| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH LONG AN** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 205/2023/DS-PT
Ngày: 16-6-2023
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

*Các thẩm phán:* Ông Đặng Văn Những

Bà Trịnh Thị Phúc

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Thu Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Ngày 16 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 115/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2023, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 145/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị Ngọc T, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp 2, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện hợp pháp cho bà Võ Thị Ngọc T:* Ông Lê Văn B, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Văn bản ủy quyền ngày 12/01/2021, ngày 15/6/2023).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1954.

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1957 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố Rọc Chanh A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Lắm, ông N*: Ông Trương Bá Gia B, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Số 229 đường Tùng Thiện Vương, phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 12/6/2023)

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

1. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố Gò Thuyền, thị trấn H, huyện H, Long An.

*Người đại diện hợp pháp cho bà B1*: Bà Nguyễn Thị Oanh P, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

(Văn bản ủy quyền ngày 08/01/2021, ngày 09/6/2023).

2. Ông Bùi Văn L, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố Gò Thuyền, thị trấn H, huyện H, tỉnh Long An.

3. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Tân Bảnh, xã Tân Phước, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

4. Ủy ban nhân dân thị trấn H, huyện H, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp*: Ông Nguyễn Nhựt Trường, chức vụ: Công chức Tư pháp - Hộ tịch UBND thị trấn H, huyện H, tỉnh Long An (vắng mặt).

(Văn bản ủy quyền ngày 15/12/2022)

5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Đỗ Xuân Y, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện H (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B1.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc T, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn do ông Lê Văn B đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:*

Ngày 04/11/2019, bà T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị L diện tích 160m$^2$, đất tại thửa 42, tờ bản đồ số 46 và căn nhà trên đất giá 850.000.000 đồng, bà T đã trả đủ tiền cho bà Lắm, ông N, hai bên lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau xong. Ngày 04/12/2019, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất nhưng đến nay bà Lắm, ông N chưa giao nhà và đất cho bà T sử dụng. Lý do hiện nay nhà và đất do ông Bùi Văn L và bà Nguyễn Thị B1 đang chiếm giữ đã gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Nay bà Võ Thị Ngọc T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị L, ông Bùi Văn L và bà Nguyễn Thị B1 có nghĩa vụ di dời tài sản ra khỏi nhà trả lại nhà và đất cho bà Võ Thị Ngọc T vì bà T là người chủ sử dụng hợp pháp nhà và đất trên.

Trường hợp yêu cầu của bà T không được chấp nhận thì bà T yêu cầu ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị L có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà T số tiền 2.093.248.000 đồng, số tiền này tương ứng với giá trị căn nhà và đất hiện nay, dựa trên kết quả trưng cầu định giá của Tòa án. Ngoài ra bà T không yêu cầu gì khác.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị L trình bày:*

Ngày 18/6/2019, ông, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn L diện tích 160m$^2$, tại thửa 42, tờ bản đồ số 46 và căn nhà trên đất, với giá 580.000.000 đồng. Ông, bà đả trả đủ tiền cho ông L. Hai bên có lập hợp đồng được UBND thị trấn H chứng thực. Ngày 03/7/2019, bà Lắm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (điều chỉnh trang 3 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Khi bá nhà và đất cho ông, bà phía ông L có xin ông, bà ở lại thời gian 4 tháng sẽ giao nhà và đất nên ông, bà tin tưởng cho ông L ở nhờ.

Ngày 04/11/2019, ông, bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên lại cho bà Võ Thị Ngọc T, với giá 850.000.000 đồng. Bà T đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nhận nhà, đất thì ông L và bà B1 không chịu giao nhà dẫn đến tranh chấp.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu ông, bà giao nhà và đất thì ông, bà đồng ý. Tuy nhiên, hiện ông L, bà B1 đang quản lý nhà, đất nên đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu ông L và bà B1 di dời tài sản ra khỏi nhà để giao trả nhà và đất cho bà T.

