

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 166/2023/DS-PT

Ngày 09-5-2023

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH 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

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Bà Lê Thị Kim Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Lan – Thẩm tra viên 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 các ngày 28 tháng 4 và 09 tháng 5 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 487/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện C bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lương Vũ Phương M, sinh năm 1980. Địa chỉ cư trú: Số 24 Đường số 67, Tổ 17, Khu phố 2, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1958. Địa chỉ cư trú: Số 392/8/30 C1, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 28/12/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M: Ông Bùi Văn T1 là Luật sư của Văn phòng luật sư K thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Ông Lê Thành S, sinh năm 1971 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1971 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Khu phố T2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S, bà H1: Ông Nguyễn Văn Đ là Luật sư của Văn phòng luật sư H2 thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1974. Địa chỉ cư trú: Khu phố T2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Đình D, sinh năm 1989. Địa chỉ cư trú: Số 264A/4 H3, Phường 8, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Lê Trung H4, sinh năm 1994;

4. Ông Lê Trung N, sinh năm 1999;

5. Ông Lê Văn P, sinh năm 1964;

6. Bà Cao Thị T4, sinh năm 1964;

7. Ông Lê Hoàng P1, sinh năm 1994;

8. Bà Lê Thị Cẩm N1, sinh năm 1998;

9. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1953;

10. Ông Trần Ngọc H5, sinh năm 1988;

11. Bà Thái Thị Kim X, sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ cư trú: Khu phố T2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

12. Văn phòng công chứng Đ1. Địa chỉ trụ sở: Số 25 đường N2, Tổ 9, Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Đ1: Ông Đ1 – Trưởng văn phòng (vắng mặt).

13. Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: Quốc lộ 50, khu phố T2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân thị trấn C: Ông Hoàng Văn L – Chủ tịch (vắng mặt).

14. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở:

Người đại diện theo pháp luật của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C: Bà Võ Thị Uyên T6 – Giám đốc (vắng mặt).

15. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: Số 38, đường N2, Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện C: Ông Nguyễn Hoài T7 – Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt, theo Văn bản ủy quyền ngày 11/4/2022).

- Người kháng cáo: Bà Lương Vũ Phương M là nguyên đơn, ông Lê Thành S và bà Nguyễn Thị Kim H1 là bị đơn.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

(Ông H, ông T1, ông S, bà H1, ông Đ, ông D, ông H4, ông P, bà T4 và bà T5 có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các Đơn khởi kiện ngày 31/7/2020, ngày 02/11/2020 và Bản tự khai của nguyên đơn bà Lương Vũ Phương M và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm của ông Nguyễn Cao T8 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có nội dung như sau:

Thửa 160, loại đất ONT, diện tích 450 m², tọa lạc tại khu phố T2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An có nguồn gốc của vợ chồng ông Lê Thanh S, bà Nguyễn Thị Kim H1. Ngày 04/8/2011, ông S bà H1 lập Hợp đồng thế chấp QSDĐ thửa 160 cho bà Nguyễn Thị Thanh T3 để vay số tiền 100.000.000đ, sau đó ông S bà H1 lập tiếp Hợp đồng ủy quyền cho bà T3 được quyền ký tên chuyển nhượng, tặng, cho thửa đất số 160.

Ngày 26/3/2013, ông S bà H1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) cho ông Nguyễn Đình D đối với toàn bộ phần đất này. Ngày 02/10/2013, ông D được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) số BQ 518459.

Ngày 03/7/2017, ông D lập HĐCNQSDĐ phần diện tích đất 450m² thửa 160 cho bà M, giá chuyển nhượng 1.000.000.000đ. Ngày 14/9/2017, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đã chỉnh lý biến động trên GCNQSDĐ từ ông D sang cho bà M. Tuy nhiên đến nay bà vẫn chưa được nhận đất vì trên đất có nhà của ông Lê Thành S và bà Nguyễn Thị Kim H1, gia đình ông S, bà H1 vẫn đang sinh sống ở đây.

