

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH LONG AN Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 202/2024/DS-PT.

Ngày: 17-4-2024

V/v: *Tranh chấp HĐCN QSDĐ,*

đòi giấy chứng nhận QSDĐ

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 Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Bà Đinh Thị Ngọc Yến

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 123/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 138/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim N, sinh năm: 1994.

Địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1985 (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/12/2023).

Địa chỉ: số D Đường N, khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Tuấn T, sinh năm: 1989.

Địa chỉ: số A đường C, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Trần Thị Tuyết M, sinh năm 1986.

Địa chỉ: số C ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

3.2. Ông Phạm Quỳnh H1, sinh năm 1978.

Địa chỉ: số A B, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Hồ Sỹ P, sinh năm 1983 (theo văn bản ủy quyền ngày 11/7/2023).

Địa chỉ: số G Đường B, khu phố A, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Lê Đức H2, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

3.4. Ông Lê Văn N1, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

3.5. Ông Đỗ Tấn L, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

3.6. Cháu Đỗ Lê Bảo B, sinh năm 2020.

Người đại diện theo pháp luật của cháu B: Ông Đỗ Tấn L, sinh năm: 1991 và bà Lê Thị Kim N, sinh năm: 1994.

Cùng địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

3.7. Bà Đỗ Thu H3, sinh năm 1989.

Địa chỉ: số A B, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Phạm Thị R, sinh năm: 1970.

Địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

3.9. Văn phòng C (tên Văn phòng công chứng cũ là Võ Minh T1)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu A - Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: số A B, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

3.10. Văn phòng C1.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Tấn T2 - Chức vụ: Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: số A N, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

4. *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị Phương L1, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: số F Đường N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. *Người kháng cáo:* ông Phạm Quỳnh H1

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị Kim N do ông Nguyễn Văn H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 05/5/2022, bà Lê Thị Kim N liên hệ với bà Trần Thị Tuyết M để nhờ bà M tìm người cho bà N vay tiền và bà M có giới thiệu bà N vay tiền của ông

Nguyễn Tuấn T. Bà M vay của ông T số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất 02%/tháng, thời hạn vay 01 năm kể từ ngày 05/5/2022, các bên không có làm giấy tờ vay tiền. Để đảm bảo cho khoản nợ vay, ông T đề nghị bà N phải thế chấp thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, diện tích 152,7m² mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Tuy nhiên, các bên không làm hợp đồng vay và thế chấp tài sản mà ông T đề nghị bà M phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T.

Ngày 05/5/2022, bà N và ông T có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4351, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2022 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, diện tích 152,7m², tọa lạc tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Bà M và ông T cam kết sẽ không làm thủ tục sang tên, khi nào bà N trả đủ số tiền nêu trên thì ông T sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Bà N đã nhận đủ số tiền vay 150.000.000 đồng từ bà M (do ông T đưa cho bà M) bằng hình thức chuyển khoản qua tài khoản Ngân hàng. Từ khi vay, mỗi tháng bà N chuyển khoản số tiền lãi là 2.250.000 đồng như thỏa thuận cho người nhận là bà M, ông T không trực tiếp nhận số tiền này từ bà N.

Sau đó, bà N liên hệ ông T để trả tiền và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được biết ông T đã làm thủ tục đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 08345, quyền số 01-2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 tại Văn phòng C1 để chuyển nhượng thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, diện tích 152,7m², tọa lạc tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An cho ông Phạm Quỳnh H1.

Thực tế, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4351, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2022 tại Văn phòng C2 giữa bà N và ông T đối với thửa đất số 764 là để đảm bảo cho việc vay tiền, hoàn toàn không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên bị vô hiệu do giả tạo. Ngoài ra, căn cứ vào Bản trích đo địa chính số 186-2023 do Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đ đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 31/7/2023 (sau đây gọi tắt là Bản trích đo số 186-2023) thì phần đất tại vị trí khu B có diện tích đo thực tế 34,5m² và tài sản trên đất là một phần ngôi nhà của cha và mẹ bà N là ông Lê Văn N1 và bà Phạm Thị R. Phần diện tích đất này là tài sản của cha mẹ của bà N là ông Lê Văn N1 và bà Phạm Thị R, nhưng bà N đứng tên quyền sử dụng đất.

Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu:

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2022 giữa bà Lê Thị Kim N và ông Nguyễn Tuấn T đã được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) công chứng số 4351, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2022 đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, diện tích 152,7m², tọa lạc tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 08345, quyền số 01-2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 giữa ông Nguyễn Tuấn T và ông Phạm Quỳnh H1 do Văn phòng C1 công chứng đối với thửa đất số

764, tờ bản đồ số 06, diện tích 152,7m², tọa lạc tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Buộc ông Phạm Quỳnh H1 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 583274 số vào sổ CS13851 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Lê Văn N1 vào ngày 24/4/2020 đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, đất tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An đã được chỉnh lý biến động sang tên cho bà N vào ngày 28/3/2022 và chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Tuấn T vào ngày 20/05/2022.

Bà N không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Đối với số tiền bà N vay của ông T, trong vụ án này ông T và bà M không có yêu cầu khởi kiện gì đối với số tiền vay nêu trên. Do đó, bà N không yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, nếu có tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Về tài sản trên đất: Căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 186-2023, trên thửa đất số 764 có các tài sản gồm: nhà số A có diện tích là 76,1m²; mái che tiền chế số 02 có diện tích là 34,1m²; nhà vệ sinh số 03 có diện tích là 2,2m²; một phần nhà số D có diện tích là 34,5m² (phần đất và tài sản trên đất là của cha mẹ bà N); cửa cổng có diện tích 3,2m²; tường rào trước có diện tích 3,4m²; tường rào sau có diện tích 8,4m².

Hiện tại, những người sinh sống trên đất gồm vợ chồng bà N và ông L, con Đỗ Lê Bảo B, sinh năm 2020 và ông Lê Đức H2. Trên một phần nhà 04 diện tích 34,5m² có ông Lê Văn N1 đang sinh sống. Ngoài ra, không còn ai khác sinh sống.

Bị đơn là ông Nguyễn Tuấn T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông T trình bày: Vào ngày 05/05/2022, ông T cho bà N vay số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng. Các bên không làm hợp đồng vay tiền mà lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4351, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/05/2022 tại Văn Phòng C2, đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, diện tích 152,7m², đất tọa lạc tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An, thực tế đây chỉ là hợp đồng thế chấp để đảm bảo ông T cho bà N vay tiền, chứ hoàn toàn không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T cho bà N vay tiền thông qua người môi giới là bà Trần Thị Tuyết M, nhưng từ khi giao tiền cho đến nay thì ông T chưa nhận tiền lãi từ bà N, còn bà N có đưa tiền lãi cho bà M hay không thì ông T không biết.

Trước đây, ông T có 02 lần vay tiền của ông Phạm Huỳnh H4 với số tiền tổng cộng là 500.000.000 đồng. Sau đó, ông T có thế chấp thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, diện tích 152,7m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An cho ông H4 để đảm bảo khoản vay. Tuy nhiên, ông H4 yêu cầu phải ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, ngày 25/8/2022 giữa ông Nguyễn Tuấn T và ông Phạm Quỳnh H1 có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 08345, quyền số 01-2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 764. Ông T xác định không có chuyển nhượng thửa đất số 764 cho ông H1, mà chỉ thế chấp để đảm bảo khoản vay số tiền 500.000.000 đồng.

Hiện tại, ông T đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N như bà N đã yêu cầu, nhưng với điều kiện là bà N phải trả lại số tiền 150.000.000 đồng và số tiền lãi theo mức lãi suất 02%/tháng tính từ ngày vay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quỳnh H1 do ông Hồ Sỹ P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào đầu năm 2022, do có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất tại huyện B, tỉnh Long An, nên ông H1 đã liên hệ với những người môi giới để tìm nhận chuyển nhượng đất. Đến ngày 12/01/2022, qua sự giới thiệu của người môi giới tên H (không rõ họ tên, địa chỉ) thì ông H1 có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng với anh Đỗ Thành H5 thửa đất theo hợp đồng công chứng số 00422, quyền số 01-2022 của Văn phòng C1 với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng và ông H5 đã chuyển khoản trả tiền cho bà Nguyễn Thị Phương L1 theo yêu cầu của chủ đất. Theo ông Đỗ Thanh H6 trình bày thì thửa đất là của ông Nguyễn Tuấn T nhờ bạn là ông Đỗ Thành H5 đứng tên dùm. Trước khi ông Phạm Quỳnh H1 ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất, ông T có thể chấp giấy chứng nhận cho bà L1 để vay số tiền 1.200.000.000 đồng. Cho nên, khi ông Phạm Quỳnh H1 ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất thì chuyển tiền trả tiền cho bà L1 theo yêu cầu của ông T. Tuy nhiên, sau đó ông Phạm Quỳnh H1 phát hiện vị trí lô đất không đúng với vị trí ban đầu, nên ông H1 yêu cầu hủy hợp đồng, nhưng do ông T không có tiền trả nên hợp đồng không được hủy.