Đối với trình bày của bà T yêu cầu nếu không giao nhà và đất thì phải bồi thường cho bà số tiền 2.093.248.000 đồng thì ông, bà không đồng ý vì việc chuyển nhượng nhà và đất giữa ông, bà với bà T đã thực hiện xong. Ông, bà không tranh chấp nên không đồng ý bồi thường tiền cho bà T.

Đối với đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị B1 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND thị trấn H chứng thực số: 83, quyển số 01/2019-SCT/HĐ-GD ngày 18/6/2019 giữa ông Bùi Văn L với bà Trần Thị L và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 177, quyển số 01/2019-SCT/HĐ-GD do UBND thị trấn H chứng thực ngày 05/11/2019 giữa bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn N với bà Võ Thị Ngọc T ông, bà không đồng ý. Bởi vì, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L với ông, bà là hợp pháp đã được UBND thị trấn H chứng thực và ông, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông, bà được quyền chuyển nhượng cho bà Võ Thị Ngọc T. Hơn nữa, bà B1 không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa ông L với ông, bà và giữa ông, bà với bà T. Nếu Tòa án hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị B1 thì ông, bà cũng không yêu cầu UBND thị trấn H bồi thường thiệt hại cho ông, bà. Nếu có tranh chấp ông, bà sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B1 do bà Nguyễn Thị Oanh P đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà Nguyễn Thị B1 và ông Bùi Văn L sống chung với nhau như vợ chồng từ năm 2012 đến nay, hai người có một người con chung tên Bùi Tấn Đức, sinh ngày 25/6/2013, nhưng không đăng ký kết hôn. Do đã sống chung như vợ chồng nên bà B1 tin tưởng ông L, bà bán đất của bà ở huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp đưa cho ông L số tiền 200.000.000 đồng để ông L mua đất xây nhà cùng ở. Trước khi mua đất xây nhà ở ông L và bà B1 có thuê nhà của ông N, bà Lắm ở nên bà Lắm và ông N biết rõ bà B1 và ông L đang sống chung với nhau như vợ chồng. Tuy nhiên, khi ông L bán nhà và đất cho bà Lắm thì bà Lắm, ông N không báo cho bà B1 biết. Khi bà Lắm đến gặp bà B1 yêu cầu bà B1 giao nhà và đất thì bà B1 không đồng ý giao nên dẫn đến tranh chấp như hiện nay.

Nay bà B1 khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND thị trấn H chứng thực số: 83, quyển số 01/2019 - SCT/HĐ-GD ngày 18/6/2019 giữa ông Bùi Văn L với bà Trần Thị L và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 177, quyển số 01/2019-SCT/HĐ-GD do UBND thị trấn H chứng thực ngày 05/11/2019 giữa bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn N với bà Võ Thị Ngọc T, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đã cấp cho bà Võ Thị Ngọc T số CT271203 ngày 04/12/2019 để phục hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Bùi Văn L, để ông L sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn L trình bày:*

Năm 2017, ông có thuê đất của bà Lắm diện tích 8hecta giá 22 triệu đồng/1hecta/1năm, đến năm 2018 và năm 2019 giảm xuống 18 triệu đồng/1hecta/năm, do làm ăn thua lỗ nên bà Lắm yêu cầu ông đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà quản lý. Trong 3 năm ông nợ tiền thuê đất của bà Lắm 464.000.000 đồng, ông đã trả được 164.000.000 đồng, còn nợ 300.000.00 đồng nhưng bà Lắm kê tiền lãi thêm 200.000.000 đồng thành tổng số tiền ông nợ là 500.000.000 đồng. Bà Lắm yêu cầu ông phải chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất cho bà để trừ nợ, bà định giá nhà và đất của ông là 580.000.000 đồng. Do trong tình thế khó khăn nên ông đồng ý bán nhà và đất cho bà Lắm với giá 580.000.000 đồng. Sau khi làm thủ tục sang tên cho bà Lắm, trừ số tiền ông nợ 500.000.000 đồng thì bà Lắm có đưa thêm cho ông số tiền 80.000.000 đồng. Ông có xin bà Lắm cho ông ở nhờ lại thời gian 04 tháng để tìm chỗ ở mới sẽ trả nhà và đất lại cho bà Lắm. Việc mua bán giữa ông với bà Lắm thì ông không cho bà B1 không biết, vì giữa ông với bà B1 không có đăng ký kết hôn.

