

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 198/2023/DS-PT

Ngày 13-6-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
hủy chỉnh lý biên động quyền sử dụng
đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán

Ông Nguyễn Văn Thu

Bà Lê Thị Bích Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - 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 Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 479/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy chỉnh lý biên động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2022/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 455/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Mai Thúy K, sinh năm 1984.

Địa chỉ: ấp A, xã G, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà K: Luật sư Trần Viết H1 - Công ty Luật TNHH MTV Nam Sơn - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1. Ông Lê Văn A, sinh năm 1969 (xin vắng mặt).

2. Bà Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1978 (xin vắng mặt).

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1. Trương Văn T, sinh năm 1968.

2. Bà Phạm Thị Hải P, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: ấp M, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà P: Bà Ngô Thị Đ, sinh năm 1997.
Địa chỉ hiện nay: **đường M, phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng ủy quyền ngày 02/12/2022 (có mặt).**

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1. Ông Nguyễn Hữu C, sinh năm 1991 (xin vắng mặt).

2. Bà Trịnh Thị X, sinh năm 1995 (xin vắng mặt).

Thường trú: X1, X2, tỉnh Thanh Hóa.

Tạm trú: ấp Y, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Văn phòng Công chứng Trần Hữu T1.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hữu T1 – Trưởng văn phòng

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ3, huyện Đ, tỉnh Long An (xin vắng mặt).

4. Văn phòng Công chứng Trần Văn C (kế thừa Văn phòng công chứng Đ).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C – Trưởng văn phòng (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B1, xã Đ2, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. UBND xã G, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn P – Chủ tịch (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Xã G, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Văn C1 – Giám đốc.

Địa chỉ: Đường H, Phường Y, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Trung H1 – Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ (xin vắng mặt).

Người làm chứng: Ông Nguyễn Minh H2, sinh năm 1984 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp L1, xã G, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: ông Trương Văn T, bà Phạm Thị Hải P, ông Nguyễn Hữu C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/10/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/12/2020 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/4/2021 của nguyên đơn bà Mai Thúy K và quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 20/9/2019 và ngày 19/11/2019, bà K có thỏa thuận với ông Lê Văn A để vay số tiền 250.000.000 đồng. Giữa bà K và ông A có làm giấy cam kết, nội dung cam kết là: Bà K có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 495687, sổ vào sổ cấp giấy CH0247 do UBND huyện Đ cấp ngày 17/8/2015 cho bà Lê Thị E. Bà K được chỉnh lý biến động đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 398 tờ bản đồ số 17, loại đất ONT, ngày 08/5/2019, có diện tích 982m², tại xã G để đảm bảo khoản vay. Ông A cam kết với bà K trong thời hạn 30 ngày nếu bà K trả lại tiền cho ông A thì ông A sẽ cho bà chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến thời hạn

để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà K phát hiện ông A đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Hữu C, ông C thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An. Sau đó, ông C đã trả tiền vay cho Ngân hàng và đem thửa đất này chuyển nhượng cho ông Trương Văn T và bà Phạm Thị Hải P. Do các bên chỉ là vay tiền, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là để làm tin nên bà K vẫn quản lý, sử dụng thửa đất, trên thửa đất có nhà của bà K. Do bà K không bàn giao đất cho ông A, ông A cũng không bàn giao thửa đất cho ông C nên khi ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C, ông C chỉ sai vị trí thửa đất 398. Ông C đã chỉ vị trí thửa đất 246 cho ông T nên khi đi đo đạc thực tế ông T đã chỉ thửa đất 246 mà không phải là thửa 398. Nay bà K yêu cầu:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thuý Kiều với ông Lê Văn A đối với thửa đất 398, tờ bản đồ số 17, diện tích 982m², tọa lạc tại xã G, huyện Đ, tỉnh Long An, số chứng thực 634, quyền số 01/2019-TP/CC-SCT/HĐ, GD ngày 20/9/2019 tại UBND xã G, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn A và bà Lê Thị Mỹ H với ông Nguyễn Hữu C, số công chứng 21950, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/10/2019 tại Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn C).

Hủy chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số PY 495687 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ sang cho ông Lê Văn A ngày 26/9/2019; từ ông Lê Văn A chỉnh lý sang ông Nguyễn Hữu C ngày 24/10/2019, thửa đất 398, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã G, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1627, quyền số 03TP-SCC/HĐGD ngày 16/3/2021 giữa ông Nguyễn Hữu C và bà Trịnh Thị X với ông Trương Văn T và bà Phạm Thị Hải P tại Văn phòng công chứng Trần Hữu T1.

Rút lại yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2019/13271381/HĐBĐ ngày 06/12/2019 đối với thửa 398, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã G, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 495687 được Văn phòng công chứng Trần Văn C công chứng ngày 06/12/2019.