Đến ngày 25/8/2022, ông Phạm Quỳnh H1 và ông T đã thống nhất hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00422, quyền số 01-2022 của Văn phòng C1 và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 08345, quyền số 01-2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 do Văn phòng C1 công chứng, để nhận chuyển nhượng thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An và toàn bộ tài sản trên đất với số tiền tổng cộng là 700.000.000 đồng. Ông H1 đã thanh toán số tiền 700.000.000 đồng bằng hình thức cán trừ số tiền 1.200.000.000 đồng của lần chuyển nhượng trước bị hủy và ông T đã chuyển trả lại ông H1 số tiền 500.000.000 đồng là tiền dư còn lại.

Ông H1 đã trả đủ tiền cho ông T, nhưng hai bên không có làm giấy biên nhận tiền và giữa các bên cũng không có lập biên bản bàn giao nhà đất. Bởi vì, khi đó ông T đang cho người khác thuê nhà và đất, ông H1 cũng không gặp người thuê nhà, đất trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông H1 cũng chưa nhận đất để sử dụng. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì các bên không có làm hợp đồng đặt cọc và ông T có dẫn ông H1 đến xem đất, khi đó hiện trạng có ngôi nhà tường kiên cố. Ông T nói là ngôi nhà cho người khác thuê nên không có dẫn ông H1 vào xem nhà. Ông H1 chỉ đứng phía trước để xem nhà và đất. Sau khi xem xong, ông H1 đồng ý mua nhà và đất với giá 700.000.000 đồng.

Sau khi các bên ký chuyển nhượng xong, ông H1 đã liên hệ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 để trích lục bản đồ địa chính. Khi có trích lục bản đồ địa chính, ông H1 đã đến và thông báo cho người thuê nhà là bà N về sự việc ông T đã bán nhà và đất cho ông H1 để bên thuê là bà N được biết và sắp xếp trả

lại nhà và đất cho ông H1. Khi đó, ông H1 mới được bà N cho biết là nhà và đất bà N đã thế chấp cho ông T để vay tiền. Ông H1 tiếp tục liên hệ với ông T để xác nhận sự việc, nhưng ông T cho rằng đã nhận chuyển nhượng từ bà N và đã được sang tên theo quy định pháp luật. Do đó, ông H1 có thông báo lại nhiều lần cho bà N để tự xử lý với ông T và trả lại nhà và đất cho ông H1.

Đến ngày 23/5/2023, ông Phạm Quỳnh H1 đi làm thủ tục đăng ký sang tên theo quy định thì được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B thông báo thửa đất số 764 đang bị Tòa án nhân dân huyện Bến Lức áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp theo Điều 121 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nay ông Phạm Quỳnh H1 khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 08345, quyển số 01-2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 giữa ông Nguyễn Tuấn T và ông Phạm Quỳnh H1 do Văn phòng C1 công chứng đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, diện tích 152,7m², tọa lạc tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An là có hiệu lực pháp luật.

- Yêu cầu bà N và ông T giao lại thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, diện tích 152,7m², tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An và các tài sản có trên đất cho ông H1.

Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2022 giữa ông T và ông H1 thì ông H1 không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu chung trong vụ án này. Do ông H1 xác định không có cho ông T vay tiền như ông T trình bày. Do đó, ông H1 cũng không có yêu cầu khởi kiện gì về việc tranh chấp hợp đồng vay trong vụ án này, nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác. Ông H1 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của ông H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Tấn L yêu cầu giải quyết vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông L trình bày: Ông L là chồng của bà N. Ông L thống nhất với lời trình bày của bà N. Ngoài ra, ông L không có ý kiến trình bày hay yêu cầu khởi kiện bổ sung nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Đức H2 yêu cầu giải quyết vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông H2 trình bày: Ông H2 là anh ruột của bà Lê Thị Kim N. Hiện tại, ông H2 có hộ khẩu thường trú chung với bà N tại ngôi nhà cất trên thửa đất số 764, nhưng thực tế thì ông H2 không có sống trong ngôi nhà này. Thửa đất số 764 và ngôi nhà trên đất không có liên quan đến ông H2. Ông H2 không có yêu cầu gì trong vụ án này và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn N1 yêu cầu giải quyết vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông N1 trình bày: Ông Lê Văn N1 và bà Phạm Thị R là cha mẹ ruột của bà Lê Thị Kim N. Căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 186-2023, phần đất tại vị trí khu B có diện tích 34,5m² và tài sản trên đất là tài sản của ông N1. Trước đây, ông N1 chỉ tặng cho bà N phần đất tại vị trí khu A có diện tích 118,2m², thuộc một phần thửa đất số 764, còn vị trí khu B có