Nay bà B1 biết sự việc trên và yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Lắm thì ông đồng ý và đồng ý trả cho bà Lắm số tiền thuê đất 300.000.000 đồng và 80.000.000 đồng đã nhận của bà Lắm vì nguồn gốc số tiền mua đất và xây nhà là do bà B1 đưa ông là sự thật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D trình bày*:

Bà là vợ của ông Bùi Văn L, giữa bà với ông L sống chung với nhau từ năm 1980, không đăng ký kết hôn, thời gian sống chung vợ chồng có 4 người con, người con lớn sinh năm 1981 và người con nhỏ sinh năm 1985. Do mâu thuẫn tình cảm vợ chồng nên giữa bà và ông L đã sống ly thân từ năm 2010 đến nay, nhưng chưa ra tòa giải quyết ly hôn. Quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất đang tranh chấp giữa ông Bùi Văn L với bà Nguyễn Thị B1 không phải là tài sản chung giữa bà với ông L nên bà không tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và đề nghị vắng mặt khi tòa án các cấp giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị trấn H do ông Nguyễn Nhựt Trường công chức Tư Pháp – Hộ tịch là người đại diện theo ủy quyền trình bày*:

Ủy ban nhân dân thị trấn H có tiếp nhận chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 83, quyển số 01/2019-SCT/HĐ-GD ngày 18/6/2019 giữa ông Bùi Văn L với bà Trần Thị L và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 177, quyển số 01/2019-SCT/HĐ-GD ngày 05/11/2019 giữa bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn N với bà Võ Thị Ngọc T việc chứng thực hai hợp đồng trên đúng quy định nên không đồng ý hủy theo yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B1, đề nghị Tòa án xem xét.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An do ông Đỗ Xuân Yến, chức vụ Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện H đại diện theo ủy quyền trình bày*:

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Ngọc T số CT271203 ngày 04/12/2019 dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND thị trấn H chứng thực số: 177, quyển số 01/2019-SCT/HĐ-GD ngày 05/11/2019 giữa bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn N với bà Võ Thị Ngọc T là đúng quy định, đề nghị Tòa án xem xét.

Tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải, công khai chứng cứ theo quy định của pháp luật nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện H đã căn cứ các Điều 26, 34, 35, 39, 147, 157 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 189, 190, 191, 221, 223, 398, 500, 501 và 502 Bộ luật dân sự; các Điều 166, 167, 168, 169 và 170 của Luật đất đai; các Điều 27, 37 Luật hôn nhân gia đình; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa bà Võ Thị Ngọc T với ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị L, ông Bùi Văn L và bà Nguyễn Thị B1.

2. Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị L, ông Bùi Văn L và bà Nguyễn Thị B1 có nghĩa vụ di dời tài sản ra khỏi căn nhà và đất diện tích 160m$^2$, tại thửa 42, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại khu phố Gò Thuyền, thị trấn H, huyện H, tỉnh Long An để giao trả lại nhà và đất cho bà Võ Thị Ngọc T.

Nhà và đất có vị trí tiếp giáp như sau:

Phía Đông giáp thửa 43 dài 20m.

Phía Tây giáp thửa 41 dài 20m.

Phía Nam giáp thửa 54 dài 8m.

Phía Bắc giáp đường D1 dài 8m.

