

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 277/2021/DS-PT
Ngày: 29-12-2021
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 LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Tuấn

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Văn Cảnh

2. Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền – 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.

Ngày 29 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 414/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 422/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lâm Thị Đức L, sinh năm 1976.

Nơi cư trú: Số 9/1, Khu phố 1, phường Tân P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Chu Văn T, sinh năm 1989; Nơi cư trú: Số 477, đường S, Phường K, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 12/12/2020)

- Bị đơn: Ông Đàm Kiến P, sinh năm 1976.

Nơi cư trú: Số 02, đường số 19, Tổ 101, ấp 2, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trần Nhật T1, sinh năm 1975. (Vợ ông P)

Nơi cư trú: Số 02, đường số 19, Tổ 101, ấp 2, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Vũ B, sinh năm 1976.

3. Bà Lê Thị Ánh L1, sinh năm 1977. (Vợ ông B)

Cùng nơi cư trú: Số 645/22/12, đường S, Tổ 17, phường H1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963.

Nơi cư trú: Ấp 2/5, xã H2, huyện G, tỉnh Long An.

5. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T2 (trước đây là Văn phòng công chứng G)

Địa chỉ: Số 16, đường B1, Khu phố H3 1, thị trấn G, huyện G, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn D – Trưởng văn phòng

6. Văn phòng công chứng Lê Văn Đ (trước đây là Văn phòng công chứng số 2 tỉnh Long An)

Địa chỉ: Số 25, đường B1, Khu phố 4, thị trấn G, huyện G, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Đ – Trưởng văn phòng.

7. Ủy ban nhân dân huyện G

Địa chỉ: Số 38, đường B1, Khu phố 4, thị trấn G, huyện G, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tuấn T3 – Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoài T3 – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G. (Văn bản ủy quyền số 5650/UBND-NC ngày 09/11/2020 của Chủ tịch UBND huyện G)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là bà Lâm Thị Đức L.

(Ông Chu Văn T có mặt; những người còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 21/4/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Lâm Thị Đức L và ông Chu Văn T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2006, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3031 (PCL), tờ bản đồ số 04, loại đất ở nông thôn, diện tích 140,30m², tọa lạc ấp 2/5, xã H2, huyện G, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01860/CN-QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 09/6/2006.

Vào năm 2011, do công việc kinh doanh quảng cáo, in ấn của bà L gặp nhiều khó khăn nên thông qua người quen giới thiệu bà L vay của ông P số tiền 500.000.000 đồng. Nhưng ông P chỉ đồng ý cho bà L vay tiền bằng cách ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông P. Vì vậy, để đảm bảo số tiền vay, bà L và ông P đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3426, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 2, tỉnh Long An công chứng ngày 22/3/2011 đối với thửa đất số 3031, tờ bản đồ số 04, loại đất ở nông thôn, diện tích 140,3m², tọa lạc ấp 2/5, xã H2, huyện G, tỉnh Long An. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà L và ông P cùng ký giấy vay tiền tại phòng công chứng. Ông P đã giao cho bà L số tiền 420.000.000 đồng, sau khi đã trừ 30.000.000 đồng tiền lãi vay tháng đầu và 50.000.000 cho người làm môi giới vay tiền. Sau ngày 22/3/2011, bà L vẫn tiếp tục quản lý, cho thuê nhà và đất nêu trên. Đến tháng đóng lãi, bà L có liên hệ với ông P để đóng lãi nhưng không được. Sau đó ông P làm thủ tục để đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 3031, ông P đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 3031 cho ông Nguyễn Vũ B, ông B chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị M, hiện nay bà M đang quản lý thửa đất 3031 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 21/4/2015, bà Lâm Thị Đức L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3426, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 2, tỉnh Long An công chứng ngày 22/03/2011 giữa bà L và ông Đàm Kiến P vì đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo để che giấu hợp đồng vay tiền giữa bà L và ông P. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P là giả tạo nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P là không có giá trị, nên yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đàm Kiến P đứng tên số BK 892678 ngày 18/6/2012 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp.

Ngày 08/6/2016, nguyên đơn Lâm Thị Đức L có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M và buộc bà M phải giao trả đất cho bà L.