diện tích 34,5m² thì ông N1 không có tặng cho. Tại vị trí khu B có hiện trạng là một phần nhà ông N1 đang ở. Trong vụ án này, ông N1 thống nhất với yêu cầu của bà N. Tuy nhiên, do là cha con với nhau, nên ông N1 cũng không có khởi kiện đòi bà N trả lại vị trí khu B có diện tích 34,5m² chung trong vụ án này, mà để cha con tự thỏa thuận và đi điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thủ tục hành chính.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Tuyết M yêu cầu giải quyết vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà M trình bày:

Ngày 05/5/2022, bà N liên hệ bà M để vay tiền và bà M có giới thiệu bà N cho ông Nguyễn Tuấn T. Sau khi thỏa thuận, ông T đồng ý cho bà N vay 150.000.000 đồng với điều kiện bà N phải thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 764, tờ bản đồ số 6, diện tích 152,7m², loại đất ở nông thôn, đất tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An cho ông T bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 05/5/2022 và 06/5/2022 ông T chuyển tiền cho bà M để bà M chuyển tiền cho bà N vay với tổng số tiền 150.000.000 đồng. Sau đó, bà N và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 764 và được công chứng tại Văn phòng C2. Bà M xác định bà N không chuyển nhượng đất cho ông T mà thực tế là hợp đồng giả tạo nhằm đảm bảo cho khoản vay 150.000.000 đồng.

Đến tháng 3 năm 2023, bà N yêu cầu được trả lại số tiền vay cho ông T và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T không chịu ký hủy hợp đồng. Bà M chỉ là người môi giới và thu hộ tiền lãi cho ông T, nên bà M không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ án. Bà M đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà M trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thu H3 yêu cầu giải quyết vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà H3 trình bày: Bà H3 là vợ của ông Phạm Quỳnh H1. Hiện tại, bà H3 yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, do bận công việc nên bà H3 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C (tên cũ Võ Minh T1) yêu cầu giải quyết vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Văn phòng C chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 08345, quyền số 01-2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 giữa ông Nguyễn Tuấn T và ông Phạm Quỳnh H1 đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, diện tích 152,7m², tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An là đúng quy định của pháp luật và yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C1 yêu cầu giải quyết vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Văn phòng C1 chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 08345, quyền số 01-2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 giữa ông Nguyễn Tuấn T và ông Phạm Quỳnh H1 đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, diện tích 152,7m², tọa lạc tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An là đúng quy định của pháp luật. Ông T thừa nhận có việc vay tiền. Vì vậy, cần công nhận ông H1 nhận chuyển nhượng đất là ngay tình và yêu cầu ông T bồi hoàn giá trị cho bà N hoặc hủy hợp đồng

chuyển nhượng nhưng ông T phải hoàn giá trị lại cho ông Phạm Quỳnh H1 do lỗi của ông T biết quyền sử dụng đất không phải của mình mà chuyển nhượng cho người khác. Văn phòng C1 yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 26/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã xử:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ các Điều 122, 124, 133, 408, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 170 Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim N.