(Vị trí và hiện trạng đất tranh chấp theo bản vẽ trích đo ngày 24/8/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện H, tỉnh Long An).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND thị trấn H chứng thực số: 83, quyển số 01/2019 – SCT/HĐ-GD ngày 18/6/2019 giữa ông Bùi Văn L với bà Trần Thị L, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 177, quyển số 01/2019-SCT/HĐ-GD do UBND thị trấn H chứng thực ngày 05/11/2019 giữa bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn N với bà Võ Thị Ngọc T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đã cấp cho bà Võ Thị Ngọc T số CT271203 ngày 04/12/2019 để phục hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Bùi Văn L.

4. Về chi phí tố tụng: (Đo đạc, thẩm định và định giá) số tiền: 20.222.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận nên cần buộc ông N, bà Lắm, ông L và bà B1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại bà T số tiền trên.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị Ngọc T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005760 ngày 23/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Thị B1 phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005900 ngày 28/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị L và ông Bùi Văn L thuộc trường hợp người cao tuổi, được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH13 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo và thi hành án của các đương sự.

Ngày 17/02/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B1 kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông L sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

*Tại phiên tòa phúc thẩm,*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B1 do bà Nguyễn Thị Oanh P trình bày nội dung kháng cáo cho rằng: Bà B1 và ông Bùi Văn L là vợ chồng nhưng chưa đăng ký kết hôn, trước đây bà B1 có đưa cho ông L số tiền 200.000.000 đồng để mua đất xây nhà tại thửa 42 diện tích 160m$^2$, tờ bản đồ số 46 nhờ ông L đứng tên dùm, nhưng khi ông L bán nhà và đất không cho bà B1 biết nên bà không đồng ý giao nhà và đất. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên để khôi phục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, buộc ông L làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B1, bởi vì ông L chỉ là người đứng tên dùm bà B1.

Ông Bùi Văn L trình bày: Khi ông mua đất, cất nhà tại thửa 42 thì bà B1 có đưa cho ông 200.000.000 đồng, trong đó tiền mua đất là 125.000.000 đồng. Do ông Thiếu tiền bà Lắm 500.000.000 đồng nên ông đã bán nhà và đất cho bà Lắm với giá 580.000.000 đồng để cấn trừ nợ. Ông có nhận thêm 80.000.000 đồng, ông có xin bà Lắm cho ông ở lại trong thời hạn 04 tháng để tìm nơi ở mới. Việc mua bán này ông không báo cho bà B1 biết nên nay bà B1 không đồng ý giao nhà và đất cho bà Lắm. Ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B1, đồng thời xin trả nợ cho bà Lắm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn N do ông Trương Bá Gia B đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông L bán nhà và đất cho bà Lắm là hoàn toàn tự nguyện. Ông L đã nhận đủ tiền và hứa giao nhà và đất trong thời hạn 04 tháng để ông L có thời gian tìm nơi ở mới nhưng nay lại cho rằng bà B1 không biết để không đồng ý giao nhà và đất là không phù hợp.

Bà Võ Thị Ngọc T do ông Lê Văn B đại diện theo ủy quyền trình bày: Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua nhà của bà T là hoàn toàn phù hợp pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà T.

Bà Nguyễn Thị D trình bày: Ông L bỏ bà và cùng với bà B1 sang huyện H sống trên 10 năm. Bà và ông L sống ly thân từ trước khi ông L mua đất cất nhà ở với bà B1, nhưng giữa bà và ông L chưa làm thủ tục ly hôn. Trong vụ án này bà không tranh chấp hay yêu cầu gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. 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.