Do đó bà M khởi kiện yêu cầu ông S, bà H1 và những người đang sinh sống trên phần đất này P giao trả thửa đất 160 cho bà M, còn đối với 03 căn nhà trên đất, gồm 02 căn nhà gỗ (bán kiên cố) thì P tháo dỡ di dời, còn 01 căn nhà kiên cố, theo Chứng thư thẩm Đ giá của Công ty Cổ phần thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức thì trị giá nhà là 142.599.114đ (nhà của ông P, bà T4) thì bà M đồng ý hoàn trả bằng tiền cho ông P, bà T4, đối với các cây trồng trên đất thì P di dời. Trường hợp vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa bà M với ông D thì đề nghị giải quyết hậu quả.

Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 534-2021 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất H3 đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C

duyet ngày 08/4/2021 và Biên bản xem xét, thẩm Đ tại chỗ ngày 09/3/2021 của Toà án nhân dân huyện C thì diện tích đo đạc thực tế của thửa 160 là 472m², trong đó có 25m² (khu B) là đất rạch do UBND thị trấn C quản lý. Bà M đồng ý hoàn trả lại phần đất 25m² này cho nhà nước.

Bị đơn ông Lê Thành S và bà Nguyễn Thị Kim H1 thống nhất trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Thửa 160 thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông bà. Ngày 04/8/2011, ông bà chỉ thế chấp QSDĐ thửa đất này để vay số tiền 100.000.000đ của bà T3 chứ không có chuyển nhượng QSDĐ. Trên đất vẫn đang có nhà của ông bà, ông bà và các con là Lê Trung H4 và Lê Trung N vẫn đang sinh sống ở đây. Do đó, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M.

Ông bà có yêu cầu phản tố, cụ thể:

- Tuyên bố vô hiệu HĐCNQSDĐ ngày 26/3/2013 giữa vợ chồng ông S, bà H1 với ông D về việc chuyển nhượng QSDĐ thửa 160.

- Tuyên bố vô hiệu HĐCNQSDĐ ngày 03/7/2017 giữa ông D với bà M về việc chuyển nhượng QSDĐ thửa 160.

- Hủy GCNQSDĐ số BQ 518459, ngày 02/10/2013 do UBND huyện C cấp cho ông D đối với thửa đất số 160 và hủy phần chỉnh lý biến động ngày 14/9/2017 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C chỉnh lý sang tên từ ông D sang bà M.

Người có quyền lợi, N vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T3 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 04/8/2011 giữa vợ chồng ông S, bà H1 với bà T3 về việc ủy quyền cho bà T3 được quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp thửa đất thửa đất số 160. Mặc dù nội dung ủy quyền cho bà T3 được quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp thửa đất trên nhưng thực chất là để đảm bảo cho cho việc ông S, bà H1 vay của bà số tiền 100.000.000đ, với lãi suất 05%/tháng, thời hạn 01 năm. Sau đó do ông S, bà H1 không trả tiền lãi và cũng không hoàn vốn nên sau khi có người giới thiệu ông Nguyễn Đình D cho bà T3 và vợ chồng ông S, bà H1 để thực hiện bán khoản nợ sang cho ông D thì các bên lập HĐCNQSDĐ thửa 160 để cho bà T3 nhận lại khoản tiền đã cho ông S, bà H1 vay, còn việc giữa ông D với ông S, bà H1 có thỏa thuận gì thì bà không biết, việc ông D chuyển nhượng thửa đất trên cho bà M thì bà cũng không biết.

Trong vụ án này bà không có yêu cầu gì, đồng thời xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn P và bà Cao Thị T4 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ông P và bà T4 là vợ chồng, ông Lê Thành S là em trai của ông P. Nguồn gốc thửa đất số 160 đang tranh chấp là do cha mẹ để lại, hiện trên thửa đất này có 03 căn nhà, trong đó nhà vợ chồng ông P, bà T4 là nhà kiên cố, còn nhà của vợ chồng S là nhà gỗ lợp ngói (nhà thờ) và nhà của chị Nguyễn Thị T5 cũng là

