất số 127. Lý do yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Bé Ba, bà Bông với ông Thiện là hợp đồng giả tạo để che đậy hợp đồng vay tài sản; giá trị nhà, đất lớn hơn rất nhiều so với giá chuyển nhượng đất mà ông Bé Ba đã ký chuyển nhượng cho ông Thiện, ngoài ra hợp đồng chuyển nhượng đất không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông DTC là người đại diện theo ủy quyền của bà NTB, ông BTC, bà LTHM, ông BQT trình bày: Thống nhất với phần trình bày nêu trên và không có ý kiến gì khác.

Văn phòng công chứng BL có đơn xin vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày:

Ngày 19/01/2017, vợ chồng ông BVBB và ông NTP có đến Văn phòng công chứng BL để chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng số 0480 quyền 01 - 2017 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2017 đối với thửa đất số 127 tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp Bình Tây, xã MB, huyện TT, tỉnh LA theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY993807, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01663 do sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 26/10/2015 với số tiền 200.000.000 đồng có ông NVT làm chứng.

Ngày 21/03/2017, vợ chồng ông BVBB và ông NTP có đến Văn phòng công chứng BL để ký hợp đồng số 1576, quyền 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/03/2017 để hủy hợp đồng chuyển nhượng số 0480 nêu trên.

Ngày 09/05/2017, vợ chồng ông BVBB và ông NVT đến Văn phòng công chứng BL để chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng số 2849, quyền số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/05/2017 đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp BT, xã Mỹ Bình, huyện TT, tỉnh LA với giá 250.000.000đ có ông LVT làm chứng.

Việc ông NPDT khởi kiện yêu cầu ông BVBB trả lại thửa đất trên cho ông NPDT, ông BVBB cho rằng chỉ vay tiền và không đồng ý việc trả lại thửa đất trên thì Văn phòng công chứng BL không biết nên không có ý kiến gì.

Văn phòng công chứng TT có đơn xin vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày: Ngày 22/8/2017, ông NVT cùng vợ là bà PTT và ông LHH đến Văn phòng công chứng TT nộp hồ sơ yêu cầu Văn phòng công chứng, chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 127. Qua kiểm tra giấy tờ hợp lệ, cùng sự thỏa thuận của 02 bên về giá chuyển nhượng, nghĩa vụ nộp thuế và các loại phí, lệ phí, Văn phòng công chứng tiến hành soạn thảo hợp đồng và 02 bên tự đọc công nhận là đúng, Văn phòng công chứng in ấn và 02 bên ký, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng trước sự chứng kiến của công chứng viên và hợp đồng được công chứng viên ký chứng nhận và xuất ngay sau đó, số công chứng 4165, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 22/8/2017. Do đó, việc Văn phòng công chứng TT công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp quy định của pháp luật.

Văn phòng công chứng PTH có đơn xin vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày: Về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1853, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13/3/2018 giữa ông LHH với ông NPDT đối với thửa đất số 127, tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự theo quy định, các bên đều tự nguyện giao kết hợp đồng, nội dung giao dịch không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Công chứng viên đã thực hiện đúng nội dung, trình tự thủ tục pháp luật về công chứng đối với hợp đồng nêu trên.

Ông NVT có đơn xin vắng mặt nhưng có văn bản trình bày: Ngày 09/05/2017, ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông BVBB và bà NTB thửa đất số 127 nhưng không nhớ giá chuyển nhượng là bao nhiêu. Sau khi được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông chuyển nhượng cho ông LHH nhưng cũng không nhớ là chuyển nhượng với giá bao nhiêu tiền. Việc chuyển nhượng này được thực hiện đúng quy định pháp luật nên ông không có ý kiến gì và đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Bà pttt có đơn xin vắng mặt nhưng có văn bản trình bày: Bà là vợ của ông nvt. Ngày 09/05/2017, ông Thiện có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông bvbb và bà NTB thửa đất số 127 nhưng với giá bao nhiêu thì bà không biết. Sau khi ông Thiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Thiện chuyển nhượng cho ông LHH, do bà là vợ của ông Thiện nên bà có ký tên vào hợp đồng mua bán nhưng tài sản này là của ông Thiện nên bà không biết. Hiện tại bà và ông Thiện đã ly hôn, tài sản bà giao cho ông Thiện hết nên bà không có ý kiến gì và đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Ông NTP và ông LHH vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Các đương sự trình bày đã cung cấp đủ các chứng cứ, không cung cấp chứng cứ gì thêm.