Ngày 28/9/2019, bà L có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đàm Kiến P, bà Trần Nhật T1 do ông Đàm Trạch Quốc làm đại diện với ông Nguyễn Vũ B theo hợp đồng công chứng số 000235, quyền số 1TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 2 tỉnh Long An công chứng vào ngày 14/01/2014 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông B từ hợp đồng này. Đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Vũ B, bà Lê Thị Ánh L1 với bà Nguyễn Thị M theo hợp đồng công chứng số 2784 quyền số 3TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng G tỉnh Long An công chứng vào ngày 13/03/2015.

* *Bị đơn là ông Đàm Kiến P:* Ông P được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng ông P không tham gia vụ án từ khi thụ lý cho đến nay và cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà L.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Vũ B, bà Lê Thị Ánh L1, bà Nguyễn Nhật Thùy:* Ông B, bà L1, và bà T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không tham gia và cũng không có văn bản ý kiến đối với yêu cầu của bà L.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị M trình bày:* Vào năm 2015, bà M có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3031 (PCL), tờ bản đồ số 04, loại đất ở nông thôn, diện tích 140,30m², đất tại ấp 2/5, xã H2, huyện G, tỉnh Long An từ vợ chồng ông Nguyễn Vũ B, bà Lê Thị Ánh L1. Đến ngày 10/3/2015, bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 3031 (PCL). Khi bà M nhận chuyển nhượng đất là nhận chuyển nhượng luôn nhà nhưng không có làm hợp đồng riêng. Về kết cấu căn nhà trên thửa đất theo như biên bản định giá của Hội đồng định giá, nhà chỉ xây gạch làm phòng cho thuê, ông B là người giao nhà đất cho bà, giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng bao gồm giá trị nhà. Sau khi nhận nhà đất bà có nâng nền đường hẻm vào nhà khoảng 30m², thay cửa chính và 5 cửa phòng trọ số tiền 20.000.000 đồng, còn kết cấu căn nhà không thay đổi. Với yêu cầu khởi kiện của bà L, bà M không đồng ý trả nhà đất. Bà M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp, ngay tình từ ông B, bà L1. Bà M yêu cầu được tiếp tục sử dụng nhà, đất nêu trên. Bà M xác định nhà trên thửa đất 3031 hiện tại bà không còn cho ai thuê, bà là người trực tiếp quản lý sử dụng.

** Ông Nguyễn Hoài T3 là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện G:* Ông Thanh có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2020/DS-ST ngày 17/8/2020, Tòa án nhân dân huyện G đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 43, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g của Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 689, 692, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 99; Điều 167; Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 27 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Đức L do ông Trương Bình Trung đại diện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3426, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 2, tỉnh Long An công chứng ngày 22/03/2011 giữa bà L và ông Đàm Kiến P,

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đàm Kiến P vợ là bà Trần Nhật T1 do ông Đàm Trạch Quốc làm đại diện với ông Nguyễn Vũ B theo hợp đồng công chứng số 000235, quyền số 1TP/CC-SCC/HĐGD do phòng công chứng số 2 tỉnh Long An công chứng vào ngày 14/01/2014.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Vũ B, vợ Nguyễn Thị Ánh Loan với bà Nguyễn Thị M theo hợp đồng công chứng số 2784 quyền số 3TP/CC-SCC/HĐGD do phòng công chứng G tỉnh Long An công chứng vào ngày 13/03/2015.

Bà Nguyễn Thị M được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc thửa 3031(PCL), tờ bản đồ số 04, loại đất ở nông thôn tọa lạc ấp 2/5, xã H2, huyện G, tỉnh Long An do bà Nguyễn Thị M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhà, vật kiến trúc có trên đất theo biên bản định giá của Hội đồng định giá, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 16/12/2015.

