

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 251/2024/DS-PT

Ngày: 28-5-2024

V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy chính lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất, đòi lại quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

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 Trần Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc

Ông Nguyễn Văn Thu.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Thúy Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Chung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 28 tháng 5, năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 84/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy chính lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất, đòi lại quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 249/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 115/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Hà Thị Tuyết M năm 1990

Địa chỉ: ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An

2. Ông Hồ Thanh D năm 1986

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An

Người đại diện theo ủy quyền bà Hà Thị Tuyết MHồ T DÔng Mạc Minh Q năm 1979

Địa chỉ: 13.06 CC T, khu phố B, phường T, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh(Theo văn bản ủy quyền ngày 27/6/2022 và 06/7/2023).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng K năm 1968

Địa chỉ: E Đ, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Đức H năm 1964

Địa chỉ: Tổ A, Khu phố D, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai(Theo văn bản ủy quyền ngày 16/5/2023).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Đ năm 1955

2. Bà Hồ Thị T1 năm 1956

Cùng địa chỉ: Ô khu phố R, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Đ1 bà Hồ Thị T2: Bà Nguyễn Thị N Đ1sinh năm 1976

Địa chỉ: Ô, khu phố R, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh(Theo văn bản ủy quyền ngày 15/5/2023).

3. Bà Lâm Thị Thúy A năm 2001

Địa chỉ: Ô, khu phố R, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Đ2 Đ2sinh năm 1970

Địa chỉ: 194/20/30 Quốc lộ F, phường F, thành phố T, tỉnh Long An(Theo văn bản ủy quyền ngày 11/3/2024).

4. Bà Nguyễn Thị N Đ1sinh năm 1976

Địa chỉ: Ô, khu phố R, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh

5. Ông Hồ Văn S năm 1962

6. Bà Nguyễn Thị L T1sinh năm 1964

7. Cháu Hồ D1 H1sinh năm 2016

Người đại diện của cháu H1Ông Hồ Thanh D2 bà Hà Thị Tuyết M1

8. Ông Hồ Văn G, sinh năm 1954

9. Bà Lê Thị T3 năm 1957

10. Ông Hồ Tân S1sinh năm 1984

11. Ông Hồ Văn T4 năm 1980

12. Bà Võ Thị Phương T5, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An

13. Bà Hồ Thị T6 năm 1956

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

14. Ông Hồ Văn S1 năm 1968

Địa chỉ: Khu phố R, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh

15. Hồ Thị Đ3 sinh năm 1970

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

16. Bà Hồ Thị R năm 1977

Địa chỉ: Khu phố R, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

17. Văn phòng C1

Địa chỉ trụ sở: Ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc M2– Trưởng Văn phòng

18. Văn phòng C2Dự

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lư Thành D– Trưởng Văn phòng

19. Văn phòng C2

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hữu T7– Trưởng Văn phòng

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Hoàng K1 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Thúy A1 Hồ Văn Sông Hồ Văn G

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Hà Thị Tuyết M3 ông Hồ Thanh D3 và người đại diện theo ủy quyền ông Mạc Minh Q1 bày:

Vào năm 2018, do làm ăn khó khăn nên vợ chồng ông D4 bà M4 vay của ông Nguyễn Hoàng K2 tiền 520.000.000 đồng (Năm trăm hai mươi triệu đồng) lãi suất thoả thuận 4%/tháng. Để đảm bảo khoản vay, ông D4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K3 Văn phòng C1 của 04 thửa đất gồm: 483 diện tích 300m² loại đất ở nông thôn, thửa 484 diện tích 776m² loại đất trồng cây hàng năm khác, thửa 457 diện tích 376m² loại đất trồng cây hàng năm khác, thửa 537 diện tích 689m² loại đất trồng cây hàng năm, tờ bản đồ số 3 và 8 tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An Hợp đồng được Văn phòng C1 chứng thực số 17943, quyền số 12 TP/CC –SCC/HĐGD, hợp đồng này mục đích chỉ để đảm bảo khoản tiền vay nên gia đình ông D5 có giao đất cho ông K quản lý. Đến năm

2019, ông D6 xuất khẩu lao động để kiếm tiền trả cho ông K5 khi có tiền, nay ông D liên hệ với ông K6 chuộc lại đất thì mới biết ông K7 chuyển nhượng cho bà Hồ Thị T2 (cô ruột của ông D, do bà Hồ Thị T8 liên hệ trước đó với ông Nguyễn Hoàng K8 chuộc đất với số tiền là 860.000.000 đồng (T7trăm sáu mươi triệu đồng), biết được sự việc nên ông D, bà M không giao nhà, đất cho bà TSau đó, bà T9 tục chuyển nhượng cho cháu ngoại là bà Lâm Thị Thúy A2 bà T10 nhượng cho bà A3 giả tạo, để thể hiện ngay tình, bởi vì gia đình ông Hồ Thanh D7 đồng ý giao nhà và đất cho bà T11 có khiếu nại đến UBND xã L Sau đó, bà T12 chuyển nhượng tất cả các thửa đất trên cho bà A

Nay ông đại diện bà Hà Thị Tuyết M3 ông Hồ Thanh D8 nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An giải quyết:

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Thanh D2 bà Hà Thị Tuyết M5 ông Nguyễn Hoàng K9 thửa đất 483 (thửa mới là 631) diện tích 300m² loại đất ở nông thôn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD 176415 ngày cấp 24/02/2011; Thửa 484 (thửa mới là 632) diện tích 776m² loại đất trồng cây hàng năm khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD 176416 ngày cấp 24/02/2011; Thửa 457 (thửa mới là 570 mpt và 415 mpt) diện tích 376m² loại đất trồng cây hàng năm khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD 782826 ngày cấp 02/3/2016; Thửa 537 (thửa mới là 405 mpt và 415 mpt) diện tích 689m² loại đất trồng cây hàng năm khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD 176414 ngày cấp 24/02/2011, tờ bản đồ số 3, 8 tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng C1 chứng thực số 17943, quyền số 12/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2018;

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng K10 ông Nguyễn Văn Đ3 04 thửa đất nêu trên do Văn phòng C2 Dự chứng thực số 3793, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/12/2020;

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn Đ1 bà Hồ Thị T13 bà Lâm Thị Thúy A4 cũng tại 04 thửa đất nêu trên do Văn phòng C2 T6 chứng thực số 5874, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2022;

- Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 483 (thửa mới là 631) diện tích 300m² loại đất ở nông thôn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 743491 ngày cấp 28/12/2018; Thửa 484 (thửa mới là 632) diện tích 776m² loại đất trồng cây hàng năm khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 743492 ngày cấp 28/12/2018; Thửa 457 (thửa mới là 570 mpt và 415 mpt) diện tích 376m² loại đất trồng cây hàng năm khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 743493 ngày cấp 28/12/2018; Thửa 537 (thửa mới là 405 mpt và 415 mpt) diện tích 689m² loại đất trồng cây hàng năm khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 743494 ngày cấp 28/12/2018, tờ bản đồ số 3, 8 tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cho ông Nguyễn Hoàng K11

- Hủy thông tin chỉnh lý biến động trang 3 các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Hoàng K11 tại thửa 483 (thửa mới là 631), thửa 484 (thửa mới là 632), thửa 457 (thửa mới là 570 mpt và 415 mpt), thửa 537 (thửa mới là 405 mpt và 415 mpt), tờ bản đồ số 3, 8 tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An tại các giấy đất số CQ 743491, số CQ 743492, số CQ 743493 và số CQ 743494 cùng ngày cấp 28/12/2018 cho ông Nguyễn Hoàng K12 lý sang tên Nguyễn Văn Đ4 ngày 01/02/2021;

- Hủy thông tin chỉnh lý biến động trang 3 các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Hoàng K9 thửa 483 (thửa mới là 631), thửa 484 (thửa mới là 632), thửa 457 (thửa mới là 570 mpt và 415 mpt), thửa 537 (thửa mới là 405 mpt và 415 mpt), tờ bản đồ số 3, 8 tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An tại các giấy đất số CQ 743491, số CQ 743492, số CQ 743493 và số CQ 743494 cùng ngày cấp 28/12/2018 đã chỉnh lý sang tên cho Nguyễn Văn Đ5 tên lại cho bà Lâm Thị Thúy A4 vào ngày 15/7/2022.

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng K13 ông Đỗ Đức H1 diện trình bày:

Việc khởi kiện của ông D bà M6 không có căn cứ, không có chứng cứ chứng minh vì không có giấy vay tiền. Ông K14 định không cho ông D9 tiền. Ông K14 định trước đây ông D10 vay tín dụng đen bên ngoài, nên có mượn tiền của ông K8 trả tiền thay cho ông D. Sau đó, ông D bà M7 tục mượn tiền của ông K8 trả nợ và tiêu xài, đến tổng số tiền khoảng 700.000.000 đồng. Ông D bà M8 có khả năng trả, nên ông D bà M9 nguyện chuyển nhượng toàn bộ số đất trên cho ông K8 trả nợ. Tại thời điểm 2018, ông D11 đất cho ông K15 gia đình ông D12 lưu cư lại khoảng 6 tháng để tìm nơi ở khác nên đã giao đất cho ông K16 lý nhưng không có lập biên bản. Đến cuối năm 2020 thì ông K17 cầu gia đình ông D13 mua lại đất, nếu không ông K18 bán đất cho người ngoài. Từ đó bà Hồ Thị T14 cô ruột của ông D liên hệ ông K8 chuộc đất lại thì ông K19 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ6 T với giá 860.000.000 đồng. Ông K10 ông D bà T15 lập biên bản bàn giao trả lại tài sản trên cho ông Đ6 T nên ông K20 còn liên quan nữa. Qua yêu cầu khởi kiện của ông D14 M thì ông K20 đồng ý, vì ông D4 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông K21 K đã chuyển nhượng cho bà T là hợp pháp. Ông K đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình là bàn giao đất cho bà T16 ông Đ. Nếu Tòa án có căn cứ vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng K10 ông Hồ Thanh D và Hà Thị Tuyết M10 ông Nguyễn Hoàng K22 Văn phòng C1 chứng thực số 17943 quyền số 12 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 01/12/2018 thì ông K23 có yêu cầu ông D2 bà M11 bồi thường trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị T17 ông Nguyễn Văn Đ8 bà Nguyễn Thị N Đ1 đại diện trình bày:

Bà Hồ Thị T14 cô ruột thứ 4 của ông D Cha mẹ của bà Hồ Thị T14 cụ Nguyễn Thị X (chết ngày 07 tháng 12 năm 2018) và cụ Hồ Văn H2 (chết không rõ năm). Cụ H2 và Cụ X1 7 người con chung gồm: 1/ Hồ Văn C (chết) có hai người con H4 Hồ Văn G, 3/ Hồ Thị T2 (mẹ của bà), 4/ Hồ Thị T55/ Hồ Văn S2

(cha ông D6/ Hồ Văn S2 và 7/ Hồ Thị Đ3 Nguồn gốc quyền sử dụng đất thuộc các thửa 483, 484, 457, 537 TĐĐ số 3, 8 tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An là của ông bà cố để lại cho bà ngoại của bà là cụ Nguyễn Thị X2 tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi cụ X còn sống có kêu về cho mỗi người con một cái nền nhà nhưng không ai nhận nên bà chỉ biết là cụ X có ủy quyền lại Hồ Thanh D3 đất để đi vay tiền làm ăn. Lý do không ai nhận nên cụ X mới tặng cho ông D15 ông G thì được cụ X cho phân riêng. Việc cụ X3 cho đất ông D thì bà T18 có ý kiến gì. Do bà Tông Đ9 thông tin ông D4 cầm đất cho ông K không có khả năng chuộc lại, ông K24 báo lại cho ông D2 cha của ông D16 nếu gia đình không có ai có nhu cầu mua lại phần đất trên thì ông K sẽ bán cho người ngoài. Bởi vì trên đất có mồ mã của ông bà, nên ông D17 lần năn nỉ cha mẹ bà là bà Tông Đ10 gặp ông K25 thuận chuộc lại với giá là 860.000.000 đồng đúng bằng giá mua năm 2020. Ông K24 chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất trên cho cha bà là ông Đ11 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 Dự chứng thực số 3793, quyển số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông Đ12 Nhà nước chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01 tháng 02 năm 2021. Phía ông Đ đã thanh toán tiền xong cho ông K Ông K đã giao đất cho vợ chồng bà T19 Quản lý, sử dụng, nhưng vì tình nghĩa là anh em ruột với nhau, nên vợ chồng bà T20 gia đình ông Đông S3 G ở lại trên đất. Sau khi mua đất ông K26 thì vợ chồng bà T15 cho bà về xây quán bán nước, đồ ăn sáng và trông coi đất khoảng hơn 01 năm nhưng vì dịch bệnh bùng phát nên bà T18 buôn bán nữa để quán trông. Đến năm 2022, thì cha mẹ bà là bà T17 ông Đ13 nhượng lại cho cháu ngoại là bà Lâm Thị Thúy A4 và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Nay bà A5 cầu các gia đình ông Đông S3 G di dời nhà trả lại phần đất thuộc thửa 483, 484, 457, 537 TĐĐ số 3,8 tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An thì bà T17 ông Đ thống nhất theo ý kiến của bà A

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng từ ông D18 ông K27 đồng chuyển nhượng từ ông K28 cho ông Đ14 đồng chuyển nhượng từ ông Đ1 bà T20 bà A thì bà T17 ông Đ15 yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Thúy A6 ông Nguyễn Quốc V diện tại Tòa án cấp sơ thẩm trình bày: Bà Lâm Thị Thúy A7 cháu ngoại của ông Nguyễn Văn Đ16 và bà Hồ Thị T22 Ngày 06/6/2022, bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ và bà T23 với quyền sử dụng đất tại các thửa 483, 484, 457, 537 tờ bản đồ số 3, 8 tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, nhưng ghi trên hợp đồng công chứng giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, mục đích để giảm thuế. Bà A8 thanh toán tiền xong cho ông Đ và bà T24 thời điểm mua đất, bà A có đến xem đất, trên đất là có nhà của ông D40. Bà yêu cầu các gia đình ông Đông S3 G di dời đi nơi khác, nhưng họ không đồng ý. Nguồn gốc đất là ông Đ bà T25 chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Hoàng K29 ngày 01/2/2021. Ông K24 cung cấp thông tin khi ông K30 chuyển nhượng đất của ông D2 có yêu cầu giao nhà từ

năm 2018 nhưng các gia đình ông Đông Sông G có hứa hẹn là cho ở tạm một khoảng thời gian để sắp xếp di dời, nhưng đến nay thì các hộ gia đình này không thực hiện lời hứa dọn đi nơi khác. Bà A9 nhận chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ không có nhận mua nhà vì nhà đã xây lâu nên không còn giá trị. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì bà không đồng ý. Đồng thời, bà Lâm Thị Thúy A10 yêu cầu độc lập yêu cầu những người ở trên đất gồm gia đình của ông Đông S3 G phải di dời trả đất lại cho bà A.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng từ ông D18 ông K27 đồng chuyển nhượng từ ông K28 ông Đ14 đồng chuyển nhượng từ ông Đ17 cho bà thì bà yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường cho bà giá trị đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn G trình bày: Ông thống nhất mối quan hệ huyết thống như lời bà Đ1 đại diện bà T26 bày là đúng. Năm 2004, cụ X1 cho phần đất 1.454m² đất trồng cây hàng năm, 300m² loại đất thổ cư giáp với đất ông D19 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây nhà ở trên đất. Đến năm 2010 thì ông di dời xây nhà lên phía trên phần đất đã được cho là đất của ông D20 tên, nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng được, do ông D21 ông K31 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K. Ông xây dựng ở ổn định từ năm 2010 đến nay. Sau khi bà T27 đất lại từ ông K32 có yêu cầu ông di dời đi khác, ông không đồng ý. Nếu bắt buộc phải di dời chỗ ở thì phía bà A11 bồi thường tiền nhà cho ông. Qua yêu cầu khởi kiện của ông D, ông thống nhất và tự thỏa thuận giải quyết với ông D. Đối với yêu cầu của bà A12 ông không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T28 các con Hồ T Thị Phương T (vợ con ông G): có lời trình bày thống nhất lời trình bày của ông G không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Hồ Văn T29 bày: Ông là con ruột của ông Hồ Văn G và thống nhất với lời trình bày của ông G. Qua yêu cầu khởi kiện của ông D19 thống nhất và tự thỏa thuận giải quyết với ông D22 với yêu cầu của bà A12 ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị R1 bày: Bà là con của ông Hồ Văn C1 không có ý kiến gì về phần đất của cụ X3 cho ông D mà ông D23 cho ông K21 bán cho ông Đông Đ18 cho bà A(em họ của bà). Qua yêu cầu khởi kiện của ông D24 câu độc lập của bà A12 bà không có ý kiến và không yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị T30 bày: Bà là con của cụ XViệc cụ X cho đất cho ông D thì bà không biết. Bà xác định không biết ông D10 thế chấp đất cho ông K33 như việc bà T27 lại phần đất từ ông K34 yêu cầu khởi kiện của ông D24 câu độc lập của bà A12 bà không có ý kiến và không yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Đ19 bày: Bà là con của cụ X4 cô ruột của ông D25 cụ X cho đất cho ông D26 bà không biết. Khi cụ X còn sống có kêu anh em của bà về chia đất, nhưng không ai nhận nên để cho ông D27, canh tác để thờ cúng ông bà. Sau khi ông D28 chấp quyền sử dụng đất cho ông K32 bà mới biết. Việc bà T27 đất lại từ ông K8 không cho ông K35 cho người ngoài, để giữ đất của cha mẹ để lại thì bà biết việc này. Qua yêu cầu khởi kiện của ông D24 cầu độc lập của bà A12 bà không có ý kiến và không yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn S2 (cha ông Dinh) trình bày: Ông thông nhất mối quan hệ huyết thống như lời bà T26 bày là đúng. Việc bà T31 chuộc đất lại từ ông K32 ông không biết. Sau này bà T12 có yêu cầu gia đình ông di dời đi nơi khác thì ông mới biết và không đồng ý. Qua yêu cầu khởi kiện của ông D24 cầu độc lập của bà A12 ông không có ý kiến và không yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L T1 (vợ ông S4 nhất lời trình bày ông S

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn S5: Ông thông nhất mối quan hệ huyết thống như lời bà T26 bày là đúng. Khi cụ X5 sống có kêu anh em của ông về chia đất, nhưng không ai nhận nên ông có xin cụ X6 phần đất ngang 5m, thì cụ X7 ý, nhưng chưa được tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ X6 đất ông D29 năm 2011 để cho ông D27, canh tác để thờ cúng ông bà thì ông không biết việc này, đến sau này bà T31 chuộc đất lại từ ông K32 ông mới biết. Qua yêu cầu khởi kiện của ông D24 cầu độc lập của bà A12 ông không có ý kiến và không yêu cầu gì trong vụ án này.

Nguyên đơn ông Dbà M12 ông Q đại diện trình bày: Ông bà không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà A

Văn phòng C3 trình bày: Văn phòng C1 có chứng thực các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Thanh D2 bà Hà Thị Tuyết M10 ông Nguyễn Hoàng K9 thửa đất 483 diện tích 300m² loại đất ở nông thôn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD 176415 ngày cấp 24/02/2011; Thửa 484 diện tích 776m² loại đất trồng cây hàng năm khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD 176416 ngày cấp 24/02/2011; Thửa 457 diện tích 376m² loại đất trồng cây hàng năm khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD 782826 ngày cấp 02/3/2016; Thửa 537 diện tích 689m² loại đất trồng cây hàng năm khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD 176414 ngày cấp 24/02/2011, tờ bản đồ số 3, 8 tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An có số chứng thực 17943, quyền số 12/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2018.

Việc chứng thực các hợp đồng trên là đúng quy định của pháp luật. Quá trình công chứng trên Công chứng viên đã giải thích đầy đủ quyền và nghĩa vụ của đương sự, các đương sự xác định đã hiểu rõ khi ký các hợp đồng này. Qua yêu cầu khởi kiện các nguyên đơn nêu trên Văn phòng C4 xét xử vắng mặt.

Văn phòng C3 trình bày có chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng K10 ông Nguyễn Văn Đ3 04 thửa đất nêu trên do có chứng thực 3793, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/12/2020. Việc chứng thực hợp đồng trên là đúng quy định của pháp luật. Quá trình công chứng trên Công chứng viên đã giải thích đầy đủ quyền và nghĩa vụ của đương sự, các đương sự xác định đã hiểu rõ khi ký các hợp đồng này. Qua yêu cầu khởi kiện các nguyên đơn nêu trên Văn phòng C2Dụ xin xét xử vắng mặt.

Văn phòng C5 trình bày có chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn Đ1 bà Hồ Thị T13 bà Lâm Thị Thúy A13 tại 04 thửa đất nêu trên có số chứng thực 5874, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2022. Việc chứng thực hợp đồng trên là đúng quy định của pháp luật. Quá trình công chứng trên Công chứng viên đã giải thích đầy đủ quyền và nghĩa vụ của đương sự, các đương sự xác định đã hiểu rõ khi ký các hợp đồng này. Qua yêu cầu khởi kiện các nguyên đơn nêu trên Văn phòng C6 xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 249/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, đã xử:

“Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 34, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản Điều 100, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 124, Điều 218, Điều 213, Điều 274, Điều 286, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 33, Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Tuyết M3 ông Hồ Thanh D30 việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Hoàng K Nguyễn Văn Đ20 bà Lâm Thị Thúy A4

1.1. Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Thanh D2 bà Hà Thị Tuyết M13 Văn phòng C1 chứng thực số 17943 quyền số 12 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 01/12/2018, đất theo hệ thống bản đồ mới thuộc phần thửa 415 diện tích 266.8m² tờ bản đồ 3 xã L và phần thửa 631 diện tích 254,1m² tờ bản đồ 3 xã L (Theo hệ thống bản đồ cũ là phần thửa 483 và 537 tờ bản đồ 3 và 8 xã L Loại đất ONT và BHK trên đất có nhà ông D2 ông S

1.2. Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng K36 ông Nguyễn Văn Đ21 Văn phòng C2Dụ chứng thực số 3793, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/12/2020, đất theo hệ thống bản đồ mới thuộc phần thửa 415 diện tích 266,8m² tờ bản đồ 3 xã L và phần thửa 631 diện tích 254,1m² tờ bản đồ 3 xã L (Theo hệ thống bản đồ cũ là phần thửa 483 và 537 tờ bản đồ 3 và 8 xã L Loại đất ONT và BHK trên đất có nhà ông D2 ông S

1.3. Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ20 bà Hồ Thị T13 bà Lâm Thị Thúy A6 Văn phòng C7 thực số 5874, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2022, đất theo hệ thống bản đồ mới thuộc phần thửa 415 diện tích 266,8m² tờ bản đồ 3 xã L và phần thửa 631 diện tích 254,1m² tờ bản đồ 3 xã L(Theo hệ thống bản đồ cũ là phần thửa 483 và 537 tờ bản đồ 3 và 8 xã LLoại đất ONT và BHK trên đất có nhà ông D2 ông S

1.4. Ông D31 liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hệ thống bản đồ mới thuộc phần thửa 415 diện tích 266,8 m² tờ bản đồ 3 xã L và phần thửa 631 diện tích 254,1m² tờ bản đồ 3 xã L(Theo hệ thống bản đồ cũ là phần thửa 483 và 537 tờ bản đồ 3 và 8 xã LLoại đất ONT và BHK trên đất có nhà ông D2 ông SVị trí đất tại khu CG2, G3 và H2 theo Mảnh trích đo phân khu do Công ty TNHH Đ25 khu ngày 22/9/2023 dựa trên Mảnh trích đo do Công ty TNHH Đ26 ngày 15/9/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 18/9/2023;

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Lâm Thị Thúy A14 việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Hà Thị Tuyết M14 Hồ Thanh ĐHồ Văn G, L Tvà H

2.1. Buộc các ông bà Hồ Văn G, L Tân S Văn T chỗ ở giao lại nhà chính gắn liền với phần thửa 405 tờ bản đồ 03 xã Lthuộc khu D diện tích 499,7m² và khu E diện tích 6,5m² (theo hệ thống bản đồ cũ là phần thửa 537 tờ bản đồ 03 xã LLoại đất BHK. Vị trí đất tại khu D và E của Mảnh trích đo phân khu do Công ty TNHH Đ25 khu ngày 22/9/2023 dựa trên Mảnh trích đo do Công ty TNHH Đ26 ngày 15/9/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đduyet ngày 18/9/2023.

2.2. Buộc bà Lâm Thị Thúy A15 trả cho ông Hồ Văn G 210.857.747 đồng (Hai trăm mười triệu tám trăm năm mươi bảy ngàn bảy trăm bốn mươi bảy đồng) trị giá nhà.

2.3. Cho ông Hồ Văn G cùng các thành viên gia đình L Tân S Văn T T T8được lưu cư 03 tháng kể từ khi án có hiệu lực để cất nhà mới.

2.4. Buộc bà Nguyễn Thị L T1Hồ Văn SHà Thị Tuyết M và ông Nguyễn Hoàng K37 giao thửa 632 tờ bản đồ 03 xã Lthuộc khu I diện tích 593,5m². Loại đất BHK (theo hệ thống bản đồ cũ là thửa 484 tờ bản đồ 03 xã L phần thửa 631 tờ bản đồ 03 xã L diện tích 45,9m². Loại đất ONT (theo hệ thống bản đồ cũ là phần thửa 483 tờ bản đồ 03 xã L phần thửa 570 tại khu A và B diện tích 255m² loại đất BHK (Theo hệ thống bản đồ cũ là phần thửa 457 tờ bản đồ 03 xã L phần thửa 415 tại khu Cvà G1 diện tích 277,5m² tờ bản đồ 03 xã L(theo hệ thống bản đồ cũ là phần thửa 457 tờ bản đồ 03 xã LVị trí đất theo Mảnh trích đo phân khu do Công ty TNHH Đ25 khu ngày 22/9/2023 dựa trên Mảnh trích đo do Công ty TNHH Đ26 ngày 15/9/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đduyet ngày 18/9/2023.”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, lãi chậm thi hành án, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 03 tháng 10 năm 2023, ông Nguyễn Hoàng Khả Lâm Thị T32 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà A

Ngày 18 tháng 10 năm 2023, ông Hồ Văn Sông Hồ Văn G1 cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập và người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hoàng K38 ông Đỗ Đức H3 bày: Nguyên đơn yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Thanh D2 bà Hà Thị Tuyết M10 ông Nguyễn Hoàng K2 17943, quyền số 12/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2018 do Văn phòng C1 chứng thực do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền là không có căn cứ và không đúng quy định của pháp luật vì trong khoảng thời gian từ ngày 01/12/2018 đến ngày 18/12/2020, giữa ông D2 ông K39 có tồn tại duy nhất một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, hoàn toàn không có hợp đồng vay tiền nào. Mặt khác, bà Mông D32 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông K29 ngày 01/12/2018 cho đến ngày 12/12/2022 thì nguyên đơn mới nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Long An, sau đó Tòa án nhân dân tỉnh Long An chuyển đơn khởi kiện của nguyên đơn về cho Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết, như vậy kể từ ngày 12/12/2022 là ngày Tòa án nhân dân tỉnh Long An nhận được đơn khởi kiện thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã xác lập hơn bốn năm nên thời hiệu khởi kiện của nguyên đơn đối với hợp đồng này đã hết. Theo Điều 123, Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, bị đơn cho rằng việc Tòa án nhân dân tỉnh Long An nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là do nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giả tạo thuộc trường hợp tại khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự, tuy nhiên, hiện nay tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không giả tạo nên ông đề nghị xem xét thời hiệu khởi kiện, theo quy định tại khoản 1 Điều 132 Bộ luật Dân sự thì trường hợp này nguyên đơn đã hết thời hiệu khởi kiện. Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng K10 ông Nguyễn Văn Đ8 Văn phòng C2 Dự chứng thực số 3793, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/12/2020 là không có cơ sở vì ông K7 chuyển nhượng cho ông Đ22 ngay tình và đúng quy định của pháp luật. Bị đơn ông K40 toàn không biết vợ chồng ông Đ bà T33 ai cho đến khi ông D17

lần gọi điện giới thiệu ông K41 bà T33 cô ruột của ông D33 mua lại đất từ ông K42 nếu ông K35 đất cho người khác thì vợ chồng ông D7 còn chỗ để ở và còn mồ mả của ông bà trên đất không biết giải quyết ra sao. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K36 ông Đ22 mua đứt, bán đoạn, ngay tình, vợ chồng bà Mông D34 biết rất rõ việc ông D35 động giới thiệu ông K41 bà T34 đồng nêu trên đã đúng theo quy định của pháp luật nên không vô hiệu. Từ đó cho thấy, ông K30 chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà M, ông D36 quy định của pháp luật, không giả tạo và ông K43 nhượng cho ông Đ6 Tlà ngay tình, đúng quy định theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự và hướng dẫn tại Công văn 64 của Tòa án nhân dân tối cao. Với căn cứ và nhận định nêu trên đề nghị tuyên chấp nhận kháng cáo bị đơn sửa bản án sơ thẩm, tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lâm Thị Thúy A7 ông Hà Đ2 Đ2trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn Đ20 bà Hồ Thị T13 bà Lâm Thị Thúy A6 Văn phòng C7 thực số 5874, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2022 là đúng quy định pháp luật, không bị vô hiệu với những lý do sau đây: Ông K30 chuyển nhượng từ ông D, bà M6 đúng quy định của pháp luật, sau đó ông K43 nhượng cho ông Đ6 Tcũng ngay tình, hợp pháp và việc ông Đ, bà T10 nhượng lại cho bà A7 phù hợp. Bà A7 người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự, bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng là trái với quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự. Trên cơ sở đó bà Akháng c cho rằng cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu một phần sử dụng đất liên tiếp là không đúng quy định của pháp luật, đề nghị áp dụng Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà A không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc gia đình ông Đông S3 G tháo dỡ công trình trên đất và trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất đang tranh chấp là các thửa đất số 483, 484, 537, 457 cho bà A, bà A16 ý bồi thường công trình, vật kiến trúc trên đất tranh chấp theo giá chứng thư thẩm định trước đây.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Mạc Minh Q1 bày: Giữa nguyên đơn và bị đơn tuy không có ký giấy vay tiền nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án thì các bên đều thừa nhận có việc vay tiền chỉ là không xác định được số tiền vay là 700.000.000 đồng như bị đơn trình bày hay 520.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là đảm bảo cho việc vay tiền, cho nên đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền, nhận thấy giá chuyển nhượng của các bên ghi trong hợp đồng và theo như lời trình bày của bị đơn cũng không phù hợp với giá đất thị trường tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng nên không thể có việc chuyển nhượng đất thực tế và ngoài ra, trên đất còn nhiều công trình kiến trúc của ông Sông G, ông D14 T9đang sử dụng nên cũng không có việc giao đất trên thực tế, hơn nữa, tại thời điểm ông Đbà T35 nhượng đất cho bà A12 đất đã tranh chấp và bà A13 biết được ông Đbà T36 được giao đất trên thực tế nhưng

các bên vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bà A7 để hợp thức hóa việc chuyển nhượng ngay tình nên căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo ông K bà A

Ông Hồ Văn G trình bày: Phần đất ông đang quản lý sử dụng là của cha mẹ cho ông lúc còn sống, ông Sông D37 hứa sẽ làm thủ tục tách giấy cho ông, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Ông đề nghị giữ nguyên hiện trạng nhà đất để ông được tiếp tục quản lý sử dụng.

Ông Hồ Văn S6 nhất với lời trình bày của ông Q3 ông G2 không bổ sung gì thêm.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ23 trình bày: Việc ông Đ bà T25 chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, khi đó ông K24 báo nguyên đơn chuộc đất nhưng nguyên đơn không chuộc nên mới kêu bà T19 Đ1 chuộc, nay nguyên đơn thấy đất lên giá nên trở mặt đòi chuộc lại đất thì bà không đồng ý. Bà yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà A

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đối với quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bản án sơ thẩm đã tuyên thấy rằng tại Khu C của Mảnh trích đo địa chính hiện do bà Nguyễn Thị T37 thuê và sử dụng để mở quán ăn nhưng cấp sơ thẩm không đưa bà T10 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét ý kiến và yêu cầu của bà T38 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cũng như đối với yêu cầu của phía bà A14 việc yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng nếu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận thấy cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là bỏ sót yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà ANgoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm chưa xem xét vị trí đất và quyền lợi ông G trong vụ án, chưa xem xét, làm rõ có việc trùng lặp trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 570 và thửa đất số 415 hay không. Do đó, nhận thấy cấp sơ thẩm chưa giải quyết toàn diện vụ án nên căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Kháng cáo của bị đơn, người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Việc xét xử vắng mặt các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 Văn phòng C1 Văn phòng C3 Nguyễn Thị Lệ T T Tân S, Hồ V Thị Phương T, Hồ Thị T5 Hồ V1 S2 Hồ Thị Đ3 và Hồ Thị R2 mặt nhưng việc vắng mặt này thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Thanh D2 bà Hà Thị Tuyết M10 ông Nguyễn Hoàng K11, vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng K10 ông Nguyễn Văn Đ16, vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn Đ20 bà Hồ Thị T13 bà Lâm Thị Thúy A4; hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Nguyễn Hoàng K11; hủy thông tin chỉnh lý biên động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ20 bà Lâm Thị Thúy A4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Thúy A4 có yêu cầu độc lập yêu cầu những người ở trên đất gồm gia đình của ông Đông S3 G phải di dời trả đất lại cho bà A Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng thì bà yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường cho bà giá trị đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử là 5.000.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là chưa đủ nên Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất, đòi lại quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

[4] Về người tham gia tố tụng: Trên phần đất các bên đang tranh chấp thì bà Nguyễn Thị T39 xây dựng quán ăn có diện tích 30,7m² và đang quản lý sử dụng phần đất tại Khu C của M2 trích đo địa chính để buôn bán. Trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm có tiến hành ghi nhận ý kiến của bà T10 đối với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập của các đương sự, trong bản án cũng có ghi nhận ý kiến của bà Nguyễn Thị T40 nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, trong các thông báo của Tòa án, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và tại bản án sơ thẩm cũng không ghi tên bà Nguyễn Thị T41 gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót làm ảnh hưởng đến các quyền của bà T10 theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Xét kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thấy rằng:

[5.1] Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan bà Lâm Thị Thúy A10 yêu cầu độc lập là yêu cầu những người ở trên đất gồm gia đình của ông Đông S3 G phải di dời trả đất lại cho bà A. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà A5 cầu nguyên đơn phải bồi thường cho bà giá trị đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử là 5.000.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Thanh D2 bà Hà Thị Tuyết M10 ông Nguyễn Hoàng K44 ông Nguyễn Hoàng K10 ông Nguyễn Văn Đ giữa Nguyễn Văn Đ24 bà Hồ Thị T13 bà Lâm Thị Thúy A4 đối với phần đất tại khu CG2, G3 và H2 theo Mảnh trích đo phân khu do Công ty TNHH Đ25 khu ngày 22/9/2023. Nhận thấy, trong vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm bà A17 định bà có yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, tuy nhiên, cấp sơ thẩm chỉ tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất như trên nhưng lại không giải quyết hậu quả đối với phần vô hiệu, không nhận định, xem xét có chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả vô hiệu của bà A18 với phần đất này là bỏ sót yêu cầu độc lập của đương sự và căn cứ theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự thì cấp phúc thẩm không thể xem xét giải quyết đối với nội dung bản sơ thẩm chưa giải quyết, nhận thấy sai sót này không thể khắc phục được tại phiên tòa phúc thẩm.

[5.2] Ngoài ra, trên đất tranh chấp ngoài gia đình ông Đông S3 G đang sinh sống và quản lý sử dụng thì còn có bà T10 là di ruột của ông D37 đang quản lý sử dụng phần đất tại khu C của Mảnh trích đo địa chính nhưng cấp sơ không ghi nhận và hỏi ý kiến của đương sự có tranh chấp đối với phần đất mà bà T10 đang quản lý, sử dụng, có yêu cầu bà T10 trả lại đất, di dời tháo dỡ tài sản của bà T10 trên đất hay không, việc không giải quyết đối với phần đất này sẽ gây khó khăn cho việc thi hành án.

[5.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hồ Văn G trình bày thừa đất số 570 và thừa đất số 405 là do cha mẹ cho ông và ông đã xây dựng nhà và ở ổn định từ lúc cha mẹ còn sống cho đến nay, khi cha mẹ chết các anh chị em trong gia đình có họp và thống nhất để cho ông D38 con của ông S7 đứng tên toàn bộ quyền sử dụng đất của cha mẹ để lại, sau khi được đứng giấy thì ông D39 làm thủ tục sang tên lại cho ông G đối với phần đất này, sau đó ông G đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này, ông S8 cha của ông D37 xác định có sự việc này, tại phiên tòa phúc thẩm, ông G yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất này vì ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để chứng minh cho lời trình bày của mình thì ông G đã cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 495786 cấp cho ông Hồ Văn G đối với thừa đất số 405. Nhận thấy, nội dung này mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm, nên khi giải quyết lại vụ án cấp sơ thẩm cần xác minh làm rõ vì sao có việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G và cơ sở để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G là gì và ghi nhận ý kiến của các đương sự về việc có khởi kiện và tranh chấp gì đối với quyền sử dụng đất này hay

không để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án được triệt để và toàn diện.

[5.4] Từ những phân tích trên, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, đảm bảo hai cấp xét xử, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đương sự và quyết định cho đương sự được quyền sử dụng đối với phần đất thuộc nhiều thửa đất, nhiều loại đất khác nhau và dưới diện tích tối thiểu hoặc thửa đất được tách thửa còn lại không đảm bảo diện tích tối thiểu thì cần hỏi ý kiến của cơ quan quản lý đất đai tại địa phương về trường hợp tách thửa, hình thành thửa mới và việc quyết định cho đương sự được nhận phần đất đó có đảm bảo điều kiện tách thửa và được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không để đảm bảo cho việc thi hành án của đương sự.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng: Được Tòa án xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho các đương sự số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 249/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy chính lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất, đòi lại quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

4. Về án phí phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng K45 Lâm Thị Thúy A4 mỗi người số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp lần lượt theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005867, 0005868 cùng ngày 03/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

5. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể

từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Trần Thị Thanh Thúy