

Bản án số: 216/2024/DS-PT

Ngày: 26-4-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu
tuyên bố văn bản công chứng vô
hiệu và hủy quyết định cá biệt

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 Đinh Thị Ngọc Yến

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Những

Ông Trần Trọng Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 86/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy quyết định cá biệt”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 190/2023/DS-ST ngày 12 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 phúc thẩm số 12/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số A ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn P, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Văn phòng công chứng Trần Hữu T.

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hữu T, chức vụ Trưởng Văn phòng.

3.2. Ông Trần Quốc H1, sinh năm 1994 (có yêu cầu độc lập).

Địa chỉ: Số C đường C, ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Trần Quốc H1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 08/11/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 31/8/2023; trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Bích H** trình bày:

Bà là chủ sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 213m² thuộc thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 25, đất tại **ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An** do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/8/2022.

Bà có hỏi vay của ông **Lê Văn P** số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 1,5% tháng. Đồng thời, ông **P** yêu cầu bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **P** đối với thửa đất nêu trên, bà đồng ý. Bà và ông **P** đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại **Văn phòng C**, số công chứng 8861, quyền số 09/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2022. Việc ký hợp đồng này chỉ nhằm đảm bảo cho khoản vay 300.000.000 đồng mà bà vay của ông **P**.

Cùng ngày 30/9/2022, giữa bà và ông **P** có ký với nhau Phụ lục Hợp đồng, trong phụ lục hợp đồng có thể hiện bà có vay của ông **P** số tiền 300.000.000 đồng. Đồng thời thế chấp cho ông **P** thửa đất nêu trên.

Hàng tháng, bà có đóng lãi cho ông **P** số tiền 4.500.000 đồng (có biên lai đính kèm). Sau này, bà có liên hệ ông **P** nhưng không được.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 213m², thuộc thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 25, đất tại **ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An** được ký giữa bà **Nguyễn Thị Bích H** với ông **Lê Văn P** theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8861, quyền số 09/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2022 tại **Văn phòng C**.

Ngày 31/8/2023, bà **H** có đơn khởi kiện bổ sung, bà **H** yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) giữa ông **Lê Văn P** với ông **Trần Quốc H1** ngày 08/11/2022 tại **Văn phòng C**.

Đối với số tiền lãi bà đã trả cho ông **P**, bà không yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu có tranh chấp thì bà sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Tại phiên Tòa, bà **H** tự nguyện trả cho ông **H1** thay cho ông **P** số tiền gốc 300.000.000 đồng và lãi suất 1,67% của số tiền trên, tính từ ngày 30/9/2022 cho đến khi xét xử để giảm thiệt hại cho ông **H1**.

2. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt thông báo thụ lý, các văn bản tố tụng cần thiết, đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các thủ tục theo pháp luật quy định nhưng bị đơn ông **P** vẫn vắng mặt. Ông **P** không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông **Trần Quốc H1** trình bày trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông **H1** là ông **Phạm Quốc S** trình bày:

Ông có nhận chuyển nhượng của ông **Lê Văn P** thửa đất số 1164, tờ bản đồ số 19 (thửa cũ là 1440, tờ bản đồ số 25), đất tại **xã M, huyện Đ, tỉnh Long An** theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 265045, số vào sổ CS15306 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 07/11/2022 với giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì ông không thể ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được, lý do Tòa án đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là cấm chuyển dịch thửa đất nêu trên.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Lê Văn P đối với thửa đất số 1164, tờ bản đồ số 19 (thửa cũ là 1440, tờ bản đồ số 25), đất tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 265045, số vào sổ CS15306 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 07/11/2022 để ông được liên hệ cơ quan chức năng làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Nếu Tòa án yêu cầu vô hiệu hợp đồng giữa ông với ông P thì ông yêu cầu ông P có trách nhiệm trả cho ông số tiền đã nhận theo giá trị thực tế tại thời điểm Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết (theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T1).

Ngày 06/7/2023, ông H1 có đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó ông yêu cầu ông P và bà H có trách nhiệm liên đới trả cho ông giá trị thực tế của thửa đất, tương đương với số tiền là 1.200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông S đại diện cho ông H1 xin rút một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông H1, theo đó ông H1 yêu cầu ông P và bà H có trách nhiệm liên đới trả cho ông giá trị thực tế của thửa đất theo chứng thư định giá của Công ty T1, cụ thể là 1.080.975.000 đồng.