Bà LTC trình bày: Ông Tú yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông BVBB, bà NTB với ông NVT; giữa ông NVT với ông LHH; giữa ông LHH với ông NPDT để buộc ông Bé Ba và bà Bông giao đất cho ông Tú. Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tú về việc ông yêu cầu ông Bé Ba giao thửa đất 127 thì ông Tú không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tú với ông LHH trong cùng vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An đã áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39, 147, 217, 218, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 408, 500 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông NPDT về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông BVBB và bà NTB.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông BVBB về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông NVT, ông LHH, ông NPDT

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông BVBB, bà NTB với ông NVT đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 11, diện tích đo đạc thực tế 574,0m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp Bình Tây, xã Mỹ Bình (nay là xã Tân Bình), huyện Tân Trụ, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Bến Lức công chứng số 2849, quyển số 01/2017-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 09/5/2017.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NVT, bà PTT với ông LHH đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 11, diện tích đo đạc thực tế 574,0m², loại đất ONT tọa lạc tại ấp BT, xã MB (nay là xã TB), huyện TT,

tỉnh LA do Văn phòng công chứng Thủ Thừa công chứng số 4165, quyển số 01/2017-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 22/8/2017.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông LHH với ông NPDT đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 11, diện tích đo đạc thực tế 574,0m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp BT, xã MB (nay là xã Tân Bình), huyện Tân Trụ, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiền công chứng số 1853, quyển số 02-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13/3/2018.

Buộc ông NPDT trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 993807 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 26/10/2015 và được điều chỉnh ngày 12/5/2017, ngày 30/8/2017, ngày 04/5/2018 đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ 11, loại đất ONT, diện tích đo đạc thực tế 574,0m², tọa lạc ấp Bình Tây, xã Mỹ Bình (nay là xã Tân Bình), huyện TT, tỉnh L cho ông BVBB và bà NTB.

Ông BVBB, bà NTB được quyền liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 127, tờ bản đồ số 11, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp Bình Tây, xã Tân Bình, huyện TT, tỉnh LA theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

Ông NPDT phải chịu 300.000 đồng án phí do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông BVBB, bà NTB với ông Ngô Văn Thiện; 300.000 đồng do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NVT với ông LHH và 300.000 đồng do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông LHH với ông NPDT không được chấp nhận nhưng được khấu trừ số tiền 7.500.000 đồng theo biên lai số 06616 ngày 12/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT. Hoàn trả cho ông NPDT số tiền chênh lệch còn thừa là 6.600.000 đồng (Sáu triệu sáu trăm nghìn đồng).

Ông BVBB không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông BVBB tiền tạm ứng án phí đã nộp gồm: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 7070 ngày 22/11/2019, 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 7395 ngày 08/7/2022 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 7396 ngày 08/7/2022.

4. Về chi phí tố tụng: Ông NPDT phải chịu 5.785.000 đồng (Năm triệu bảy trăm tám mươi lăm nghìn đồng), ông Tú đã nộp xong.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 13/7/2022, nguyên đơn là ông NPDT kháng cáo không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp, nộp thêm tài liệu, chứng cứ mới và vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà LTC trình bày: Ông Tú nhận chuyển nhượng của ông LHH thửa đất số 127, tờ bản đồ số 11, diện tích đo đạc thực tế là 574,0m², loại đất ONT, tọa lạc ấp Bình Tây, xã Tân Bình, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An, hợp đồng có công chứng theo quy định của pháp luật, ông Tú đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/5/2018. Sau khi được đứng tên, ông Tú đã vay tiền của ông Trần Văn Huy số tiền 300.000.000 đồng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huy. Tại phiên tòa, bà yêu cầu trường hợp Tòa án không buộc bị đơn trả đất cho ông Tú, thì phải trả lại cho ông Tú số tiền 300.000.000 đồng tiền mua đất và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Tú.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông DHC trình bày: Ông BB không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 127 cho ông Tú nên không đồng ý kháng cáo của ông Tú. Đối với số tiền ông Bé Ba vay của ông Phương thì sẽ có nghĩa vụ trả lại cho ông Phương. Việc đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho người khác là giả tạo, vì trước đây trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không trình bày vấn đề này nên đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bà NTB, Luật sư TVH trình bày: Ông Bé Ba không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 127 cho ông Tú, ông Bé Ba vay tiền của ông Phương số tiền 200.000.000 đồng nên có nghĩa vụ đối với ông Phương, không có nghĩa vụ đối với ông Tú. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tú cung cấp hợp đồng vay tiền ngày 24/6/2018 của ông Trần Văn Huy số tiền 300.000.000 đồng, hai bên không đến cơ quan Nhà nước để đăng ký việc thế chấp quyền sử dụng đất, hai bên chỉ lập giấy tay. Trước đây trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không trình bày vấn đề này nên hợp đồng vay giữa ông Tú và ông Huy là giả tạo nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa phát biểu:*