Bị đơn ông Lê Văn A trình bày theo biên bản lấy lời khai ngày 04/01/2021, bản tự khai ngày 04/01/2021, biên bản lấy lời khai ngày 28/4/2022 như sau:

Ngày 20/9/2019, bà K vay của ông 300.000.000 đồng, và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 398, tờ bản đồ số 17 có diện tích 982m² để làm tin. Ngày 01/10/2019 bà K nhờ bà V chuộc lại quyền sử dụng đất nên ông ủy quyền thửa đất này lại cho bà V nhưng bà V chỉ có 200.000.000 đồng nên cùng ngày ông hủy bỏ ủy quyền với bà V. Ông đưa thêm cho bà V 100.000.000 đồng, bà V nói với ông là để bà V đưa cho bà K. Ngày 19/11/2019, ông viết giấy cam kết cầm sổ đỏ của bà K số tiền là 250.000.000 đồng vì số tiền còn lại 150.000.000 đồng bà V sẽ trả lại cho ông. Số tiền ông cầm sổ của bà K vợ ông là bà H không biết vì là tiền riêng của ông. Sau đó, ông không nhớ rõ ngày tháng, ông thế chấp thửa đất này cho ông C với số tiền 470.000.000 đồng, ông thế chấp với hình thức chuyển nhượng thửa đất này lại cho ông C, vợ ông là bà H có ký hợp đồng nhưng chỉ là ký giùm cho ông. Việc ông C thế chấp thửa đất này cho ngân hàng ông không biết. Thực tế do bà K vay tiền của ông nên mới ký hợp đồng chuyển nhượng, vì thế khi chuyển nhượng đất cho ông C, ông cũng

không bàn giao đất cho ông C. Yêu cầu khởi kiện của bà K ông đồng ý. Đồng thời, ông yêu cầu giải quyết hậu quả nếu hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bà K trả lại số tiền 250.000.000 đồng cho ông và yêu cầu trả tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu C trình bày: Ngày 02/10/2019, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 398, tờ bản đồ số 17, có diện tích 982m² của ông Lê Văn A với giá chuyển nhượng là 470.000.000 đồng. Ông đã giao tiền đầy đủ cho ông A. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông A chỉ phần đất trống cho ông, không có nhà bà K. Ông A nói với ông là ông A đã tách phần có nhà ra thuộc phần đất riêng. Sau đó, ông thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng BIDV. Đến năm 2021, ông trả tiền cho ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T thửa đất trên với giá chuyển nhượng 2.350.000.000 đồng, ông đã nhận đủ tiền từ ông T. Trước khi ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người môi giới chỉ đất cho ông T. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà K. Ông đề nghị tiếp tục hợp đồng, để ông hoàn tất thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Trong trường hợp Tòa án có căn cứ vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, ông đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại theo giá trị đất thực tế. Vì bận việc nên ông xin vắng mặt tại phiên xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trương Văn T trình bày theo biên bản lấy lời khai ngày 09/4/2021, bản tự khai của ông T và bà P ngày 07/4/2021, bà Nguyễn Thị Chân L đại diện theo ủy quyền của ông T và bà P trình bày như sau:

Ngày 16/3/2021, ông T và bà P có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông C, bà X thửa đất số 398, tờ bản đồ số 17, có diện tích 982m² tọa lạc tại ấp A, xã G, huyện Đ, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng 2.350.000.000 đồng. Trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C thì ông Nguyễn Minh H2 là người môi giới chỉ cho ông T thửa đất trống, không có nhà của bà K. Ông T tin tưởng vì ông H2 và ông C chơi với nhau từ lâu. Thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì quyền sử dụng đất ông C đang thế chấp trong ngân hàng. Ông T và bà P đã giao tiền cọc cho ông C để ông C xóa thế chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để công chứng hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/03/2021.

Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì ông T, bà P đã làm thủ tục nộp hồ sơ để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng đến ngày 26/03/2021, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ có phiếu trả hồ sơ và thông báo đất đang tranh chấp tại Tòa án nhân dân huyện Đ. Lúc này ông T, bà P mới biết đất mình mua bị tranh chấp. Ông T, bà P hoàn toàn không biết đất bị tranh chấp trước đó. Bởi vì, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, hai người đã liên hệ Văn phòng công chứng để xác định đất có đủ điều kiện chuyển nhượng hay không thì được Văn phòng công chứng trả lời đủ điều kiện chuyển nhượng. Đồng thời, ông T, bà P nhận thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, bà X được thế chấp và vay tiền tại Ngân hàng nên xác định đây là giấy hợp lệ. Việc chuyển nhượng căn cứ trên hồ sơ, giấy tờ hợp lệ, rõ ràng và ông T, bà P cũng đã đi xem đất trước khi nhận chuyển nhượng nên mới tin tưởng và thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho ông C, bà X. Hai bên đã tiến hành ký kết hợp đồng và hoàn thành thủ tục công chứng hợp đồng thuận lợi.

Như vậy, mặc dù giao dịch trước đó giữa bà K và ông A; giữa ông A và ông C vô hiệu thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 398 giữa ông C và bà X với ông T và bà P ngày 16/3/2021 không bị vô hiệu theo quy định tại Điều 133 Bộ luật

Dân sự năm 2015 vì ông T, bà P là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 398. Do đó, ông T, bà P có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 398.

Nay ông T và bà P yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà X với ông T, bà P, số công chứng 1627, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2021 do Văn phòng Công chứng Trần Hữu T1 công chứng; yêu cầu ông C, bà X tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao cho ông T, bà P quản lý sử dụng thửa đất số 398, diện tích 982m², tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp A, xã G, huyện Đ, tỉnh Long An.

Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T và bà P yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông C và bà X trả lại số tiền đã nhận là 2.350.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo giá trị đất hiện nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ H trình bày theo bản tự khai ngày 09/4/2021: Bà là vợ của ông Lê Văn A, việc bà K tranh chấp với ông A bà không có liên quan vì bà không nhận tiền bất kỳ từ ai. Do bà không liên quan gì đến vụ án nên xin vắng mặt tại các phiên tòa xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị X trình bày theo bản tự khai ngày 03/3/2022 và đơn xin vắng mặt ngày 03/3/2022 như sau: Bà thống nhất với lời trình bày của ông C, bà để cho ông C tự quyết định, vì bận công việc nên bà xin vắng mặt các phiên xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu T1 đại diện Văn phòng công chứng Trần Hữu T1 trình bày theo bản trình bày ngày 07/6/2021 và đơn xin xét xử vắng mặt ngày 07/6/2021 như sau: Ngày 16/3/2021 Văn phòng công chứng Trần Hữu T1 có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu C, bà Trịnh Thị X với ông Trương Văn T, bà Phạm Thị Hải P, số công chứng 1627, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD đúng theo trình tự thủ tục công chứng. Nay vì bận việc nên xin vắng mặt phiên xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C đại diện Văn phòng công chứng Trần Văn C (kế thừa Văn phòng công chứng Đ) trình bày theo bản trình bày ngày 10/6/2021 như sau: Ngày 02/10/2019, Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn C) công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn A và bà Lê Thị Mỹ H với ông Nguyễn Hữu C, số công chứng 21950, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD đúng theo trình tự thủ tục công chứng. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Nay vì bận việc nên xin vắng mặt phiên xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã G do ông Trịnh Văn P đại diện trình bày theo bản trình bày ngày 13/7/2022 như sau: Việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thúy K với ông Lê Văn A, số chứng thực 01/2019-SCT/HĐGD ngày 20/9/2019 tại UBND xã G là đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Nay vì bận việc nên xin vắng mặt phiên xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Trung H1 đại diện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An trình bày như sau: Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý biên động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn A, từ ông Lê Văn A sang cho ông Nguyễn Hữu C là đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Nguyễn Minh H2 trình bày theo biên bản lấy lời khai ngày 16/10/2022 như sau: Ông có giới thiệu cho ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C và bà X. Ông C chỉ vị trí thửa đất cho ông thì ông chỉ cho ông T. Ông C chỉ cho ông thửa đất trống, không có nhà, thửa đất có vuông rào bao quanh.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 120/2022/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Đ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thúy K về việc “Tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với ông Lê Văn A và bà Lê Thị Mỹ H.

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thúy K với ông Lê Văn A, thửa đất 398, tờ bản đồ số 17, diện tích 982m², tọa lạc tại xã G, huyện Đ, tỉnh Long An, số chứng thực 634, quyền số 01/2019-TP/CC-SCT/HĐGD ngày 20/9/2019 tại UBND xã G, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lê Văn A và bà Lê Thị Mỹ H với ông Nguyễn Hữu C, số công chứng 21950, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/10/2019 tại Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn C).

4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1627, quyền số 03TP-SCC/HĐGD ngày 16/3/2021 giữa ông Nguyễn Hữu C và bà Trịnh Thị X với ông Trương Văn T và bà Phạm Thị Hải P tại Văn phòng công chứng Trần Hữu T1.

5. Hủy chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số PY 495687 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ sang cho ông Lê Văn A ngày 26/9/2019. Từ ông Lê Văn A chỉnh lý sang ông Nguyễn Hữu C ngày 24/10/2019, đối với thửa đất số 398, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã G, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Đình chỉ yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2019/13271381/HĐBĐ ngày 06/12/2019 đối với thửa 398, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã G, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 495687 được Văn phòng công chứng Trần Văn C công chứng ngày 06/12/2019.

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trương Văn T và bà Phạm Thị Hải P đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu C và bà Trịnh Thị X về việc yêu cầu ông C và bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bàn giao thửa đất 398, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp A, xã G, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

Buộc bà Mai Thúy K có trách nhiệm trả cho ông Lê Văn A số tiền 321.528.000 đồng.

Buộc ông Lê Văn A có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Hữu C và bà Trịnh Thị X số tiền 604.342.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Hữu C và bà Trịnh Thị X có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trương Văn T và bà Phạm Thị Hải P số tiền **2.681.338.000 đồng**.

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 số 91/2015/QH13 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.

9. Bà Mai Thúy K, ông Lê Văn A và ông Nguyễn Hữu C có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm 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 thửa đất 398, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã G, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí đất dính kèm mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 27/4/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 17/5/2021.

10. Ông Nguyễn Hữu C có trách nhiệm nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số giấy BY 495687 đối với thửa đất 398, tờ bản đồ số 17 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý cho ông Nguyễn Hữu C ngày 24/10/2019 để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thúy K. Trường hợp ông C không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì bà Mai Thúy K được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý cho ông Nguyễn Hữu C.

