

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 149/2025/DS-PT

Ngày 16/4/2025

V/v: “*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 ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Các Thẩm phán: Ông Phạm Thành Dương

Bà Phan Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Tạ Anh Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Trần Thị Thu Sương- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 09 và 16 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 370/2024/TLPT-DS ngày 10/12/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 66/2025/QĐXXPT-DS ngày 17/02/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 171/QĐ-HPT ngày 11/3/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Ngọc L**, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ I, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông L: Ông **Vũ Văn T**, sinh năm 1962- Luật sư Đ thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đ; (có mặt)

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1975 (có mặt)

Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1981; (có mặt)

Cùng địa chỉ thường trú: Nhà không số, tổ D, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: ông Vũ Văn Q, sinh năm 1964; (có mặt)

Địa chỉ: Số E, tổ D, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông H, bà V:

Luật sư Trần Hữu N – Văn phòng Luật sư Trần Hữu N, Đoàn Luật sư tỉnh D. Địa chỉ: Số I H, Khu phố B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (có mặt)

Luật sư Nguyễn Thế L1 – Công ty L3, Đoàn Luật sư Thành phố H. Địa chỉ: Số D đường T, Khu phố G (Khu phố B cũ), phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

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

- Ông Hoàng Văn G, sinh năm 1988; (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 25A khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1960; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C, ấp N, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 18/12/2020, ông mua của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V diện tích 125m² thửa đất số 250, tờ bản đồ 7 tọa lạc tại tổ B, khu phố D, phường T với giá 1.200.000.000đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng). Nguồn gốc đất do vợ chồng ông H mua của bà Nguyễn Thị H1 vào ngày 08/08/2017 (có hợp đồng mua đất giấy tay kèm theo) tuy nhiên trong hợp đồng này phần tên người mua lúc đó bỏ trống với mục đích sau này ai mua lại của ông H, bà V thì ghi tên người mua vào. Sau khi đồng ý mua và giao đủ tiền, ông H điền tên ông L vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/8/2017, lập kèm theo “biên bản giao nhận tiền về việc sang nhượng đất” ghi ngày 18/12/2020.

Đầu năm 2023 ông L biết có người đến xây dựng trên đất một căn nhà cấp 4 nên đã báo ông H nhờ ra nói chuyện và báo chính quyền phường T xử lý. Tuy nhiên, do phía ông H không chứng minh được nguồn gốc đất hợp pháp và Ủy ban phường không can thiệp triệt để nên diện tích đất trên đã bị người thứ ba xây nhà xong và đến ở. Khi phát hiện có người xây dựng, ông L đến đất thì gặp bà Đỗ Thị Thu T1 nên nghĩ bà T1 xây nhà trên đất tranh chấp nhưng hiện nay ông G mới là người sử dụng nhà, đất. Đối với ông Trần Công T2, bà Mai Thị S là người đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSD đất) đối với thửa đất số 250 tờ bản đồ số 07 thuộc thửa đất 182 tờ bản đồ 06 (cũ), diện tích 3.206m², ông không biết ông T2, bà S là ai. Đối với bà Đỗ Thị T3, người mà bị đơn khai là người trực tiếp bán đất cho vợ chồng bị đơn, ông L cũng không biết bà T3 là ai. Ông L không yêu cầu đo đạc, định giá tài sản do thửa đất hiện nay ông G quản lý, sử dụng và không hợp tác cho đo đạc.

Do ông H, bà V chuyển nhượng nhưng không có đất để giao nên ông L khởi kiện yêu cầu:

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (giấy tay) lập ngày 08/08/2017 tại Văn phòng Luật sư Mai Thị Kim S1 giữa ông L và bà Nguyễn Thị H1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 250, tờ bản đồ 7, diện tích 125m² tọa lạc tại tổ B, khu phố D, phường T, thành phố B do vô hiệu. Đồng thời xin huỷ “biên bản giao nhận tiền về việc chuyển nhượng QSD đất” lập ngày 18/12/2020 giữa ông L và ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị V.

- Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị V phải trả cho ông L số tiền gốc là 1.200.000.000đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

- Đối với khoản tiền lãi là 300.000.000đồng (ba trăm triệu đồng), ông L xin rút yêu cầu này đối với bị đơn, không yêu cầu bồi thường gì khác.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V trình bày:

Vào ngày 08/8/2017, ông bà mua bằng giấy tay của bà Đỗ Thị T3, sinh ngày 18/3/1968; CCCD số 033168010305; địa chỉ tổ D, khu phố C, phường T, thành phố B thửa đất số 250, tờ bản đồ số 7, phường T. Về giấy tờ chứng minh nguồn gốc thửa đất trên gồm có: Bản gốc Biên nhận hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất số: 11125/VPĐK-QSDĐ ngày 20/3/2007 mang tên bà Nguyễn Thị H1, cùng 01 bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng luật sư Mai Thị Kim S1 lập và ký sẵn; trong hợp đồng người bán là bà Nguyễn Thị H1 (đúng tên theo như Biên nhận đăng ký) còn phần người mua thì để trống không ghi. Ông, bà có hỏi thì bà T3 trả lời thửa đất trên là của bà Nguyễn Thị H1, sau đó bà H1 bán cho những ai thì bà T3 không biết. Sở dĩ trong Hợp đồng mua bán không ghi tên phần người mua mà để trống là để sau này khi bán lại cho ai, nếu người mua có nhu cầu thì ghi tên mình vào sau.

Do không có nhu cầu sử dụng nên vào ngày 18/12/2020, vợ chồng ông bán thửa đất trên cho ông Nguyễn Ngọc L với giá 1.200.000.000đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng). Hai bên tiến hành giao, nhận đất – giao nhận tiền và toàn bộ giấy tờ kèm theo gồm Biên nhận hồ sơ đăng ký (bản gốc), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần người mua lúc này mới ghi tên ông Nguyễn Ngọc L vào và ông H cũng ký tên vào hợp đồng với tư cách là người làm chứng.

Nay ông Nguyễn Ngọc L khởi kiện yêu cầu trả lại 1.200.000.000đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) và 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng) tiền lãi suất, ông bà không đồng ý bởi lẽ:

- Thứ nhất: yêu cầu trên mà ông Nguyễn Ngọc L đưa ra là không phù hợp, vì: thửa đất mà ông bà bán cho ông L là thửa đất có nguồn gốc hợp pháp, do bà Nguyễn Thị H1 kê khai, đăng ký quyền sử dụng và đã được Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho biên nhận hồ sơ đăng ký. Mặt khác, khi ông bà và

ông Nguyễn Ngọc L mua bán thì hai bên có tiến hành ra thực địa làm thủ tục giao, nhận đất trực tiếp; việc này chính ông Nguyễn Ngọc L cũng đã thừa nhận.

Như vậy, sau khi mua bán xong ông L phải có trách nhiệm tự trông coi, quản lý, sử dụng tài sản của mình; Việc ông L để cho người khác đến xâm phạm, chiếm giữ, sử dụng thửa đất trên là lỗi hoàn toàn thuộc về ông Nguyễn Ngọc L. Lẽ ra khi có người xâm phạm đến quyền lợi của mình thì ông L phải ngăn cản, không cho xây dựng, đồng thời trình báo ngay chính quyền địa phương đến đề can thiệp, giải quyết kịp thời; Nhưng ông L lại không báo chính quyền đến giải quyết mà kiện ngược lại vợ chồng ông là không đúng.

-Thứ hai: Vì thửa đất trên giữa ông bà và ông Nguyễn Ngọc L đang xảy ra tranh chấp do có người thứ ba đến xây dựng và ở trên mảnh đất đó. Thửa đất hiện do ông G sử dụng.

Ông bà không đồng ý về lời khai bà H1 cho rằng không có biên nhận đứng tên bà. Ông bà không biết bà Đỗ Thị Thu T1 và cũng không quen biết ông Trần Công T2, bà Mai Thị S là người đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 250 tờ bản đồ số 07 thuộc thửa đất 182 tờ bản đồ 06 (cũ), diện tích 3.206m².

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Vũ Văn Q trình bày: thửa đất 250 tờ bản đồ số 07 phường T có nguồn gốc của bà H1 đăng ký kê khai, đã được cấp biên nhận, chuyển nhượng cho ông H, bà V. Do đó thửa đất này là có thật. Khi hai bên có nhu cầu mua, bán, hai bên đã gặp gỡ trao đổi về giá cả, đã chỉ ranh giới, đã giao tiền, ký hợp đồng chuyển nhượng, bên ông H, bà V đã giao đất đúng vị trí cho ông L và ông L cũng thừa nhận đã xây ranh đất. Như vậy bên ông H, bà V đã chuyển giao quyền sử dụng đất cho bên ông L thì ông L phải chịu trách nhiệm bảo quản, giữ gìn quyền sử dụng đất. Sau hai năm nhận chuyển nhượng ông L mới khởi kiện bị đơn là không có cơ sở. Nếu đất bị xây trái phép thì ông L phải tự có trách nhiệm báo chính quyền địa phương. Ông đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H1 có bản tự khai trình bày: Trước đây con tôi là Nguyễn Thị Ngọc M có mua một miếng đất tại T với hình thức viết giấy tay và sau này được cấp giấy chứng nhận với tên Nguyễn Thị Ngọc M. Khi con tôi chết thì gia đình tôi có bán lại cho cô T4 và giao lại cho cô biên nhận đứng tên Nguyễn Thị Ngọc M và nhận của cô T4 số tiền bán là 120.000.000đồng (một trăm hai mươi triệu đồng chẵn). Việc mua bán không có hợp đồng mua bán công chứng, không có giấy viết tay bên nhận đất và bên nhận tiền. Một thời gian sau, cô T4 bán lại cho ông H, bà V có ông H, bà V đến nhờ tôi để ký giấy tờ để làm sổ kể từ đó về sau tôi không còn biết và liên quan gì đến thửa đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn G trình bày:

Ngày 03/5/2023, ông G có mua 01 căn nhà trên thửa đất số 250/7 tờ bản đồ 07 địa chỉ Khu phố D, phường T của ông Nguyễn Đức T5, ông Lỗ Văn Đ1, bà Bùi

Thị N1 việc chuyển nhượng các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và được Văn phòng luật sư Mai Thị Kim S1 lập và ký ghi nhận. Hiện ông là người trực tiếp quản lý và sử dụng căn nhà nói trên. Ông chỉ mua nhà, không mua đất; do đó về việc tranh chấp quyền sử dụng đất ông không liên quan. Ông xin vắng mặt trong tất cả các buổi triệu tập, hoà giải cũng như khi xét xử vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa.

Tuyên xử: Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131 và Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 168 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; 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;

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L2 đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V đối với số tiền lãi 300.000.000đồng (ba trăm triệu đồng)

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L2 đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2017” giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Văn L2 có nội dung về việc chuyển nhượng diện tích đất 125m² thửa đất 250 tờ bản đồ số 07, phường T, thành phố B, không ghi giá trị chuyển nhượng.

- Tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2020 giữa ông Nguyễn Văn L2 và ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V thể hiện trong “Biên bản giao nhận tiền ngày 08/12/2020” có nội dung về việc chuyển nhượng diện tích đất 125m² thửa đất 250 tờ bản đồ số 07, phường T, thành phố B là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V phải trả lại cho ông Nguyễn Văn L2 số tiền 1.200.000.000đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải thanh toán cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí tố tụng: nguyên đơn ông Nguyễn Văn L2 tự nguyện chịu 1.500.000đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (đã nộp xong).

- Về án phí: Bị đơn Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V phải nộp 48.300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn L2 số tiền 28.500.000đồng (hai mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007332 ngày 18/4/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 28/6/2024 bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

* *Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông L2:* bản án sơ thẩm xét xử có căn cứ và đúng pháp luật, phù hợp với thỏa thuận cam kết của hai bên, theo đó khi chuyển nhượng đất cho ông L2, ông H và bà V đã cam kết đất không có tranh chấp, nếu có thì sẽ bồi thường lại số tiền đã nhận cho bên mua. Nay xảy ra tranh chấp đất với ông G thì ông H và bà V phải trả lại số tiền đã nhận cho ông L2 theo đúng nội dung cam kết trước đó. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, bác toàn bộ kháng cáo của ông H, bà V.

* *Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông H, bà V:* cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L2 và ông H, bà V là vô hiệu, buộc ông H, bà V trả lại tiền cho ông L2 nhưng lại không xử lý đối với thửa đất đã chuyển nhượng là chưa giải quyết triệt để hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ trách nhiệm của ông G và nhưng người ở trên đất, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Do đó, đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 912024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án theo thẩm quyền

* *Quan điểm và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử và tại phiên tòa. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đường lối giải quyết: việc ông L2 yêu cầu giao dịch chuyển nhượng đất với ông H, bà V ngày 18/12/2020 vô hiệu, hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất xác lập ngày 08/8/2017 giữa ông L2 với bà H1 là có căn cứ vì thực tế giữa ông L2 với bà H1 hoàn toàn không có việc giao kết hợp đồng, mà hợp đồng được hợp thức hóa qua sự thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông H, bà V với ông L2. Thời điểm chuyển nhượng ông H, bà V không có giấy chứng nhận QSD đất vi phạm điều cấm

của pháp luật. Xét về hình thức và nội dung của giao dịch chuyển nhượng bị vô hiệu ngay từ đầu. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: bản án sơ thẩm áp dụng Điều 117, 122, 131 BLDS năm 2015 nhận định hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên vô hiệu ngay từ khi giao dịch, không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, không có đối tượng để thực hiện, ông L2 không quản lý sử dụng đất nên không có căn cứ buộc ông L2 trả lại QSD đất cho ông H, bà V. Do ông L2 rút yêu cầu bồi thường nên không xem xét lỗi của các bên để quy trách nhiệm bồi thường và dành quyền khởi kiện cho ông H, bà V khởi kiện bà T3 bằng vụ kiện khác nếu thấy quyền lợi của mình bị xâm phạm hợp tình, lý đảm bảo tính khách quan. Xét kháng cáo của ông H, bà V không có cơ sở xem xét, chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định và đã đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