1.1. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2022 giữa bà Lê Thị Kim N và ông Nguyễn Tuấn T đã được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) công chứng số 4351, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2022 đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, diện tích 152,7m², đất tọa lạc tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

1.2. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 08345, quyền số 01-2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 giữa ông Nguyễn Tuấn T và ông Phạm Quỳnh H1 do Văn phòng C1 công chứng đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, diện tích 152,7m², đất tọa lạc tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

1.3. Buộc ông Phạm Quỳnh H1 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 583274 sổ vào sổ CS13851 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Lê Văn N1 vào ngày 24/4/2020 đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An đã được chỉnh lý biến động sang tên cho bà Lê Thị Kim N vào ngày 28/3/2022 và chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Tuấn T vào ngày 20/05/2022.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Quỳnh H1 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 08345, quyền số 01-2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 giữa ông Nguyễn Tuấn T và ông Phạm Quỳnh H1 do Văn phòng C1 công chứng đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, diện tích 152,7m², đất tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An và yêu cầu bà Lê Thị Kim N và ông Nguyễn Tuấn T giao trả thửa đất số 764 và tài sản có trên đất.

3. Bà Lê Thị Kim N được tiếp tục sử dụng thửa đất số 764, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng các phần đất trên được thể hiện theo Mẫu trích đo bản đồ địa chính số 186-2023 do Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đ vẽ được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 31/7/2023, được đính kèm theo Bản án.

Bà Lê Thị Kim N được quyền liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 764, tờ bản đồ số 6, đất tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Trường hợp ông Phạm Quỳnh H1 không trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thu hồi giấy chứng nhận ông H1 đang giữ, điều chỉnh biến động, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 764, tờ bản đồ số 6, đất tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An cho bà Lê Thị Kim N.

4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2023/QĐ-BPKCTT ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp.

5. Về chi phí đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Nguyễn Tuấn T và ông Phạm Quỳnh H1 mỗi người phải trả lại cho bà Lê Thị Kim N số tiền 7.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Tuấn T phải chịu 600.000 đồng, ông Phạm Quỳnh H1 phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung quỹ Nhà nước.

Tạm ứng án phí ông H1 có nộp 600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010156 ngày 31/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, được chuyển sang án phí, ông H1 còn phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung quỹ Nhà nước.

Trả lại cho bà Lê Thị Kim N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006837 ngày 21/12/2023; 0010127 ngày 12/7/2023; 009770 ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 06 tháng 01 năm 2024, ông Phạm Quỳnh H1 có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Quỳnh H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Lê Thị Kim N có người đại diện là ông Nguyễn Văn H không rút đơn khởi kiện, ông Phạm Quỳnh H1 có người đại diện là ông Hồ Sỹ P không rút đơn kháng cáo và không rút yêu cầu độc lập. Các bên đương sự không đề nghị thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp thêm chứng cứ mới.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1 trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông T là đúng quy định pháp luật, nên mới được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B cập nhật sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T và bà N cũng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ trong quá trình đăng ký biến động đất đai theo quy định. Khi nhận chuyển nhượng, ông T cũng đã bàn giao nhà đất cho ông H1 theo hiện trạng. Do chưa có nhu cầu sử dụng, nên ông H1 tạm thời để cho người khác thuê sử dụng và cũng có thêm thu nhập chứ không phải là chưa nhận nhà đất. Tại thời điểm ông H1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 764, ông T đã là chủ sử dụng đất. Ông T và bà N có giao dịch vay mượn tiền như thế nào, có hay không việc vay mượn thì ông H1 không biết và cũng không thể biết được. Ông H1 đã thanh toán tiền đầy đủ và đã nhận bàn giao nhà đất từ ông T nên ông H1 đề nghị bà N là người đang sử dụng, cũng như ông T là người chuyển nhượng phải giao trả lại nhà đất cho ông H1 là đúng quy định. Ngoài ra, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 583274, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 13851 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 24/04/2020 và được cập nhật biến động ngày 20/05/2022 sang cho ông T không thể hiện tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà. Ông H1 cho rằng là do quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của từng địa phương, nên ông H1 cũng không chú ý đến hiện trạng trên đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T được cập nhật sang tên. Cho nên, ông H1 nhận chuyển nhượng nhà và đất là phù hợp. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H1.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N là ông H trình bày: Lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông H1 là không đúng, vì quyền sử dụng đất và nhà hiện tại gia đình bà N đang quản lý sử dụng liên tục và ổn định từ trước khi ông T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1, nên không có việc bà N đã giao nhà và đất cho ông T và sau đó ông T giao cho ông H1. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông H1.