nhà bán kiên cố. Vợ chồng ông P, bà T4 đã cất nhà trên phần đất này từ những năm 1984 cho đến nay. Ngoài ông P bà T4 còn có 02 con là Lê Hoàng P1 và Lê Thị Cẩm N1 đang sinh sống. Nay qua yêu cầu của nguyên đơn thì vợ chồng ông P, bà T4 không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T5 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Giữa bà và ông Lê Thành S có quan hệ là chị em bạn dì ruột, vào năm 2002 thì vợ chồng S, bà H1 và bà có thỏa thuận là ông S cho bà cất nhà ở trên một phần thửa đất số 160 và bà có giao cho ông S số tiền 18.000.000đ. Hiện trên thửa đất 160 này có căn nhà của bà quy cách nền lát gạch tàu, vách xây tường gạch lững và phía trên là tole, mái lợp tole (nhà bán kiên cố).

Ngoài bà còn có con trai tên Trần Ngọc H4 và con dâu Thái Thị Kim X đang sinh sống. Nay qua yêu cầu của nguyên đơn, bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ1 có văn bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án với nội dung như sau:

HĐCNQSDĐ có số công chứng 002268, quyền số 03TP/CC-SCC/TK chứng nhận ngày 26/3/2013 và HĐCNQSDĐ có số công chứng 4450, quyền số 05TP/CC-SCC/TK chứng nhận ngày 03/7/2017 được Công chứng viên Phòng công chứng số 2 tỉnh Long An (nay là Văn phòng công chứng Đ1) tiếp nhận và chứng nhận theo đúng trình tự thủ tục công chứng theo các Điều 35, 36 Luật Công chứng năm 2006 và theo các Điều 40, 41 Luật Công chứng năm 2014. Công chứng viên đã kiểm tra tính hợp pháp các giấy tờ, kiểm tra năng lực hành vi dân sự của các bên và các bên đã đọc nội dung văn bản, hiểu và đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng, ký vào văn bản trước sự chứng kiến của công chứng viên. Văn phòng công chứng xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị trấn C có văn bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án với nội dung như sau:

Đối với phần diện tích 25 m² thuộc phần đất rạch do UBND thị trấn quản lý (thể hiện trên Bản trích đo thuộc khu B) đề nghị Tòa án giải quyết theo quy Đ của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C có văn bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án với nội dung như sau:

Thửa đất số 160 UBND huyện C đã cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Thành S. Ngày 26/3/2013, ông S bà H1 lập HĐCNQSDĐ thửa đất này cho ông Nguyễn Đình D và ông D được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số BQ 518459 ngày 02/10/2013. Ngày 03/7/2017, ông D lập HĐCNQSDĐ để chuyển nhượng cho bà Lương Vũ Phương M thửa 160, hồ sơ được Chi nhánh thẩm tra, chỉnh lý nội dung biến động trên GCNQSDĐ cho bà M vào ngày 14/9/2017.

Trong suốt quá trình giải quyết hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ của ông S với ông D, hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ của ông D với bà M, Chi nhánh không tiếp nhận thông tin về việc tranh chấp, khiếu nại về QSDĐ đối với thửa đất nêu trên.

Việc Chi nhánh tham mưu cho UBND huyện C cấp GCNQSDĐ cho ông D và việc Chi nhánh chỉnh lý nội dung biến động cho bà M là đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục theo quy Đ của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Chi nhánh xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án với nội dung như sau:

Việc UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số BQ 518459, ngày 02/10/2013 đối với thửa đất số 160 cho ông Nguyễn Đình D là đúng theo quy định của pháp luật, căn cứ theo HĐCNQSDĐ ngày 26/3/2013 giữa ông Lê Thành S và bà Nguyễn Thị Kim H1 với ông Nguyễn Đình D.