3.1. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C có văn bản trình bày:

Vào ngày 30/9/2022, Văn phòng C có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số chuyển nhượng 8861, quyền số 09/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị Bích H với ông Lê Văn P về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số DE 481311, số vào sổ CH11156 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 19/7/2022 và do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chỉnh lý biên động ngày 17/8/2022 đối với thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 25, đất tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Từ lúc tiếp nhận hồ sơ, xử lý hồ sơ đến việc ký vào Hợp đồng chuyển nhượng, Văn phòng công chứng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, trách nhiệm, nghĩa vụ của công chứng viên theo đúng quy định của Luật công chứng và các quy định khác của pháp luật.

Tương tự, vào ngày 08/11/2022, Văn phòng C có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số chuyển nhượng 9680, quyền số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Văn P với ông Trần Quốc H1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số DI 265045, số vào sổ CS15306 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 07/11/2022 đối với thửa đất số 1164 (thửa đất cũ số 1140), tờ bản đồ số 19 (tờ bản đồ cũ số 25), đất tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Từ lúc tiếp nhận hồ sơ, xử lý hồ sơ đến việc ký vào Hợp đồng chuyển nhượng, Văn phòng công chứng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, trách nhiệm, nghĩa vụ của công chứng viên theo đúng quy định của Luật công chứng và các quy định khác của pháp luật. Do bận công việc nên Văn phòng công chứng xin vắng mặt trong tất cả các phiên hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử của Tòa án.

Các đương sự đều thống nhất theo Mạnh trích đo địa chính số 577-2023 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ lập ngày 02/8/2023 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 10/8/2023 và kết quả định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 393/04/09/2023/TĐG LA – BDS ngày 04/9/2023 của Công ty Cổ phần T1, không yêu cầu đo vẽ hay định giá lại.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 190/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 35, Điều 39, Điều 184, Điều 186, Điều 271, Điều 273, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 123, 124, 130, 131, 408, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, 166 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu văn bản công chứng vô hiệu, hủy quyết định hành chính” đối với bị đơn ông Lê Văn P.

2. Tuyên bố các hợp đồng sau đây vô hiệu:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 213m² thuộc thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 25, đất tại ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An được ký giữa bà Nguyễn Thị Bích H với ông Lê Văn P theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8861, quyển số 09/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2022 tại Văn phòng C.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) giữa ông Lê Văn P với ông Trần Quốc H1 ngày 08/11/2022 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 1164, tờ bản đồ số 19, đất tại ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Bà Nguyễn Thị Bích H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất thuộc thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 25 (thửa đất số 1164, tờ bản đồ số 19), đất tại ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện phần đất này do bà Nguyễn Thị Bích H quản lý và sử dụng); vị trí tứ cận như sau:

Đông giáp: Thửa số 403 (còn lại).

Tây giáp: Thửa số 403 (còn lại).

Nam giáp: Đường đá xanh.

Bắc giáp: Thửa số 335.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 577-2023 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ lập ngày 02/8/2023 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 10/8/2023).

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

4. Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu;

Buộc ông Lê Văn P phải trả cho ông Trần Quốc H1 số tiền 723.861.000 đồng (Bảy trăm hai mươi ba triệu, tám trăm sáu mươi một ngàn đồng chẵn).

Buộc bà Nguyễn Thị Bích H phải trả cho ông Trần Quốc H1 số tiền 357.114.000 đồng (Ba trăm năm mươi bảy triệu, một trăm mười bốn ngàn đồng chẵn).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc H1 về yêu cầu ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị Bích H liên đới trả cho ông số tiền 119.025.000 đồng.

Đương sự có quyền khởi kiện lại vụ án khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn P có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Bích H số tiền 19.000.000 đồng (Mười chín triệu đồng chẵn).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn P phải chịu án phí 600.000 đồng và 32.954.440 đồng án phí dân sự sơ thẩm, sung công quỹ nhà nước.

Bà Nguyễn Thị Bích H phải chịu án phí 17.855.700 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà H đã nộp theo biên lai thu số 0007208 ngày 08/11/2022 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002831 ngày 31/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Bà H phải nộp tiếp 17.255.700 đồng.

Ông Trần Quốc H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0007958 ngày 13/02/2023 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

H2 lại cho ông H1 số tiền 24.000.000 đồng theo biên lai thu số 0004067 ngày 12/7/2023 đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/12/2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Trần Quốc H1** kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu 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 **H1**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Ông **Trần Quốc H1** thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông **P** có trách nhiệm trả cho ông **H1** số tiền 580.975.000 đồng và bà **H** có trách nhiệm trả cho ông **H1** số tiền 500.000.000 đồng.