11. Về chi phí thẩm định, định giá, giám định: Ông Lê Văn A có trách nhiệm trả cho bà Mai Thúy K 42.000.000 đồng.

12. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Mai Thúy K phải chịu 16.076.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, bà K được khấu trừ 900.000 đồng đã nộp tại các biên lai thu số 0006607 ngày 14/10/2020, biên lai thu số 0006608 ngày 14/10/2020, biên lai thu số 0007940 ngày 15/4/2022, bà K còn phải nộp 15.176.000 đồng.

Ông Lê Văn A chịu 28.474.000 đồng.

Ông Nguyễn Hữu C và bà Trịnh Thị X chịu 85.926.000 đồng.

Ông Trương Văn T và bà Phạm Thị Hải P liên đới chịu 600.000 đồng, ông T và bà P được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007891 ngày 07/4/2021, ông T và bà P còn phải nộp 300.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 23/8/2022 ông Trương Văn T và bà Phạm Thị Hải P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng yêu cầu ông C và bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao nhà đất cho ông T và bà P.

Ngày 31/8/2022 ông Nguyễn Hữu C kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng giữ nguyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút 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.

Phản tranh luận:

Bà Ngô Thị Đ là người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn T và bà Phạm Thị Hải P trình bày:

Do yêu cầu kháng cáo của ông T bà P có liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) giữa bà K với ông A, giữa ông A với ông C nên bà đánh giá hiệu lực của từng hợp đồng.

Đối với HĐCNQSDĐ giữa bà K với ông A công chứng ngày 20/9/2019 (bút lục 167) án sơ thẩm cho rằng giả tạo để che đây hợp đồng vay là không có cơ sở. Nếu như che đây hợp đồng vay thì hợp đồng vay phải có trước HĐCNQSDĐ nhưng theo hồ sơ thể hiện bà K vay ông A 250.000.000 đồng ngày 9/11/2019, còn HĐCNQSDĐ ký và công chứng ngày 20/9/2019 nên không thể nói HĐCNQSDĐ che đây hợp đồng vay. Lời khai của ông A, bà K có nhiều mâu thuẫn, ông A trình bày cho bà K vay 350.000.000 đồng và cũng chưa có cơ sở xác định bà K vay tiền ông A, giấy cam kết ngày 9/11/2019 ghi là cầm sổ đỏ, cấp sơ thẩm chưa làm rõ có hay không hợp đồng vay tiền giữa bà K và ông A.

Đối với HĐCNQSDĐ giữa ông A với ông C, bản án sơ thẩm cho rằng vô hiệu do giả tạo để che đây hợp đồng vay giữa ông A với ông C là không có cơ sở. Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời trình bày của ông A là không biết vị trí đất, tuy nhiên sau này ông A thay đổi lời khai là được chỉ thửa đất và ông A đã chỉ cho ông C xem đất. Lời trình bày của ông A có mâu thuẫn về số tiền vay của ông C. Ông A nói vay tiền của ông C nhưng không có chứng cứ chứng minh, trong khi ông C khẳng định là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thừa nhận cho vay. Án sơ thẩm cho rằng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với ông C và giữa ông C với ông T, bà P có sự chênh lệch lớn nên cho rằng đây là hợp đồng giả tạo che đây hợp đồng vay. Nhận định này không phù hợp với nguyên tắc tự nguyện thỏa thuận của đương sự và HĐCNQSDĐ giữa ông A với ông C và giữa ông C với ông T, bà P cách nhau 3 năm nên giá đất có nhiều biến động là đương nhiên. Ông C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là người thứ ba ngay tình và đã được chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất, sau đó ông C đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng.

Đối với HĐCNQSDĐ giữa ông C, bà X với ông T, bà P: Trước khi nhận chuyển nhượng đất ông T đã được ông H2 là người quen của ông C (môi giới) dẫn đi xem đất. Ông T được ông H2 chỉ thửa đất không có nhà, tiếp giáp đường lộ, sau đó được ông C cho xem hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất trong ngân hàng. Ông T thấy giấy tờ về quyền sử dụng đất và thế chấp hợp lệ nên ông T mới đồng ý giao tiền cho ông C thông qua hình thức ký hợp đồng đặt cọc để ông C xóa thế chấp, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để công chứng HĐCNQSDĐ. Trước khi giao tiền và công chứng hợp đồng, ông T còn cẩn thận hỏi Văn phòng công chứng thửa đất có đủ điều kiện để chuyển nhượng, công chứng không thì được văn phòng công chứng trả lời đủ điều kiện chuyển nhượng, công chứng nên ông T, bà P mới đồng ý trả số tiền còn lại và công chứng hợp đồng. Ông T, bà P là người ngay tình nên phải được pháp luật bảo vệ. Ông T, bà P đã trả tiền chuyển nhượng đất cho ông C, bà X nhưng ông C, bà X chưa giao đất nên ông T, bà P yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu ông C, bà X giao thửa đất 398 cho ông T, bà P là hợp lý.