- Về nguồn gốc đất: theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện thửa 250 tờ bản đồ số 7 phường T thuộc thửa cũ 182 tờ bản đồ số 6 phường T, đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Công T2, bà Mai Thị S số 00721 ngày 20/6/2003. Ông Trần Công T2, bà Mai Thị S chuyển nhượng 3.206m² đất cho ông Bùi Văn H2 và bà Trần Thị H3 ngày 21/4/2005. Bà H3 chuyển nhượng 135m² đất cho bà Nguyễn Thị H1 vào ngày 02/8/2005, chuyển nhượng 125m² đất cho ông Nguyễn Đức T5 ngày 25/7/2005. Theo tài liệu do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ, Chi nhánh B và văn bản của UBND phường T cung cấp thì diện tích đất này đo bao nhiêu hộ cùng sử dụng trong đó có bà Nguyễn Thị H1 và hiện nay bà H1 có hồ sơ đăng ký kê khai nhưng chưa được xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*bút lục 110*).

Như vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng ngày 08/12/2020, ông H, bà V chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đến thời điểm hiện nay thửa 250, tờ bản đồ số 7 cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Giữa ông

L2 và ông H, bà V không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ lập biên bản giao nhận tiền thể hiện nội dung chuyển nhượng là vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Do đó, cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L2 và ông H, bà V bị vô hiệu và hậu quả được giải quyết theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phát sinh tình tiết mới là nguyên đơn và bị đơn đều khai rằng hiện nay cả nhà ông G đang ở trên đất. Tuy nhiên, ông G không hợp tác để giải quyết vụ án. Do đó, cần phải có biện pháp với gia đình ông G để xác minh làm rõ những người ở trên đất, đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, cần phải hủy bản án, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định tại Điều 310 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Khi thụ lý lại vụ án, cấp sơ thẩm cần cho đo vẽ, định giá/thẩm định giá tài sản để làm căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; cần phải làm rõ thửa đất ông H, bà V nhận chuyển nhượng, sau đó chuyển nhượng lại cho ông L2 và thửa đất mà ông G nhận chuyển nhượng có phải là một hay không? Nếu là một thì vì sao một thửa đất lại bán cho 2 người? Ai là người chịu trách nhiệm về việc này? Ai là người chịu trách nhiệm về việc đất bị lấn chiếm? Cấp sơ thẩm cũng phải xem xét, đánh giá tính hợp pháp của người đang sử dụng đất là ông G để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu một cách triệt để. Vì hồ sơ thể hiện: năm 2020 ông H, bà V chuyển nhượng thửa 250, tờ bản đồ số 7 cho ông L2 thì ông L2 đã nhận đất để quản lý, sử dụng, các bên có chỉ ranh đất cho nhau bằng cột xi măng. Đến năm 2023, mới có người đến xây dựng nhà trái phép trên đất. Ông L2 cho rằng người xây nhà là bà Đỗ Thị Thu T1 nhưng hồ sơ không có giấy tờ gì thể hiện bà Đỗ Thị Thu T1 là người có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất trên. Hiện nay, hộ ông Hoàng Văn G đang ở trên thửa 250, tờ bản đồ số 7, nhưng ông G cho biết: ông chỉ mua nhà được xây dựng trên đất bằng giấy tay (của ông Nguyễn Đức T5, ông Lỗ Văn Đ1 và bà Bùi Thị N1), ông cũng không xuất trình được giấy tờ gì chứng minh ông là người sử dụng hợp pháp đối với nhà đất nói trên. Theo xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh B thì thửa đất 250 tờ bản đồ số 7 là thửa đất đo bao, nhiều hộ cùng sử dụng (trong đó có bà Nguyễn Thị H1). Ông H, bà V đã giao đất cho ông L2 nên nếu hợp đồng vô hiệu thì cả ông L2 và ông G (trong trường hợp ông G chiếm đất) đều phải có trách nhiệm liên quan đến hoàn trả đất cho vợ chồng bị đơn.

[3] Về án phí: do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự TP. Biên Hòa sẽ được xử lý khi giải quyết lại vụ án.

[4] Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử

[5] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn cho rằng cần phải hủy án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 912024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án theo thẩm quyền.

2. Về án phí: nghĩa vụ chịu án phí của các đương sự sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- Viện kiểm sát nhân dân TP. Biên Hòa
- Tòa án nhân dân huyện TP. Biên Hòa
- Chi cục thi hành án dân sự TP. Biên Hòa
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lệ Trang