Về nội dung vụ án: Xét thấy, bà B1 cho rằng bà và ông Bùi Văn L là vợ chồng nhưng chưa đăng ký kết hôn, trước đây bà có đưa cho ông L số tiền 200.000.000 đồng để mua đất xây nhà nhưng khi ông L bán nhà và đất không cho bà biết nên bà không đồng ý giao nhà và đất là không phù hợp. Bởi vì, qua xác minh về tình trạng hôn nhân, được biết giữa bà B1 với ông L không phải là vợ chồng, việc bà đưa tiền cho ông L là một quan hệ dân sự độc lập. Do bà không yêu cầu khởi kiện đối với ông L nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp. Do đó, bà B1 kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L với bà Trần Thị L, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn N với bà Võ Thị Ngọc T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Võ Thị Ngọc T để phục hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Bùi Văn L là không có căn cứ chấp nhận. Bởi vì, 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã được UBND thị trấn H chứng thực đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Bà B1 không phải là vợ hợp pháp của ông L và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông L đứng tên cá nhân nên yêu cầu kháng cáo của bà B1 là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà B1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B1 thực hiện đúng hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Văn B, bà Trần Thị L, ông Trương Bá Gia B, ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị Oanh P, bà Nguyễn Thị D có mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại vắng mặt có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, có ý kiến trình bày lưu hồ sơ vụ án. Việc vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc T khởi kiện yêu cầu ông N, bà Lắm, ông L và bà B1 có nghĩa vụ di dời tài sản ra khỏi nhà trả lại nhà và đất diện tích 160m$^2$, tại thửa 42, tờ bản đồ số 46, toạ lạc tại thị trấn H, huyện H, tỉnh Long An cho bà T. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B1 yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L với bà Trần Thị L, giữa bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn N với bà Võ Thị Ngọc T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đã cấp cho bà Võ Thị Ngọc T để phục hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Bùi

Văn L, để ông L có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển lại quyền sử dụng đất cho bà B1 đứng tên. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B1 kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét trong phạm vi liên quan đến yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B1, thấy rằng:

[3.1] Ngày 13/8/2012, ông Bùi Văn L được Uỷ ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 786828 đối với thửa số 42, tờ bản đồ số 46, diện tích 160m$^2$ và căn nhà trên đất, tọa lạc tại khu phố Gò Thuyền, thị trấn H, huyện H, tỉnh Long An.

Ngày 18/6/2019, ông Bùi Văn L chuyển nhượng cho bà Trần Thị L đối thửa số 42, tờ bản đồ số 46, diện tích 160m$^2$ và căn nhà trên đất, tọa lạc tại khu phố Gò Thuyền, thị trấn H, huyện H, tỉnh Long An, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND thị trấn H chứng thực số: 83, quyển số 01/2019-SCT/HĐ-GD ngày 18/6/2019. Ngày 03/7/2019, bà Lắm được chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 05/11/2019, bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn N chuyển nhượng cho bà Võ Thị Ngọc T nhà và đất thửa số 42 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 177, quyển số 01/2019-SCT/HĐ-GD do UBND thị trấn H chứng thực ngày 05/11/2019. Ngày 04/12/2019, bà T được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp số CT271203.

Theo mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 24/8/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện H, tỉnh Long An, chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH định giá Bến Thành-Hà Nội, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/3/2022 thể hiện trên thửa đất số 42, diện tích 160m$^2$ có căn nhà cấp 4 (ngang 8m, dài 29m), hiện do ông L, bà B1 đang quản lý, sử dụng.

[3.2] Xét, việc chuyển nhượng nhà và đất giữa ông L và bà Lắm thấy rằng: Ông L và bà Lắm trình bày thống nhất, ngày 18/6/2019, ông L chuyển nhượng thửa số 42, tờ bản đồ số 46, diện tích 160m$^2$ và căn nhà trên đất cho bà Trần Thị L với giá 580.000.000 đồng. Ông L có xin bà Lắm ở nhờ trong thời gian 4 tháng để ông L tìm chỗ ở mới sẽ giao nhà và đất cho bà Lắm. Đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, ông L cho rằng ông bán nhà và đất cho bà Lắm để cấn trừ số nợ 500.000.000 đồng, ông có nhận thêm của bà Lắm 80.000.000 đồng. Khi bán nhà và đất ông không thông báo cho bà B1 là người đưa ông 200.000.000 đồng để mua đất, cất nhà và hiện ông L và bà B1 đang chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 2012. Thấy rằng, bà B1 và ông không đăng ký kết hôn nên quan hệ giữa ông L và bà

B1 chưa được pháp luật công nhận là vợ chồng. Trong khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho cá nhân ông L, nên ông L có toàn quyền quyết định chuyển nhượng cho bà Lắm. Bà B1 cho rằng đất và nhà là tài sản của bà nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà được nhà nước công nhận quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp.