Án sơ thẩm cho rằng ông T, bà P có lỗi là không tìm hiểu, xem xét đất trước khi nhận chuyển nhượng là không đúng. Ông T, bà P đã hai lần đến xem đất thấy trên đất không có nhà và được xem kỹ hồ sơ thế chấp trong ngân hàng. Ngân hàng xác định

trên đất không có công trình kiến trúc gì, và ông H2 là người môi giới cũng xác định trên đất không có nhà nên mới đồng ý mua đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà K không xác định căn nhà bà K xây thời gian nào. Có lúc bà K trình bày xây năm 2019, nhưng trong biên bản xem xét thẩm định thì bà K trình bày xây năm 2020. Theo hình ảnh trong chứng thư định giá ngày 17/12/2021, trên đất tranh chấp vẫn còn những cặp giàn giáo là dụng cụ xây nhà nên có thể xác định rằng bà K xây nhà sau khi phát sinh tranh chấp. Vì vậy có cơ sở xác định khi ông T đi xem đất thì trên đất không có nhà của bà K.

Như vậy, ông T, bà P hoàn toàn không có lỗi như án sơ thẩm đã nhận định. Từ những luận cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, bà P, tuyên HĐCNQSDĐ giữa ông T, bà P với ông C, bà X có hiệu lực và yêu cầu ông C, bà X giao đất cho ông T, bà P. Tuy nhiên, hiện nay trên đất có căn nhà của bà K nên ông T, bà P đồng ý hoàn trả giá trị căn nhà cho bà K và đồng ý cho bà K được lưu cư trong thời gian 3 tháng để tìm chỗ ở mới.

Bà Mai Thúy K trình bày: Ông T, bà P nói có đến xem đất, trên đất không có nhà là không đúng thực tế. Thời điểm bà xây nhà là khoảng tháng 6 – tháng 7 (dương lịch) năm 2019. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, bà trình bày nhà xây năm 2020 là không chính xác do thời gian đã lâu. Trên đất tranh chấp tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ vẫn còn các cặp giàn giáo là dụng cụ xây nhà, nhưng những cặp giàn giáo này không phải để xây nhà bà K mà của ông rể của bà làm nghề xây dựng để nhờ trên đất của bà. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà P, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Trường hợp Tòa án tuyên chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà P thì bà K cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà K sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Luật sư Trần Viết H1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà K trình bày tranh luận:

Luật không quy định hợp đồng vay và HĐCNQSDĐ phải ký trước hoặc ký cùng thời điểm thì mới được xem là giả tạo để che đậy hợp đồng vay. Giấy xác nhận vay thế chấp ngày 20/9/2019 xác định đây là hợp đồng vay và ông A cũng xác nhận cho bà K và thế chấp quyền sử dụng đất bằng hình thức HĐCNQSDĐ. Đối với HĐCNQSDĐ giữa ông A với ông C không có căn cứ xác định là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông A trình bày vay tiền của ông C nên giao dịch chuyển nhượng này ông C không phải là người ngay tình. Ông C không biết vị trí đất nên ông C mới chỉ sang thửa đất 246 khi đo đất và khi ông C chuyển nhượng đất cho ông T thì ông C cũng chỉ thửa đất 246 chứ không phải thửa 398, trên đất có nhà của bà K nên không xem là giao dịch ngay tình. Ông T, bà P cho rằng tin tưởng ông H2 (người môi giới) và ông C chỉ thửa đất không có nhà nhưng thực tế trên đất có căn nhà của bà K được xây năm 2019. Trong hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng của ông C, Ngân hàng xác định trên đất không có công trình kiến trúc gì là chỉ dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà P cho rằng Tòa án không có bất cứ văn bản nào để ngăn chặn việc chuyển quyền sử dụng đất nên Văn phòng công chứng xác định đất không có tranh chấp là không phù hợp. Ông T, bà P có lỗi là không đi xem đất trước khi nhận chuyển nhượng đất nên không được xem là ngay tình. Do đó, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T. Trường hợp Tòa án tuyên chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T bà P thì bà K cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà K sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

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

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của ông T, bà P và ông C trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. 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 của bị đơn:

Về HĐCNQSDĐ ngày 20/9/2019 giữa bà K với ông A: các bên đều thừa nhận hợp đồng này là để đảm bảo cho hợp đồng vay số tiền 250.000.000 đồng và tại Giấy cam kết ngày 19/11/2019 ông A cũng ký xác nhận việc thế chấp sổ đỏ để vay tiền nên theo Điều 124 Bộ luật Dân sự thì HĐCNQSDĐ ngày 20/9/2019 bị vô hiệu do giả tạo. Tòa sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng này là có căn cứ.

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông C: ông A cho rằng hợp đồng giữa ông và ông C là hợp đồng vay số tiền 470.000.000 đồng nhưng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc vay tiền, trong khi đó ông C cung cấp HĐCN QSD đất giữa ông A, bà H với ông C ngày 02/10/2019 được công chứng tại văn phòng công chứng Đ (nay là văn phòng công chứng Trần Văn C) và đã được chỉnh lý biên động ngày 24/10/2019 nên hợp đồng lập giữa ông A và ông C là HĐCNQSDĐ. Tuy nhiên, do hợp đồng giữa bà K và ông A bị vô hiệu như nhận định ở trên nên HĐCNQSDĐ giữa ông A, bà H với ông C cũng vô hiệu theo.