Do đó, kiến nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Sau khi có bản án, quyết định của Tòa án, UBND huyện C sẽ tổ chức thực hiện.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Trung H4, ông Lê Trung N (con của ông S, bà H1), ông Lê Hoàng P1 và bà Lê Thị Cẩm N1 (con của ông P, bà T4), ông Trần Ngọc H5 và bà Thái Thị Kim X (con trai và con dâu bà T5) xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình D được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng vắng mặt không lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Vũ Phương M về việc yêu cầu ông Lê Thành S, bà Nguyễn Thị Kim H1 phải giao trả thửa đất số 160, tờ bản đồ số 16, diện tích 450m², loại đất ONT, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

2. Vô hiệu HĐCNQSDĐ được Phòng công chứng Số 2 (nay là Văn phòng công chứng Đ1) chứng thực số 002268, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 26/3/2013 giữa ông Lê Thành S, bà Nguyễn Thị Kim H1 với ông Nguyễn Đình D đối với thửa đất số 160, tờ bản đồ số 16, diện tích 450m², loại đất ONT, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C tỉnh Long An.

3. Vô hiệu HĐCNQSDĐ được Phòng công chứng Số 2 (nay là Văn phòng công chứng Đ1) chứng thực số 4450. Quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 03/7/2017 giữa ông Nguyễn Đình D với bà Lương Vũ PH1 M đối với thửa đất số 160, tờ bản đồ số 16, diện tích 450m², loại đất ONT, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C tỉnh Long An.

4. Kiến nghị UBND huyện C thu hồi GCNQSDĐ số BQ 518459, ngày 02/10/2013 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Đình D đối với

thửa đất số 160, tờ bản đồ số 16, diện tích 450 m², loại đất ONT, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C tỉnh Long An và hủy phần chỉnh lý biến động ngày 14/9/2017 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Đình D sang cho bà Lương Vũ Phương M để cấp lại GCNQSDĐ cho ông Lê Thành S và bà Nguyễn Thị Kim H1.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký để được cấp GCNQSDĐ theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp một trong các bên đương sự không thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án, theo yêu cầu của một hoặc các bên đương sự cơ quan thi hành án có quyền ra quyết định thi hành án.

5. Buộc ông Lê Thành S, bà Nguyễn Thị Kim H1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Lương Vũ Phương M số tiền 2.679.572.000đ.

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 26/9/2022, Tòa án nhân dân huyện C nhận được đơn kháng cáo của bà Lương Vũ Phương M kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm cải sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn vì đã hết thời hiệu khởi kiện. Trong trường hợp vô hiệu HĐCNQSDĐ thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn phải hoàn trả theo giá thị trường.

Ngày 03/10/2022, Tòa án nhân dân huyện C nhận được đơn kháng cáo của ông Lê Thành S, bà Nguyễn Thị Kim H1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm cải sửa bản án sơ thẩm theo hướng không đồng ý bồi thường thiệt hại cho bà M.

Ngày 19/10/2022, Tòa án nhân dân huyện C nhận được Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm làm rõ thêm các tình tiết chứng cứ và cải sửa bản án sơ thẩm theo hướng giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo từng quan hệ giao dịch, không buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn vì hai bên không có giao dịch với nhau.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông H và luật sư T1 thống nhất trình bày: Các giao dịch trước đó giữa ông S bà H1 với bà T3, ông D như thế nào thì bà M hoàn toàn không biết, bà M chỉ biết khi ông D đứng tên GCNQSDĐ thì ông D mới chuyển nhượng phần đất này cho bà M, có đưa bà M đến xem nhà đất thấy nhà đóng cửa và ông D nói nhà đất của ông nên bà M mới mua, bà M đã thanh toán đủ tiền cho ông D. Do đó bà M

là người thứ 3 ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của bà M.

Ông S và bà H1 thống nhất trình bày: Ông bà xác định chỉ vay của bà T3 100.000.000đ đến nay vẫn chưa trả và có thể chấp GCNQSDĐ cho bà T3. Ngoài ra ông bà không hề có giao dịch gì với ông D và cũng không nhớ ông D là ai, chỉ biết bà T3 có kêu vợ chồng ông ra Văn phòng công chứng ký giấy tờ với người đàn ông chứ không biết là ký HĐCNQSDĐ với ông D. Nay ông bà thấy trong HĐCNQSDĐ ghi giá 265.000.000đ nhưng ông bà không hề nhận số tiền này và cũng không hề thuê nhà từ ông D. Ông bà xác Đ trong khuôn viên phần nhà đất tranh chấp có hàng rào bao quanh và có 3 căn nhà: 1 căn nhà thờ ông bà đang ở, 1 căn nhà của bà T5 và 1 căn nhà của ông P, bà T4, tất cả các căn nhà này được xây dựng trước thời điểm ông bà vay tiền của bà T3 năm 2011 và ông bà đã ở từ trước đó cho đến nay, không hề có ai đến đặt vấn đề mua nhà đất cho đến khi xảy ra tranh chấp.