[3.3] Xét, việc chuyển nhượng nhà và đất giữa bà Lắm, ông N và bà T thấy rằng: Sau khi bà Lắm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 04/11/2019, bà Lắm và chồng là ông N chuyển nhượng thửa số 42, tờ bản đồ số 46, diện tích 160m$^2$ và căn nhà trên đất cho bà T giá 850.000.000 đồng, bà Lắm đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng nhà và đất của bà Lắm, ông N không vi phạm điều cấm của luật.

Bà B1 cho rằng bà có đưa cho ông L số tiền 200.000.000 đồng để mua đất, xây nhà nhưng khi ông L bán nhà và đất không cho bà biết nên bà không đồng ý giao nhà và đất là không phù hợp. Bà B1 cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà nhờ ông L đứng tên dùm nhà và đất. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T, không chấp nhận yêu cầu của bà B1 là có căn cứ, đúng pháp luật. Bà B1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không chấp nhận kháng cáo của bà B1. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[4] Đối với số tiền bà B1 cho rằng có đưa cho ông L 200.000.000 đồng, thấy rằng: Trong vụ án này, các đương sự không tranh chấp nên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét, bà B1 được quyền khởi kiện ông L thành vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà B1 chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự dân sự năm 2015.

## QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị B1.

Giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 34, 35, 39, 147, 157 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 189, 190, 191, 221, 223, 398, 500, 501 và 502 Bộ luật dân sự; các Điều 166, 167, 168, 169 và 170 của Luật đất đai; các Điều 27, 37 Luật hôn nhân gia đình; các Điều 12, 14, 26, 28 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa bà Võ Thị Ngọc T với ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị L, ông Bùi Văn L và bà Nguyễn Thị B1.

2. Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị L, ông Bùi Văn L và bà Nguyễn Thị B1 có nghĩa vụ di dời tài sản ra khỏi căn nhà và đất diện tích 160m$^2$, tại thửa 42, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại khu phố Gò Thuyền, thị trấn H, huyện H, tỉnh Long An để giao trả lại nhà và đất cho bà Võ Thị Ngọc T.

Nhà và đất có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông giáp thửa 43 dài 20m.

- Phía Tây giáp thửa 41 dài 20m.

- Phía Nam giáp thửa 54 dài 8m.

- Phía Bắc giáp đường D1 dài 8m.

(Vị trí và hiện trạng nhà và đất tranh chấp theo bản vẽ trích đo ngày 24/8/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện H, tỉnh Long An).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND thị trấn H chứng thực số: 83, quyển số 01/2019 – SCT/HĐ-GD ngày 18/6/2019 giữa ông Bùi Văn L với bà Trần Thị L, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 177, quyển số 01/2019-SCT/HĐ-GD do UBND thị trấn H chứng thực ngày 05/11/2019 giữa bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn N với bà Võ Thị Ngọc T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đã cấp cho bà Võ Thị Ngọc T số CT271203 ngày 04/12/2019 để phục hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Bùi Văn L.

4. Về chi phí tố tụng: (Đo đạc, thẩm định và định giá) số tiền: 20.222.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận nên cần buộc ông N, bà Lắm, ông L và bà B1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại bà T số tiền trên.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị Ngọc T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005760 ngày 23/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Thị B1 phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005900 ngày 28/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị L và ông Bùi Văn L thuộc trường hợp người cao tuổi, được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH13 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000353 ngày 17/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Long An.

7. Về hướng dẫn 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 thoả 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, Điều 7 và Điều 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.

8. Về hiệu lực của bản án: Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

***Nơi nhận:***
- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

**Huỳnh Thị Hồng Vân**