Bà **Nguyễn Thị Bích H** không đồng ý trả cho ông **Trần Quốc H1** số tiền 500.000.000 đồng. Bà **H** đồng ý trả cho ông **H1** số tiền 357.114.000 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông **Trần Quốc H1** được gửi đến Tòa án trong thời hạn luật quy định nên đủ điều kiện xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo của ông **Trần Quốc H1**: Ông **H1** kháng cáo yêu cầu ông **Lê Văn P** có trách nhiệm trả cho ông **H1** số tiền 580.975.000 đồng; bà **H** trả cho ông **H1** số tiền 500.000.000 đồng. Trong vụ án này ông **P** vắng mặt không có ý kiến gì đối với yêu cầu của ông **H1**. Người có lỗi gây ra hợp đồng vô hiệu là ông **P** nên Tòa án buộc ông **P** phải trả lại cho ông **H1** số tiền 1.080.975.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá là phù hợp. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà **H** đồng ý trả thay cho ông **P** số tiền đã vay của ông **P** 300.000.000 đồng và tiền lãi, tổng cộng là 357.114.000 đồng cho ông **H1** là có lợi cho ông **H1**. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bà **H** trả cho ông **H1** số tiền 357.114.000 đồng và ông **P** phải trả cho ông **H1** số tiền 723.861.000 đồng là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm ông **H1** yêu cầu bà **H** trả cho ông **H1** số tiền 500.000.000 đồng nhưng bà **H** không đồng ý nên không có cơ sở xem xét.

Từ những căn cứ trên, kháng cáo của ông **Trần Quốc H1** không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm có ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản” đối với thửa đất số 1164, tờ bản đồ số 19, đất tại ấp **R**, xã **M**, huyện **Đ**, tỉnh **Long An** nhưng trong phần quyết định của bản án không tuyên duy trì việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là không đúng hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa cách tuyên án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông **Trần Quốc H1** được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Nguyễn Thị Bích H khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy quyết định cá biệt” đối với ông Lê Văn P. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tại địa bàn huyện Đ, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn ông Lê Văn P vắng mặt nhưng đã được Tòa án thực hiện thủ tục niêm yết theo quy định. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Hữu T có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các người có tên nêu trên.

[4] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc H1, thấy rằng:

[4.1] Bà Nguyễn Thị Bích H cung cấp chứng cứ là Phụ lục hợp đồng về việc cho vay thế chấp tài sản ngày 30/9/2022 giữa bà H và ông P. Theo nội dung hợp đồng thì bà H vay của ông P số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay 12 đến 18 tháng, lãi suất 1,5%/tháng; bà H thế chấp cho ông P thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 25, diện tích 213m², loại đất ở tại nông thôn thuộc xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Hàng tháng, bà H đóng lãi cho ông P số tiền 4.500.000 đồng (thể hiện qua Phiếu thu ngày 31/10/2022 bà H chuyển khoản trả tiền lãi qua Công ty TNHH V).

[4.2] Như vậy, thực tế hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) ngày 30/9/2022 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Bích H và ông Lê Văn P là giả tạo nhằm để che dấu hợp đồng vay nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) giữa bà H và ông P là vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự.

[4.3] Ngày 08/11/2022, ông Lê Văn P và ông Trần Quốc H1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản). Ông P chuyển nhượng cho ông H1 thửa đất số 1164, tờ bản đồ số 19, diện tích 213m², loại đất ở tại nông thôn thuộc xã M, huyện Đ, tỉnh Long An với giá 900.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C (ghi giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 265045 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 07/11/2022 cho ông Lê Văn P. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ông P chưa hoàn thành, lý do ngày 22/11/2022 bà Nguyễn Thị Bích H có Đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp; Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 26/2022/QĐ-BPKCTT ngày 24/11/2022.

Tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự quy định về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự 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”.