Hậu quả hợp đồng vô hiệu: ông A biết rõ việc bà K lập HĐCNQSDĐ để đảm bảo cho khoản tiền vay nhưng vẫn chuyển nhượng đất cho ông C, còn phía ông C chưa nhận bàn giao đất, không xem xét tình trạng thửa đất bà K đang sử dụng và xây nhà trên đất từ tháng 7/2019 đến tháng 12/2019 (có cung cấp phiếu mua một ít vật tư tháng 5-6/2019) nên hai bên đều có lỗi ngang nhau. Ông A phải trả lại tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại 50% giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch theo chứng thư thẩm định giá. Tòa sơ thẩm nhận định đây là hợp đồng vay tài sản và buộc ông A trả tiền vay và lãi suất cho ông C là không đảm bảo quyền lợi cho ông C, bà X, kháng cáo của ông C có cơ sở chấp nhận một phần.

Đối với kháng cáo của ông T, bà P: HĐCNQSDĐ giữa ông C, bà X với ông T, bà P ngày 16/3/2021 là sau thời điểm xảy ra tranh chấp, hợp đồng chuyển nhượng chưa đăng ký vào sổ địa chính, chưa có việc bàn giao nhà đất nên chưa có hiệu lực và không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên cũng bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: theo ông T trình bày trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông có đi xem đất và ông H2 là người môi giới đã chỉ cho ông thửa đất trống. Lời trình bày của ông T là có căn cứ do khi trích đo thửa đất tranh chấp ông T đã chỉ thửa 246 là thửa đất lúc trước ông H2 chỉ cho ông để thực hiện việc đo đạc, hơn nữa theo Công văn số 105/CV-VPCTHT ngày 02/02/2023 của Văn phòng công chứng Trần Hữu T1 thì “...*Trước khi ký vào Hợp đồng chuyển nhượng tài sản nêu trên, nhân viên nghiệp vụ của đơn vị tra cứu trên mạng không phát hiện được đất đang trong tình tranh chấp hoặc bị kê biên*”. Do đó, ông C là người phải biết rằng đất đang có tranh chấp nhưng vẫn lừa dối chỉ sai thửa đất và không thông báo tình trạng đất để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông T dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu nên lỗi hoàn toàn là của ông C. Tòa sơ thẩm cho rằng cả hai cùng có lỗi ngang nhau là không đảm bảo quyền lợi của ông T, bà P, kháng cáo của ông T, bà P có cơ sở chấp nhận một phần, cần buộc ông C, bà X chịu trách nhiệm trả cho ông

T, bà P tiền chuyển nhượng theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức ngày 17/12/2021.

Từ những cơ sở trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hữu C, ông Trương Văn T, bà Phạm Thị Hải P, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng; ông C là người kháng cáo có đơn xin vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông T, bà P, ông C đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng giữ nguyên hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với ông C và xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà X với ông T, bà P không bị vô hiệu, ông T, bà P yêu cầu được sử dụng nhà đất tại thửa 398, tờ bản đồ số 17 tại ấp A, xã G, huyện Đ, tỉnh Long An. Xét thấy:

[3.1] Bà Mai Thuý Kiều và ông Lê Văn A trình bày thống nhất bà K vay của ông A số tiền 250.000.000 đồng và thế chấp quyền sử dụng đất bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 398, tờ bản đồ số 17, đất tại xã G cho ông A để làm tin. Việc thỏa thuận này ông A ký giấy cam kết ngày 20/9/2019 và 19/11/2019. Nay bà K yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K với ông A, ông A cũng đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giả tạo để che đậy hợp đồng vay nên án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2019 giữa bà K với ông A đối với thửa đất số thửa 398, tờ bản đồ số 17 tại ấp A, xã G, huyện Đ, tỉnh Long An là có căn cứ.

[3.2] Xét HĐCNQSDĐ ngày 02/10/2019 giữa ông A với ông C đối với thửa đất số thửa 398: Án sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu nhằm che đậy hợp đồng vay tiền giữa ông C và ông A. Tuy nhiên, hồ sơ không có bất cứ tài liệu nào thể hiện ông C cho ông A vay bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Ông A trình bày vay tiền của ông C nhưng không cung cấp được tài liệu nào chứng minh cho việc vay tiền, không xác định được số tiền vay, thời gian vay, mức lãi suất, số tiền lãi đã trả. Quá trình giải quyết vụ án ông C xác định nhận chuyển nhượng thửa đất 398 từ ông A, thời điểm ông C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đất chưa có nhà của bà K. Ngày 24/10/2019 ông C đã được chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên HĐCNQSDĐ ngày 02/10/2019 giữa ông A, bà H với ông C là hợp pháp và được pháp luật bảo vệ theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C về việc giữ nguyên hiệu lực của HĐCNQSDĐ ngày 02/10/2019 giữa ông A với ông C và giữ nguyên hiệu lực của việc chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất cho ông C đối với thửa đất 398.