Bà Nguyễn Thị T5 trình bày: Bà thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn về hiện trạng và quá trình quản lý sử dụng nhà đất. Bà xác định bà đã cất nhà ở trên phần đất tranh chấp này từ trước năm 2011 và có hộ khẩu tại đây cho đến nay, phần đất này bà đã mua của ông S bà H1 nhưng chưa tách thửa. Từ trước đến khi xảy ra tranh chấp bà chưa hề nghe ông S bà H1 chuyển nhượng phần nhà đất này cho ai.

Ông Lê Văn P và bà Cao Thị T4 thống nhất trình bày: Ông là anh ruột của ông S, được cha mẹ cho một phần đất trong khuôn viên phần đất tranh chấp và cất nhà ở trên phần đất này từ năm 1988 đến nay nhưng chưa được tách thửa. Ông bà thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn về hiện trạng và quá trình quản lý sử dụng nhà đất. Từ trước đến khi xảy ra tranh chấp bà chưa hề nghe bị đơn bán phần nhà đất này.

Ông Nguyễn Đình D trình bày: Ngày 26/3/2013, ông và bị đơn có lập HĐCNQSDĐ đối với thửa đất 160 với giá 265.000.000đ, ông đã thanh toán đủ tiền cho bị đơn. Ông không hề biết bà T3 là ai và cũng chưa bao giờ có giao dịch gì với bà T3, ông cũng không biết gì về việc vay tiền giữa bị đơn với bà T3, không biết gì về hợp đồng thế chấp giữa bị đơn với bà T3, không biết gì về việc bán nợ giữa bị đơn, bà T3 và ông. Ông xác định ngay sau khi ký HĐCNQSDĐ với bị đơn, do chưa có nhu cầu sử dụng nhà nên ông đã cho bị đơn thuê để ở và đến nay vẫn chưa thu tiền thuê. Năm 2017, ông đã chuyển nhượng phần đất này cho bà M với giá 1.000.000.000đ, ông chuyển nhượng luôn cả nhà và đất và đã nhận đủ tiền nên nhà đất này thuộc sở hữu của bà M. Khi chuyển nhượng trên đất có một căn nhà tạm và 1 cái chòi, không phải 3 căn nhà như bị đơn khai. Ông không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn mà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà M.

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 nội dung kháng nghị: Các HĐCNQSDĐ ngày 26/3/2013 giữa ông S, bà H1 với ông D và ngày 03/7/2017 giữa ông D với bà M đều thể hiện là trên đất không có tài sản, trong khi thực tế các bên đương sự đều thừa nhận là tại thời điểm chuyển nhượng trên đất có 03 căn nhà của gia đình ông S bà H1, gia đình ông P bà T4 và gia đình bà T5. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, như bản án đã nhận định và tuyên xử là chưa phù hợp, bởi lẽ: Án sơ thẩm chưa làm rõ thực chất giữa ông D và ông S, bà H1 có việc chuyển nhượng QSDĐ hay không? Việc giao nhận tiền giữa vợ chồng ông S, bà H1 với bà T3 và ông D như thế nào? Ai là người đưa tiền cho bà T3 và đưa cho bà T3 số tiền bao nhiêu? Do đó, cần thu thập chứng cứ xác định số tiền giao nhận giữa các bên để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Mặt khác, việc giải quyết hậu quả vô hiệu hợp đồng này là thuộc trách nhiệm giữa vợ chồng ông S, bà H1 với ông D và bà T3 chứ không phải trách nhiệm giữa ông S, bà H1 với bà M. Cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ có việc ông D chuyển nhượng đất số 160 cho bà M nhưng chỉ cho bà M xem một thửa đất khác hay không? Đồng thời vợ chồng ông S, bà H1 không biết và không tham gia vào giao dịch chuyển nhượng giữa ông D và bà M nên không phải chịu trách nhiệm bồi thường gì đối với bà M. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hậu quả hợp đồng vô hiệu có một phần lỗi của ông S, bà H1 từ đó buộc ông S, bà H1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà M số tiền 1.000.000.000đ (giá trị thửa đất bà M nhận chuyển nhượng từ ông D) và bồi thường thiệt hại 1.679.572.000đ (50% giá trị chênh lệch) là không phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông S, bà H1. Ngoài ra, bản án tuyên bà H1 và ông S phải liên đới trả cho bà M 10.300.000đ tiền chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nhưng không quyết định bà H1, ông S phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải trả cho bà M trong trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ về tài sản theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 là chưa phù hợp.