[4.4] Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) ngày 08/11/2022 giữa ông Lê Văn P và ông Trần Quốc H1 đối với thửa đất số 1164, tờ bản đồ số 19, diện tích 213m², loại đất ở tại nông thôn thuộc xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, được công chứng tại Văn phòng C chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên ông H1 không được xem là người thứ ba ngay tình. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) ngày 08/11/2022 giữa ông Lê Văn P và ông Trần Quốc H1 là phù hợp với quy định tại Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phạm Quốc S là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Quốc H1 rút một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông H1, yêu cầu ông P và bà H có trách nhiệm liên đới trả cho ông H1 số tiền 1.080.975.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá. Do người có lỗi gây ra hợp đồng vô hiệu là ông P, tuy nhiên bà H tự nguyện trả số tiền bà H nợ ông P cho ông H1 là có lợi cho ông H1 nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Lê Văn P trả cho ông H1 số tiền 723.861.000 đồng; bà Nguyễn Thị Bích H trả cho ông H1 số tiền 357.114.000 đồng (trong đó có 300.000.000 đồng vốn vay và 57.114.000 đồng tiền lãi của số tiền vay ngày 30/9/2022 bà H vay của ông P) là phù hợp với quy định của pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, bà H có Đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản và đã được Tòa án áp dụng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không ghi tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trong phần quyết định của bản án là thiếu sót, không phù hợp với hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ bổ sung trong phần quyết định của bản án sơ thẩm, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm.

[6] Từ những phân tích trên, kháng cáo của ông Trần Quốc H1 là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

[8] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Quốc H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Quốc H1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 190/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An về cách tuyên án.

Căn cứ vào Điều 35, Điều 39, Điều 184, Điều 186, Điều 271, Điều 273, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 123, 124, 130, 131, 408, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, 166 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy quyết định cá biệt” đối với bị đơn ông Lê Văn P.

2. Tuyên bố các hợp đồng sau đây vô hiệu:

2.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 213m² thuộc thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 25, đất tại ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An được ký giữa bà Nguyễn Thị Bích H với ông Lê Văn P theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8861, quyền số 09/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2022 tại Văn phòng C.

2.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) giữa ông Lê Văn P với ông Trần Quốc H1 ngày 08/11/2022 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 1164, tờ bản đồ số 19, đất tại ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Bà Nguyễn Thị Bích H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất thuộc thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 25 (thửa đất số 1164, tờ bản đồ số 19), loại đất ở tại nông thôn tại ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện phần đất này do bà Nguyễn Thị Bích H quản lý và sử dụng), đất có vị trí tứ cận như sau:

Đông giáp: Thửa số 403 (còn lại).

Tây giáp: Thửa số 403 (còn lại).

Nam giáp: Đường đá xanh.

Bắc giáp: Thửa số 335.

(Theo Mạnh trích đo địa chính số 577-2023 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ lập ngày 02/8/2023 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 10/8/2023).

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước

có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

4. Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

4.1. Buộc ông **Lê Văn P** phải trả cho ông **Trần Quốc H1** số tiền 723.861.000 đồng (Bảy trăm hai mươi ba triệu, tám trăm sáu mươi một ngàn đồng chẵn).

4.2. Buộc bà **Nguyễn Thị Bích H** hoàn trả cho ông **Trần Quốc H1** số tiền 357.114.000 đồng (Ba trăm năm mươi bảy triệu, một trăm mười bốn ngàn đồng chẵn).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Quốc H1** về việc yêu cầu ông **Lê Văn P** và bà **Nguyễn Thị Bích H** liên đới trả cho ông **H1** số tiền 119.025.000 đồng (Một trăm mười chín triệu, không trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Ông **Trần Quốc H1** có quyền khởi kiện lại vụ án khi có đủ điều kiện khởi kiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

6. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 26/2022/QĐ-BPKCTT ngày 24/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản”.

7. Về chi phí tố tụng: Ông **Lê Văn P** có nghĩa vụ trả cho bà **Nguyễn Thị Bích H** số tiền 19.000.000 đồng (Mười chín triệu đồng chẵn).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Ông **Lê Văn P** phải chịu án 600.000 đồng và 32.954.440 đồng án phí dân sự sơ thẩm, sung công quỹ nhà nước.

8.2. Bà **Nguyễn Thị Bích H** phải chịu án phí 17.855.700 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà **H** đã nộp theo biên lai thu số 0007208 ngày 08/11/2022 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002831 ngày 31/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Bà **H** còn phải nộp tiếp số tiền 17.255.700 đồng.

8.3. Ông **Trần Quốc H1** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0007958 ngày 13/02/2023 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

H2 lại cho ông **H1** số tiền 24.000.000 đồng theo biên lai thu số 0004067 ngày 12/7/2023 đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Trần Quốc H1** phải chịu 300.000 đồng. Chuyển 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005729 ngày 22/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa sang thi hành án phí dân sự phúc thẩm.

10. Trường hợp bản án 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, 7 và 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Ngọc Yến