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ông NPDT xuất trình Hợp đồng vay giữa ông NPDT với ông TBH. Ông Tú có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huy để vay

tiền. Do đó, cần phải đưa ông Huy tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, do đó cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm xét xử lại.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Tú. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án dân sự sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông NPDT thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông LHH, ông NTP đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Ông NVT, bà PTT, Văn phòng công chứng Bến Lức, Văn phòng công chứng Thủ Thừa, Văn phòng công chứng PTH đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[3] Xét kháng cáo của ông NPDT, thấy rằng:

[3.1] Vào ngày 19/01/2017 ông BVBB, bà NTB và ông NTP có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 127, loại đất ở tại nông thôn, tờ bản đồ số 11, diện tích 530,5m² đất tọa lạc ấp Bình Tây, xã Mỹ Bình (nay là xã TB), huyện Tân Trụ, tỉnh LA, đến ngày 21/3/2017 các bên lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng trên.

Vào ngày 09/5/2017 ông Bé Ba, bà Bông tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 127 cho ông NVT. Ngày 22/8/2017 ông Thiện chuyển nhượng thửa đất trên cho ông LHH. Ngày 13/3/2018, ông Hạnh tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên cho ông NPDT, ông Tú đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/5/2018.

[3.2] Theo đơn khởi kiện ông Tú yêu cầu ông Bé Ba cùng những người sống trên thửa đất gồm bà NTB, ông BTC, bà LTHM và ông BQT tháo dỡ nhà để giao thửa đất số 127, tờ bản đồ số 11, diện tích đo đạc thực tế là 574,0m², loại đất ONT, tọa lạc ấp Bình Tây, xã Tân Bình, huyện TT, tỉnh LA. Ông Bé Ba và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Bông, ông Cường, bà Mai, ông Thịnh không đồng ý giao thửa đất số 127 cho ông Tú, yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bé Ba, bà Bông với ông Ngô Văn Thiện, giữa ông NVT với ông LHH và giữa ông LHH với ông NPDT đối với thửa đất số 127.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tú, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bé Ba, tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Bé Ba, bà Bồng với ông NVT; giữa ông NVT với ông LHH và giữa ông LHH với ông NPDT vô hiệu. Buộc ông NPDT trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 993807 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 26/10/2015 và được điều chỉnh ngày 12/5/2017, ngày 30/8/2017, ngày 04/5/2018 đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ 11, loại đất ONT, diện tích đo đạc thực tế 574,0m², tọa lạc ấp Bình Tây, xã Mỹ Bình (nay là xã Tân Bình), huyện Tân Trụ, tỉnh Long An cho ông Bùi Văn Bé Ba và bà Nguyễn Thị Bồng.

[3.3] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày sau khi được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 24/6/2018 ông Tú đã vay tiền của ông TVH (sinh năm 1989, địa chỉ cư trú: Số 1135/90 đường Huỳnh Tấn Phát, Phường PN, Quận 0, Thành phố HCM) số tiền 300.000.000 đồng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huy. Tại phiên tòa ông Huy không đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tú, khi nào ông Tú trả xong tiền cho ông Huy thì ông Huy mới đồng ý.

Thấy rằng trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, phía nguyên đơn không trình bày vấn đề này tại phiên tòa phúc thẩm mới trình bày. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông NPDT trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ba và bà Bồng nhưng hiện nay ông TVH đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên xét thấy cần thiết phải đưa ông TVH vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, do đó cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên hủy bản án dân sự sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả đất, trường hợp Tòa án không buộc bị đơn trả đất cho ông Tú, tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bị đơn phải trả lại cho ông Tú số tiền 300.000.000 đồng tiền mua đất và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Xét thấy, trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết nên cấp phúc thẩm không thể xem xét yêu cầu này của nguyên đơn. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy rằng cần phải xem xét yêu cầu của nguyên đơn trong cùng vụ án mới giải quyết triệt để được vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ để giải quyết theo quy định của pháp luật.

[4] Xét kháng cáo của ông NPDT là có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Xét đề nghị của Luật sư không phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

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

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông NPDT không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông NPDT.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện tt, tỉnh LA.

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

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

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông NPDYT không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông NPDT số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007404 ngày 13/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT, tỉnh LA.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. hcm
- VKSND tỉnh la
- TAND huyện tt;
- Chi cục THADS huyện tt;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

NTMH