- Về nội dung kháng cáo: Như phân tích tại phần nội dung kháng nghị, kháng cáo của ông S, bà H1 có cơ sở xem xét chấp nhận. Đối với kháng cáo của bà M: Phần yêu cầu công nhận hiệu lực HĐCNQSDĐ là không có cơ sở; Phần yêu cầu giải quyết hậu quả chỉ có cơ sở chấp nhận một phần.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ các nội dung trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục. Do đó để xem xét toàn diện vụ án, làm rõ trách nhiệm của các bên khi xác lập các quan hệ vay tiền, ủy quyền, chuyển nhượng QSDĐ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại.

NHẬN Đ 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 hoặc được tổng đạt hợp lệ, 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 năm 2015.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

[2] Nguyên đơn bà Lương Vũ Phương M kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn vì đã hết thời hiệu khởi kiện. Trong trường hợp vô hiệu HĐCNQSDĐ nêu trên thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn phải hoàn trả giá trị nhà và đất theo giá thị trường.

[3] Bị đơn ông Lê Thành S, bà Nguyễn Thị Kim H1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm theo hướng không bồi thường thiệt hại giá trị nhà và đất cho bà M.

[4] Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị yêu cầu làm rõ thêm các tình tiết chứng cứ và cải sửa bản án sơ thẩm theo hướng giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo từng quan hệ giao dịch, không thể buộc bị đơn phải bồi thường giá trị nhà và đất cho nguyên đơn vì hai bên không có giao dịch với nhau. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[5] Đối với HĐCNQSDĐ ngày 26/3/2013 giữa ông S, bà H1 với ông D và HĐCNQSDĐ ngày 03/7/2017 giữa ông D với bà M: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D cho rằng khi ông nhận chuyển nhượng QSDĐ thửa 160 là nhận chuyển nhượng luôn tài sản trên đất, khi đó trên đất chỉ có 01 căn nhà tạm và 01 cái chòi để trống không có ai quản lý sử dụng. Bà M cho rằng khi bà nhận chuyển nhượng thửa 160 từ ông D thì ông D có dẫn bà đến xem nhà đất, bà thấy nhà đóng cửa và ông D nói nhà đất của ông nên bà mới mua. Hội đồng xét xử thấy rằng ông D, bà M đều thừa nhận khi nhận chuyển nhượng QSDĐ thửa 160 thì trên đất có nhà tuy nhiên ông D, bà M không đưa ra được căn cứ chứng minh ông bà nhận chuyển nhượng luôn cả phần nhà trên đất hoặc có bất kỳ thoả thuận nào với những người đang sinh sống trên đất. Trong khi thực tế theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/3/2021 và Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 534-2021 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất H3 đo vẽ ngày 02/4/2021 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 08/4/2021 thì trên thửa 160 có 03 căn nhà của ông P bà T4, ông S bà H1 và bà T5. Hiện các ông bà và gia đình đang sinh sống trên phần đất này. Do đó các HĐCNQSDĐ này trái pháp luật và có đối tượng không thực hiện được nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123, Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Án sơ thẩm tuyên bố vô hiệu 02 HĐCNQSDĐ này là phù hợp.