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

- Về thủ tục: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Phạm Quỳnh H1, thấy rằng: Ông H1 cho rằng ông H1 là người xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T là ngay tình. Tuy nhiên, ông T không thừa nhận chuyển nhượng đất mà chỉ là vay tiền và khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì các bên không có thỏa thuận về tài sản trên đất. Đồng thời, quyền sử dụng đất và tài sản trên đất hiện nay do ông Lê Văn N1 và bà Phạm Thị R là cha mẹ của bà N và gia đình bà N đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Do đó, ông H1 kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông H1 và yêu cầu bà N, ông T giao trả đất cho ông H1 là không căn cứ, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Quỳnh H1.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**[1] Về thủ tục:**

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Phạm Quỳnh H1 được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 280, Điều 281 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: Ông Nguyễn Tuấn T, ông Lê Văn N1, bà Phạm Thị R, bà Trần Thị Tuyết M, ông Lê Đức H2, ông Đỗ Tấn L, bà Đỗ Thu H3, Văn phòng C1, Văn phòng C có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Phạm Quỳnh H1 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 08345, quyền số 01-2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 giữa ông Nguyễn Tuấn T và ông Phạm Quỳnh H1 do Văn phòng C1 công chứng đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, diện tích 152,7m², đất tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An và yêu cầu bà Lê Thị Kim N và ông Nguyễn Tuấn T giao trả thửa đất số 764 và tài sản có trên đất, thấy rằng:

[2.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2022 giữa bà Lê Thị Kim N và ông Nguyễn Tuấn T đã được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) công chứng ngày 06/5/2022 đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, diện tích 152,7m², đất tọa lạc tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An, thấy rằng:

[2.1.1] Bà Lê Thị Kim N và ông Nguyễn Tuấn T cùng thống nhất xác định vào ngày 05 tháng 5 năm 2022, ông T cho bà N vay số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng. Các bên không làm hợp đồng vay tiền mà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kim N và ông Nguyễn Tuấn T đã được Văn phòng C công chứng ngày 06/5/2022 đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, diện tích 152,7m², đất tọa lạc tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Thực tế, đây chỉ là hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản nợ của bà N với ông T, hoàn toàn không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nội dung thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022. Như vậy, căn cứ theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự quy định: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”*. Từ đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng này là vô hiệu do giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản và giao dịch vay tài sản giữa ông T và bà N có hiệu lực pháp luật.

[2.1.2] Tuy nhiên, Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 21/7/2023, ông T có đơn yêu cầu bà N trả lại số tiền vay là 150.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh.

Tòa án có tổng đạt cho ông T thông báo nộp tiền tạm ứng án phí, nhưng đã quá thời hạn theo thông báo mà ông T không nộp tạm ứng án phí. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu này của ông T chung trong vụ án này là phù hợp, ông T được quyền khởi kiện đòi bà N trả số tiền vốn và tiền lãi bằng một vụ án khác.

[2.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 08345, quyền số 01-2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 giữa ông Nguyễn Tuấn T và ông Phạm Quỳnh H1 do Văn phòng C1 công chứng đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, diện tích 152,7m², đất tọa lạc tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An, thấy rằng:

[2.2.1] Tại thời điểm ông H1 ký hợp đồng nhận chuyển nhượng, tại một phần thửa đất số 764, diện tích đo thực tế 34,5m² tại vị trí khu B của Mảnh trích đo địa chính số 186-2023 có tài sản trên đất là một phần ngôi nhà của cha và mẹ bà N là ông Lê Văn N1 và bà Phạm Thị R. Ngoài ra, phần diện tích đất còn lại có diện tích đo thực tế là 118,2m² tại vị trí khu A của Mảnh trích đo địa chính số 186-2023 và tài sản trên đất là ngôi nhà của vợ chồng bà N và ông L. Xét thấy, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H1 không có thỏa thuận về phần tài sản có trên đất, cũng như không có bất kỳ thỏa thuận nào với chủ sở hữu tài sản trên đất là không phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp này, nếu thực tế ông T có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1 thì giao dịch này cũng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự, tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự quy định: *“Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu”*. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự, hợp đồng 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; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã giải thích nhưng ông H1 không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Ông H1 xác định không có cho ông T vay tiền như ông T trình bày, ông H1 cũng không có yêu cầu khởi kiện gì về việc tranh chấp hợp đồng vay trong vụ án này. Do đó, ông H1 có quyền khởi kiện ông T về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu bằng một vụ án khác.