[3.3] Xét HĐCNQSDĐ ngày 16/3/2021 giữa ông C, bà X với ông T, bà P đối với thửa đất số thửa 398. Tại thời điểm ông C nhận chuyển nhượng thửa đất 398 (ngày 02/10/2019), trên thửa đất này chưa có nhà của bà K nên khi ông C chuyển nhượng lại

thửa đất 398 cho ông T, bà P thì ông C và người môi giới xác định trên đất không có nhà là có cơ sở. Ông T, bà P trình trước khi đặt cọc mua đất thì ông T, bà P có được dẫn đến xem đất và được người môi giới chỉ thửa đất không có nhà là phù hợp với lời khai của ông C và phù hợp với hồ sơ ông C nhận chuyển nhượng đất từ ông A. Hơn nữa sau khi ông C được chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất thì ngày 6/12/2019 ông C đã thế chấp quyền sử dụng đất thửa 398 để vay tiền ngân hàng. Thời điểm ông C thế chấp quyền sử dụng đất thì bà K cũng chưa xây nhà trên đất. Tại phiên tòa phúc thẩm bà K trình bày không thống nhất thời gian xây nhà, lúc thì trình bày nhà xây năm 2019, lúc thì trình bày nhà xây năm 2020. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/4/2020 – bút lục 236, bà K trình bày nhà xây năm 2020. Căn cứ Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/04/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính thì trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật, căn cứ Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu. Do đó, việc thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông C với ngân hàng không bị vô hiệu. Việc ông T và bà P đưa tiền cho ông C để trả nợ ngân hàng và xóa thế chấp quyền sử dụng đất thửa 398 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà P là ngay tình, vì ông T, bà P không thể biết được quyền sử dụng đất đang bị tranh chấp. Căn cứ vào Văn bản số 105/CV-VPCTHT ngày 02/02/2023 của Văn phòng công chứng Trần Hữu T1 xác định thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 16/03/2021), Văn phòng công chứng xác định quyền sử dụng đất không bị tranh chấp, không bị kê biên, đủ điều kiện để công chứng. Vì vậy, việc ông T, bà P nhận chuyển nhượng thửa đất 398 là ngay tình nên cần được pháp luật bảo vệ.

Bà K trình bày không thống nhất thời gian xây nhà, lúc thì trình bày nhà xây năm 2019, lúc thì trình bày nhà xây năm 2020, việc bà K xây nhà trên thửa đất 398 trong khi quyền sử dụng đất bà K không còn đứng tên là không hợp pháp. Đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm ông T và bà P cũng đồng ý hoàn trả giá trị nhà cho bà K theo chứng thư thẩm định giá là phù hợp. Do đó, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T và bà P.

[3.4] Về giải quyết hậu quả của HĐCNQSDĐ ngày 20/9/2019 giữa bà K với ông A đối với thửa đất 398 bị vô hiệu. Hội đồng xét xử thấy rằng HĐCNQSDĐ giữa bà K với ông A vô hiệu do giả tạo để che đậy hợp đồng vay như nhận định ở trên. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*”.

Về thiệt hại xảy ra: do công nhận HĐCNQSDĐ giữa ông A với ông C và công nhận HĐCNQSDĐ giữa ông C, bà X với ông T, bà P nên thiệt hại xảy ra là bà K bị mất quyền sử dụng thửa 398. Tuy nhiên, trong đơn khởi kiện (bút lục 50, 46 - 47, 44), quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bà K không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Ông Lê Văn A không có đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và cũng không nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Vì vậy bà K, ông A có

quyền khởi kiện để yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[3.5] Bản án sơ thẩm buộc bà K phải trả cho ông Lê Văn A số tiền 321.528.000 đồng, bao gồm tiền gốc vay là 250.000.000 đồng và 71.528.000 đồng tiền lãi là vượt quá yêu cầu khởi kiện của bà K và ông A. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm đối với phần này.

[3.6] Ngoài ra, theo đơn yêu cầu độc lập ghi ngày 07/4/2021 của ông T bà P yêu cầu ông C và bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao nhà đất cho ông T, bà P quản lý sử dụng, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (bút lục 54). Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông T bà P do bà Chân L đại diện theo ủy quyền trình bày trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T bà P yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu buộc ông C và bà X trả lại số tiền đã nhận là 2.350.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo giá đất hiện nay (bút lục 240, 237). Tòa án cấp sơ thẩm không thông báo cho ông T, bà P phải nộp tiền tạm ứng án phí có giá ngạch đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu yêu cầu ông C và bà X phải trả lại số tiền 2.350.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo giá đất hiện nay, nhưng lại xét xử buộc ông C và bà X phải trả cho ông T và bà P số tiền 2.350.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 331.388.000 đồng là không đúng với quy định tại các điều 195, 201, 202 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Lẽ ra, Tòa án cấp phúc hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm đối với phần này, tuy nhiên do chấp nhận kháng cáo của ông T, bà P về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền đất như nhận định trên nên sửa một phần bản án sơ thẩm, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3.7] Từ những nhận trên có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông C, ông T và bà P, hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm đối với phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa bà K với ông A, sửa một phần bản án sơ thẩm như nhận định trên.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà K phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận, ông A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K với ông A được chấp nhận. Ông C, ông T, bà P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông C, ông T, bà P tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông T, bà P, ông C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 308, Điều 309, Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hữu C, ông Trương Văn T, bà Phạm Thị Hải P.

Sửa một phần Bản án, hủy và đình chỉ một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2022/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long

An.

Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 144, 147, 148, 227, 228, 271, 273, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 124, 129, 131, 133, 398, 401, 407, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27, Điều 29 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. Hủy và đình chỉ giải quyết một phần bản án sơ thẩm về việc buộc bà Mai Thúy K có trách nhiệm trả cho ông Lê Văn A số tiền 321.528.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thúy K về việc hủy một phần hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2019/13271381/HĐBĐ ngày 06/12/2019 tại thửa 398, tờ bản đồ số 17, xã G, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 495687 được Văn phòng công chứng Trần Văn C công chứng ngày 06/12/2019.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thúy K về việc “tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biên động quyền sử dụng đất” đối với ông Lê Văn A và bà Lê Thị Mỹ H.

4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/9/2019 giữa bà Mai Thúy K với ông Lê Văn A đối với thửa đất 398, tờ bản đồ số 17, diện tích 982m², xã G, huyện Đ, tỉnh Long An, số chứng thực 634, quyển số 01/2019-TP/CC-SCT/HĐ, GD ngày 20/9/2019 tại UBND xã G, huyện Đ, tỉnh Long An. Chấp nhận yêu cầu của bà Mai Thúy K về việc hủy chỉnh lý biên động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số PY 495687 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ sang cho ông Lê Văn A ngày 26/9/2019.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thúy K về việc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lê Văn A và bà Lê Thị Mỹ H với ông Nguyễn Hữu C, số công chứng 21950, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/10/2019 tại Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn C).

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thúy K về việc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu C, bà Trịnh Thị X với ông Trương Văn T và bà Phạm Thị Hải P, số công chứng 1627, quyển số 03TP-SCC/HĐGD ngày 16/3/2021 tại Văn phòng công chứng Trần Hữu T1.

7. Không chấp nhận yêu cầu của bà Mai Thúy K về việc hủy chỉnh lý biên động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số PY 495687 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ sang tên ông Nguyễn Hữu C ngày 24/10/2019 đối với thửa đất 398, tờ bản đồ số 7, tại xã G, huyện Đ, tỉnh Long An.

8. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn T và bà Phạm Thị Hải P đối với ông Nguyễn Hữu C và bà Trịnh Thị X về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

9. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu C và bà Trịnh Thị X với ông Trương Văn T và bà Phạm Thị Hải P số công chứng 1627, quyển số 03TP-SCC/HĐGD ngày 16/3/2021 tại Văn phòng công chứng Trần Hữu T1 đối với thửa đất 398, tờ bản đồ số 7, tại xã G, huyện Đ, tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật.

10. Ông Trương Văn T và bà Phạm Thị Hải P được quyền quản lý, sử dụng sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất 398, tờ bản đồ số 17, đất tại ấp A, xã G, huyện Đ, tỉnh Long An.

11. Buộc bà Mai Thúy K, ông Nguyễn Hữu C, bà Trịnh Thị X phải giao thửa đất và căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa đất 398, tờ bản đồ số 17, đất tại ấp A, xã G, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông T và bà P.

12. Vị trí, tứ cận, diện tích, loại đất được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 315-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 27/4/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 17/5/2021.

(Mảnh trích đo được kèm theo bản án)

13. Buộc ông Trương Văn T và bà Phạm Thị Hải P phải liên đới hoàn trả giá trị căn nhà cho Mai Thúy K số tiền 301.368.240 đồng.

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 số 91/2015/QH13 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.

14. Bà Mai Thúy K được quyền lưu cư trong thời gian 6 tháng kể từ ngày 13/6/2023.

15. Ông Trương Văn T và bà Phạm Thị Hải P có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoặc chỉnh lý biên động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 398, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã G, huyện Đ, tỉnh Long An cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

16. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào Bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết chỉnh lý biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

17. Buộc ông Nguyễn Hữu C và bà Trịnh Thị X có trách nhiệm nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số giấy BY 495687 cấp ngày 17/8/2015 đối với các thửa đất 398, tờ bản đồ số 17 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý cho ông Nguyễn Hữu C ngày 24/10/2019 để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà P.

Trường hợp ông C không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì ông T và bà P được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý cho ông C để cấp cho ông T, bà P cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

18. Về chi phí thẩm định, định giá, giám định tại cấp sơ thẩm: Ông Lê Văn A có trách nhiệm trả cho bà Mai Thúy K 42.000.000 đồng.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: 1.600.000 đồng, ông T, bà P tự nguyện chịu, đã nộp đủ và chi xong.

19. Về án phí dân sự sơ thẩm:

19.1 Bà Mai Thúy K phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ 1.200.000 đồng tạm ứng án phí bà K đã nộp theo biên lai thu số 0007218 ngày 25/12/2020, 0006607 ngày 14/10/2020, biên lai thu số 0006608 ngày 14/10/2020, biên lai thu số 0007940 ngày 15/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Hoàn trả cho bà K 300.000 đồng.

19.2 Ông Lê Văn A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

19.3 Ông Trương Văn T và bà Phạm Thị Hải P không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả tạm ứng án phí sơ thẩm ông T bà P nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007891 ngày 07/4/2021.

20. Về án phí dân sự phúc thẩm:

20.1. Ông Trương Văn T, bà Phạm Thị Hải P không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả cho ông T, bà P mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011649, 0011650 ngày 23/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

20.2. Ông Nguyễn Hữu C không phải án phí phúc thẩm, hoàn trả cho ông C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011696 ngày 31/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

21. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

22. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: 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.

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**

Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Văn Thu – Lê Thị Bích Tuyên

Trịnh Thị Phúc