[6] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *“Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 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...”. Lẽ ra khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì cần giải quyết hậu quả theo từng quan hệ giao dịch, cụ thể là giao dịch giữa ông S bà H1 với bà T3, ông S bà H1 với ông D, bà T3 với ông D và ông D với bà M nhưng cấp sơ thẩm chỉ xem xét giải quyết hậu quả theo yêu cầu của bà M là buộc ông S bà H1 bồi thường thiệt hại cho bà M trong khi ông S bà H1 không có giao dịch gì với bà M là chưa phù hợp.

[7] Đối với giao dịch giữa ông S bà H1 với bà T3: Ông S bà H1 và bà T3 thống nhất bà T3 cho ông S bà H1 vay 100.000.000đ, lãi suất 5%/tháng, hai bên có lập Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng thế chấp cùng ngày 04/8/2011 để đảm bảo cho giao dịch vay tiền. Tuy nhiên Hợp đồng thế chấp chỉ thể hiện ông S bà H1 thế chấp thửa 160 để đảm bảo khoản vay 100.000.000đ với lãi suất 1,75%/tháng. Án sơ thẩm chưa làm rõ hai khoản vay này là một hay hai khoản khác nhau; việc thế chấp QSDĐ thửa 160 đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định chưa, hai bên có huỷ bỏ chưa, nếu huỷ bỏ thì huỷ bỏ thời gian nào; hai bên xác định chưa trả gốc nhưng có trả lãi như vậy đã trả lãi được bao nhiêu. Ngoài ra, bà T3 cho rằng do ông S, bà H1 không trả tiền lãi và cũng không hoàn vốn nên sau khi có người giới thiệu ông D thì bà bán khoản nợ của ông S bà H1 cho ông D, ông D thì không thừa nhận nhưng cấp sơ thẩm cũng chưa đối chất để làm rõ có việc ông D mua nợ hay không, ông D hay ông S bà H1 là người đưa tiền cho bà T3.

[8] Đối với giao dịch giữa ông S bà H1 với ông D: Ông S bà H1 xác định không có giao dịch gì với ông D mà chỉ có thế chấp thửa 160 cho bà T3 để đảm bảo khoản vay 100.000.000đ, ông D thì xác Đ có đưa cho ông S bà H1 265.000.000đ là tiền chuyển nhượng thửa 160 nhưng cấp sơ thẩm chưa đối chất làm rõ có việc ông S bà H1 nhận tiền hay không để trên cơ sở đó xác định thực chất có việc chuyển nhượng không.

[9] Đối với giao dịch giữa ông D với bà M: Lẽ ra cấp sơ thẩm phải xem xét đánh giá lỗi và trách nhiệm của ông D, của bà M để làm cơ sở xem xét bồi thường thiệt hại cho bà M, còn việc ông S bà H1 có lỗi hay không thì đó là giao dịch giữa ông S bà H1 với người khác, không liên quan đến bà M.

[10] Mặt khác, án sơ thẩm tuyên ông S bà H1 phải liên đới trả tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho bà M nhưng không tuyên trong trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ thì ông S bà H1 phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[11] Từ những nhận định trên, thấy rằng cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ chứng minh để làm rõ các vấn đề trên là do ông D vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, mặc dù cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ cho ông D các văn bản tố tụng. Tuy nhiên, để việc giải quyết vụ án được toàn diện, khách quan và đúng pháp luật thì Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để xác minh làm rõ các vấn đề trên và giải quyết lại vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 308 Bộ luật

Tổ tụng dân sự năm 2015 như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

[12] Về án phí phúc thẩm: Bà M, ông S và bà H1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Hủy Bản án sơ thẩm số: 85/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện C.

Giao hồ sơ vụ án về Toà án nhân dân huyện C để giải quyết theo thẩm quyền.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Lương Vũ Phương M, ông Lê Thành S và bà Nguyễn Thị Kim H1 không phải chịu. Hoàn trả cho bà M, ông S và bà H1 mỗi người 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu số 0001026 ngày 26/9/2022, 0001097 và 0001096 cùng ngày 07/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

3. 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 C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đường sự;
- Lưu HS, AV.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ P1 THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Tấn Quốc