[2.2.2] Ông H1 cho rằng ông H1 là người xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T là ngay tình. Tuy nhiên, ông T không thừa nhận việc chuyển nhượng đất mà chỉ thừa nhận là vay tiền. Đồng thời, khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông H1 cho rằng biết việc ông T đang cho người khác thuê quyền sử dụng đất nhưng các bên lại không có thỏa thuận nào liên quan đến tài sản trên đất. Bên nhận chuyển nhượng là ông H1 cho rằng khi nhận chuyển nhượng có xem xét hiện trạng thực tế đất, nhưng không quan tâm đến hiện trạng của đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có trùng khớp hay không, nên trên đất có tài sản của người khác (cụ thể là ông N1, bà R và bà N) mà ông H1 không biết là không có căn cứ, nên trường hợp này không được xem là nhận chuyển nhượng ngay tình. Ngoài ra, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 08345, quyền số 01-2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày

25/8/2022 giữa ông Nguyễn Tuấn T và ông Phạm Quỳnh H1 chưa được đăng ký biến động sang tên cho ông H1, nên không đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự. Tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự quy định:

“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.

Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”.

[2.2.3] Do giao dịch giữa ông H1 và ông T bị vô hiệu, nên ông H1 chiếm giữ bản chính Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 583274 số vào sổ CS13851 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Lê Văn N1 vào ngày 24/4/2020 đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An đã được chỉnh lý biến động sang tên cho bà N vào ngày 28/3/2022 và chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Tuấn T vào ngày 20/05/2022 là không có căn cứ pháp luật. Cho nên, bà N yêu cầu ông H1 trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của ông Phạm Quỳnh H1 không có căn cứ nên không chấp nhận; Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Quỳnh H1 phải chịu án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Quỳnh H1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 26/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 133, Điều 408, Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 170 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 26, 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim N.

1.1. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2022 giữa bà Lê Thị Kim N và ông Nguyễn Tuấn T đã được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) công chứng số 4351, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2022 đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, diện tích 152,7m², đất tọa lạc tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

1.2. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 08345, quyền số 01-2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 giữa ông Nguyễn Tuấn T và ông Phạm Quỳnh H1 do Văn phòng C1 công chứng đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, diện tích 152,7m², đất tọa lạc tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

1.3. Bà Lê Thị Kim N được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 764, tờ bản đồ số 6, diện tích đo thực tế 157.2m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

1.4. Buộc ông Phạm Quỳnh H1 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 583274 số vào sổ CS13851 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Lê Văn N1 vào ngày 24/4/2020 đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An đã được chỉnh lý biến động sang tên cho bà Lê Thị Kim N vào ngày 28/3/2022 và chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Tuấn T vào ngày 20/05/2022. Trường hợp ông Phạm Quỳnh H1 không trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thu hồi giấy chứng nhận ông H1 đang giữ, điều chỉnh biến động, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 764, tờ bản đồ số 6, đất tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An cho bà Lê Thị Kim N.

1.5. Bà Lê Thị Kim N được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 764, tờ bản đồ số 6, diện tích đo thực tế 157.2m², loại đất ONT, đất tại Ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng các phần đất trên được thể hiện theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 186-2023 do Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đ vẽ được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 31/7/2023.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quỳnh H1 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 08345, quyền số 01-2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/8/2022 giữa ông Nguyễn Tuấn T và ông Phạm Quỳnh H1 do Văn phòng C1 công chứng đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 06, diện tích 152,7m², đất tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện B, tỉnh Long An và yêu cầu bà Lê Thị Kim N và ông Nguyễn Tuấn T giao trả thửa đất số 764 và tài sản có trên đất.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2023/QĐ-BPKCTT ngày 31/5/2023 của Tòa án

nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp.

4. Về chi phí đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Nguyễn Tuấn T và ông Phạm Quỳnh H1 mỗi người phải trả lại cho bà Lê Thị Kim N số tiền 7.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Buộc ông Nguyễn Tuấn T phải chịu 600.000 đồng.

5.2. Ông Phạm Quỳnh H1 phải chịu 900.000 đồng, ông H1 được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0010156 ngày 31/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức. Ông H1 còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 300.000 đồng.

5.3. Hoàn trả cho bà Lê Thị Kim N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0006837 ngày 21/12/2023; 0010127 ngày 12/7/2023; 009770 ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Quỳnh H1 phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà ông H1 đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006899 ngày 18/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

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

8. 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, Điều 7, 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. /.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP . HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Các đương sự
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng