

Bản án số: 521/2024/DS-PT
Ngày: 24-12-2024
Về việc “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc

Ông Đinh Tiên Phương

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Hà Tấn Phong - 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 Tho - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16, 20 và ngày 24 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 494/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 530/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Huỳnh Thị Ngọc Q, sinh năm 1978.

1.2. Bà Nguyễn Huỳnh Thị Ngọc H, sinh năm 1996.

1.3. Ông Dương Đức Đ1, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: số 156/3, ấp VB, xã VC, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Nguyễn Phước Đ2, sinh năm 1992. Địa chỉ: số 12A đường Đ, khu phố T, thị trấn TV, huyện C, tỉnh Long An. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 29 tháng 12 năm 2022).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1973.

2.2. Bà Trần Huệ Anh D, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: số 37/3, ấp VB, xã VC, huyện C, tỉnh Long An.

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

3.1. Bà Huỳnh Kim X, sinh năm 1977.

Địa chỉ: số 161/5, Ấp 5, xã VC, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: Bà Nguyễn Thị Minh C, sinh năm 2000. Địa chỉ: Số 161/5, Ấp 5, xã VC, huyện C, tỉnh Long An.

3.2. Văn Phòng Công chứng Đ;

Địa chỉ: số C4-22, khu dân cư L, đường Q, Phường 6, thành phố A, tỉnh Long An.

3.3. Văn phòng công chứng N;

Địa chỉ: số 257, đường N, Khu phố 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

3.4. Ông Nguyễn Đình L, sinh năm 1978;

Địa chỉ: số 161/5, Ấp 5, xã VC, huyện C, tỉnh Long An.

4. Người kháng cáo: Ông Huỳnh Văn N, bà Trần Huệ Anh D, bà Huỳnh Kim X, ông Nguyễn Đình L.

(Ông Phước Đ2, bà D, ông L, chị C có mặt; những người còn lại vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 21 tháng 11 năm 2022 và quá trình tố tụng ông Nguyễn Phước Đ2 là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày: Bà Huỳnh Thị Ngọc Q, bà Nguyễn Huỳnh Thị Ngọc H, ông Dương Đức Đ1 đã được Tòa án giải quyết bằng 03 bản án là bản án số 34/2022/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2022, bản án số 41/2022/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2022 và bản án số 54/2022/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, thì ông N, bà D có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị Ngọc Q, bà Nguyễn Huỳnh Thị Ngọc H, ông Dương Đức Đ1 số tiền là 2.943.000.000đồng.

Trong quá trình giải quyết, ông N, bà D biết trước phải trả tiền cho bà Q, bà H, ông Đ1 nên ông N, bà D đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Kim X qua hai hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn N, bà Trần Huệ Anh D với bà Huỳnh Kim X đối với thửa đất số 372, tờ bản đồ số 12,

đất tọa lạc tại xã VC, huyện C, tỉnh Long An do Văn Phòng Công chứng N - tỉnh Long An chứng nhận.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn N, bà Trần Huệ Anh D với bà Huỳnh Kim X đối với thửa đất số 361, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã VC, huyện C, tỉnh Long An do Văn Phòng Công chứng Đ chứng nhận.

Do đó, bà Huỳnh Thị Ngọc Q, bà Nguyễn Huỳnh Thị Ngọc H, ông Dương Đức Đ1 yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn N, bà Trần Huệ Anh D với bà Huỳnh Kim X đối với thửa đất số 372, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã VC, huyện C, tỉnh Long An do Văn Phòng Công chứng N - tỉnh Long An chứng nhận.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn N, bà Trần Huệ Anh D với bà Huỳnh Kim X đối với thửa đất số 361, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã VC, huyện C, tỉnh Long An do Văn Phòng Công chứng Đ chứng nhận.

Bị đơn bà Trần Huệ Anh D trình bày: Nguồn gốc hai thửa đất số 372 và thửa đất số 361 cùng tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã VC, huyện C, tỉnh Long An là của bên gia đình ông N, bà và ông N muốn giữ lại hai thửa đất cho dòng họ nên chuyển nhượng cho bà Huỳnh Kim X là cháu của ông N, ông N là chú ruột của bà X, cụ thể thửa đất số 372 với giá chuyển nhượng là 380.000.000 đồng và thửa đất số 361 với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, bà X đã trả tiền đủ cho bà và ông N.

Việc bà và ông N chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp pháp nên bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất 361 đang thế chấp vay tiền Ngân hàng, bà và ông N không có tiền trả cho Ngân hàng nên kêu ông L, bà X chuyển nhượng thửa đất 361 để lấy tiền trả Ngân hàng. Còn thửa đất 372, bà và ông N chuyển nhượng cho ông L, bà X để lấy tiền làm ăn nhưng làm ăn thua lỗ nên số tiền đã hết. Khi chuyển nhượng cho ông L, bà X thì vợ chồng bà X tiếp tục cho vợ chồng bà ở trên đất, khi nào bà X cần thì bà X báo cho bà trước 05 năm để bà và ông N chuyển đi nơi khác trả nhà cho bà X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Kim X có người đại diện là bà Nguyễn Thị Minh C trình bày: Bà X là cháu ruột của ông N, nguồn gốc hai thửa đất số 372 và thửa đất số 361, cùng tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã VC, huyện C, tỉnh Long An là của ông N, bà X nhận chuyển nhượng hợp pháp, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể như sau: Thửa đất số 372 với giá là 380.000.000 đồng và thửa đất số 361 giá là 1.500.000.000 đồng, bà X đã trả tiền đủ cho bà D và ông N. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất

nêu trên là hợp pháp nên bà X không đồng ý theo yêu cầu của phía nguyên đơn. Trước thời điểm phía nguyên đơn khởi kiện thì bà X, ông L không biết việc bà D, ông N nợ tiền phía nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình L trình bày: Ông là chồng của bà X, nguồn tiền nhận chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên là tiền chung của ông và bà X. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất nêu trên là hợp pháp nên ông không đồng ý theo yêu cầu của phía nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Áp dụng các Điều 288, Điều 116, 124 của Bộ luật Dân sự.

Áp dụng khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Ngọc Q, bà Nguyễn Huỳnh Thị Ngọc H, ông Dương Đức Đ1 yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn N, bà Trần Huệ Anh D với bà Huỳnh Kim X đối với thửa đất số 372, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã VC, huyện C, tỉnh Long An do Văn Phòng Công chứng N lập ngày 07 tháng 02 năm 2022 vô hiệu.

1.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn N, bà Trần Huệ Anh D với bà Huỳnh Kim X đối với thửa đất số 361, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã VC, huyện C, tỉnh Long An do Văn Phòng Công chứng Đ lập ngày 20 tháng 4 năm 2022 vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 28/9/2024, ông Huỳnh Văn N, bà Trần Huệ Anh D, bà Huỳnh Kim X, ông Nguyễn Đình L kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của các nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các nguyên đơn do ông Nguyễn Phước Đ2 đại diện trình bày: Các nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người liên quan. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Trần Thị Huệ Dung yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn vì bà D chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà X là chuyển nhượng thực tế. Đồng thời, xin trả dần số tiền nợ cho các nguyên đơn trong thời hạn 05 năm. Ngoài ra, bà không còn tài sản nào để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho các nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Kim X là bà Nguyễn Thị Minh C đề nghị Tòa án xem xét lại bản án sơ thẩm vì biên bản phiên tòa thể hiện không đúng diễn biến thực tế tại phiên tòa, cấp sơ thẩm không hề đề cập đến việc giải quyết hậu quả trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N và vợ chồng bà X vô hiệu, các đương sự do không am hiểu pháp luật nên cũng không có làm đơn yêu cầu giải quyết hậu quả. Yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án, giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 361 thì gia đình bà X đang quản lý, còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 372 hiện đang thế chấp tại Ngân hàng Bản Việt từ năm 2022 để đảm bảo cho khoản vay 1.400.000.000 đồng vừa mới đáo hạn, vay lại ngày 19/12/2024.

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

Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, 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: Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm bà X nộp cho Tòa án các chứng cứ mới gồm Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 28/4/2022, giấy Đề nghị giải ngân kèm giấy nhận nợ ngày 19/12/2024 của Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Long An. Do đây là các chứng cứ mới, cấp sơ thẩm chưa xem xét, cũng như chưa đưa Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Long An vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Từ những căn cứ trên: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện C xét xử lại theo thẩm quyền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Văn N, bà Trần Huệ Anh D, bà Huỳnh Kim X, ông Nguyễn Đình L làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Huỳnh Văn N, Văn Phòng Công chứng Đ, Văn phòng công chứng N có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án phù hợp theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[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 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Xét đối với yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn N, bà Trần Huệ Anh D, bà Huỳnh Kim X, ông Nguyễn Đình L thấy rằng: Bà Huỳnh Thị Ngọc Q, bà Nguyễn Huỳnh Thị Ngọc H, ông Dương Đức Đ1 yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn N, bà Trần Huệ Anh D với bà Huỳnh Kim X đối với thửa đất số 372, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã VC, huyện C, tỉnh Long An do Văn Phòng Công chứng N - tỉnh Long An chứng nhận; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn N, bà Trần Huệ Anh D với bà Huỳnh Kim X đối với thửa đất số 361, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã VC, huyện C, tỉnh Long An do Văn Phòng Công chứng Đ chứng nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Huỳnh Kim X cung cấp chứng cứ mới là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 28/4/2022, thế chấp thửa đất 372 cho Ngân hàng Bản Việt để đảm bảo cho số tiền vay 1.400.000.000đồng; đề nghị giải ngân kiêm giấy nhận nợ ngày 19/12/2024 của Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Long An. Ngoài ra, người đại diện của bà Huỳnh Kim X có yêu cầu trong trường hợp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp bị vô hiệu thì bà X và ông L có yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là buộc ông N, bà D phải hoàn trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X và ông L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiền nộp thuế trước bạ, tiền công chứng hợp đồng. Xét thấy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 372 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Long An với bà Huỳnh Kim X được ký kết ngày 28/04/2022 là trước khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự không cung cấp thông tin về việc thế chấp quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng và Tòa án cấp sơ thẩm cũng không hỏi và không xác minh thông tin của các thửa đất đang tranh chấp và không đưa Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Long An vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng và quá trình giải quyết vụ án cũng không giải thích rõ cho các bên đương sự về việc nếu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì có yêu cầu Tòa

án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong cùng vụ án này hay không, việc này phải tiến hành lập biên bản ghi nhận ý kiến của các bên. Xét thấy, những thiếu sót này phát sinh tại tòa phúc thẩm, tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết, nên cấp phúc thẩm cũng không khắc phục được và để giải quyết triệt để vụ án và đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần phải hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của TAND huyện C giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thẩm quyền.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết lại khi tiếp tục giải quyết vụ án.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn N, bà Trần Huệ Anh D, bà Huỳnh Kim X, ông Nguyễn Đình L không phải chịu án phí do kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn N, bà Trần Huệ Anh D, bà Huỳnh Kim X, ông Nguyễn Đình L.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại theo thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn N, bà Trần Huệ Anh D, bà Huỳnh Kim X, ông Nguyễn Đình L không phải chịu án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông N, bà D, bà X, ông L mỗi người 300.000đồng đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009096, 0009097, 0009098, 0009099 cùng ngày 30/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An.

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

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trịnh Thị Phúc – Đinh Tiền Phương

Phùng Thị Cẩm Hồng

Nơi nhận:

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

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

9

Phùng Thị Cẩm Hồng