Bà Lâm Thị Đức L phải chịu 200.000 đồng án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà và ông P và 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P với ông B và 300.000 đồng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B với bà M mà không được chấp nhận. Chuyển số tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu số 0005075 ngày 13/5/2015; 300.000 đồng biên lai thu số 0001587 và 300.000 đồng biên lai thu số 0001588 cùng ngày 8/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Long sang án phí thi hành án cho bà L.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 27/8/2020, nguyên đơn là bà Lâm Thị Đức L kháng cáo không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể: Bà L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

Nhận thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Chu Văn T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo thay đổi yêu cầu kháng cáo, ông T đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm với các lý do sau đây:

- Ngày 29/11/2019, bà Nguyễn Thị M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3031 nói trên cho bà Phạm Thị G1. Hợp đồng này được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T2 chứng nhận ngày 29/11/2019. Đến ngày 12/12/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện G xác nhận bà M chuyển nhượng thửa số 3031 cho bà G1, chỉnh lý biến động từ bà M sang bà G1 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà M 10/3/2015.

Đến ngày 27/3/2020, bà Phạm Thị G1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3031 nói trên cho ông Dương Ngọc T4 và bà Lê Thị Mỹ T3. Hợp đồng này được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T2 chứng nhận ngày 27/3/2020. Đến ngày 27/4/2020, ông T4 và bà T3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 3031.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Phạm Thị G1, ông Dương Ngọc T4 và bà Lê Thị Mỹ T3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự này theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà bà Lâm Thị Đức L và ông Đàm Kiến P đối với thửa số 3031, diện tích 140,30m², loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã H2, huyện G, tỉnh Long An được Phòng Công chứng số 02 chứng nhận ngày 22/3/2011 không có đề cập đến căn nhà cấp 4 do bà L xây dựng trên thửa đất này nên Hợp đồng này vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 3031 ngày 22/3/2011 nói trên vô hiệu nên các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 3031 ngày 14/01/2014 và ngày 13/02/2015 cũng vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 3031 ngày 22/3/2011 nói trên vô hiệu do ghi giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế để trốn nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước.

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

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. 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 năm 2015.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của bà Lâm Thị Đức L thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Thị Đức L thấy rằng: Theo Văn bản số 1260/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 30/7/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cung cấp hồ sơ liên quan đến vụ kiện dân sự của bà Lâm Thị Đức L thì thể hiện: Ngày 29/11/2019, bà Nguyễn Thị M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3031 nói trên cho bà Phạm Thị G1. Đến ngày 27/3/2020, bà Phạm Thị G1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3031 nói trên cho ông Dương Ngọc T4 và bà Lê Thị Mỹ T3. Ông T4 và bà T3 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 3031. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Phạm Thị G1, ông Dương Ngọc T4 và bà Lê Thị Mỹ T3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự này theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Từ ý kiến và quan điểm trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Lâm Thị Đức L thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đàm Kiên P, bà Trần Nhật T1, ông Nguyễn Vũ B, bà Nguyễn Thị Ánh Loan đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt.

Ngày 05/11/2020, bà Nguyễn Thị M có đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt.

Ngày 31/10/2020, ông Lê Văn Đ – Trưởng Văn phòng Công chứng Lê Văn Đ có đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt.

Ngày 09/11/2020, ông Nguyễn Hoài T3 – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên.

[3] Về yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Thị Đức L, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[3.1] Về việc Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về thủ tục tố tụng:

Căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 04 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện G duyệt ngày 15/3/2016 thì thửa đất tranh chấp là thửa số 3021, diện tích đo đạc thực tế là 160,2m² (diện tích bà Lâm Thị Đức L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 140,30m²), loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã H2, huyện G, tỉnh Long An.

Xét trong quá trình giải quyết án, nguyên đơn là bà Lâm Thị Đức L và ông Chu Văn T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 09/6/2006, bà L được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đối với thửa số 3031, diện tích 140,30m², loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã H2, huyện G, tỉnh Long An. Đến ngày 22/3/2011, bà L có vay của ông Đàm Kiến P số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay là 05 tháng (từ ngày 22/3/2011 đến ngày 22/8/2011). Để đảm bảo số tiền vay này, hai bên thỏa thuận bà L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 3031 nói trên với giá 500.000.000 đồng để làm tin. Hợp đồng chuyển nhượng được Phòng Công chứng số 02 chứng nhận ngày 22/3/2011. Ngoài ra, trên thửa đất này có 01 căn nhà cấp 4 do bà L xây dựng nhưng không có đề cập trong hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, ông P tự ý làm thủ tục chuyển quyền và đến ngày 19/6/2012, ông P được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 3031. Đến ngày 14/01/2014, ông P ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 3031 cho ông Nguyễn Vũ B. Hợp đồng chuyển nhượng này được Phòng Công chứng số 02 tỉnh Long An chứng nhận ngày 14/01/2014. Đến ngày 07/02/2014, ông B được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 3031. Đến ngày 13/02/2015, ông B cùng vợ là bà Lê Thị Ánh L1 ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 3021 cho bà Nguyễn Thị M. Hợp đồng chuyển nhượng này được Văn phòng Công chứng G chứng nhận ngày 13/02/2015. Đến ngày 10/3/2015, bà M được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 3031.

Đến ngày 21/4/2015, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3031 xác lập giữa bà L và ông P do Phòng Công chứng số 2, tỉnh Long An chứng nhận ngày 22/03/2011 với lý do hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản xác lập giữa bà L và ông P. Ngoài ra, bà L còn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 3031 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông P ngày 18/6/2012.

Đến ngày 08/6/2016, bà L có đơn khởi kiện bổ sung, bà L yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 3031 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà M ngày 10/3/2015 và buộc bà M phải giao trả cho bà L thửa đất này.

Đến ngày 28/9/2019, bà L có đơn khởi kiện bổ sung, bà L yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3031 xác lập giữa ông P, bà T1 do ông Đàm Trạch Quốc làm đại diện với ông B do Phòng công chứng số 2 tỉnh Long An chứng nhận ngày 14/01/2014 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 3031 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông B ngày 07/02/2014. Ngoài ra, bà L còn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3031 xác lập giữa ông B, Loan với bà M do Văn phòng công chứng G tỉnh Long An công chứng vào ngày 13/03/2015.

Xét tại Văn bản số 1260/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 30/7/2021, Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cung cấp hồ sơ liên quan đến vụ kiện dân sự của bà Lâm Thị Đức L thì thể hiện: Ngày 29/11/2019, bà Nguyễn Thị M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3031 nói trên cho bà Phạm Thị G1. Hợp đồng này được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T2 chứng nhận ngày 29/11/2019. Đến ngày 12/12/2019, Chi nhánh Văn

phòng Đăng ký đất đai tại huyện G xác nhận bà M chuyển nhượng thửa số 3031 cho bà G1, chỉnh lý biên động từ bà M sang bà G1 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà M 10/3/2015.

Đến ngày 27/3/2020, bà Phạm Thị G1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3031 nói trên cho ông Dương Ngọc T4 và bà Lê Thị Mỹ T3. Hợp đồng này được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T2 chứng nhận ngày 27/3/2020. Đến ngày 27/4/2020, ông T4 và bà T3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 3031.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Phạm Thị G1, ông Dương Ngọc T4 và bà Lê Thị Mỹ T3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự này theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.2] Về việc Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về nội dung:

Ngày 22/3/2011, bà L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3031 nói trên cho ông P với giá 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong Hợp đồng này không có đề cập gì đến căn nhà cấp 4 do bà L xây dựng tọa lạc trên thửa số 3031. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ để làm rõ giữa bà L và ông P có thỏa thuận gì liên quan đến căn nhà cấp 4 do bà L xây dựng tọa lạc trên thửa số 3031.

Đối với số tiền 500.000.000 đồng mà bà L cho rằng vay của ông P, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ có việc vay tiền này hay không, về lãi suất, thời hạn trả, bà L đã thực hiện việc trả số tiền nợ gốc và tiền lãi cho ông P như thế nào.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 19/3/2018, bà M trình bày sau khi nhận chuyển nhượng thửa số 3031 và căn nhà cấp 4 trên thửa đất này từ ông B, bà M có thay cửa chính, các cửa phòng và nâng cấp nền hành lang nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ những vấn đề này.

Về thẩm định giá: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm có trưng cầu thẩm định giá vào năm 2015 đối với giá trị quyền sử dụng thửa số 3031, căn nhà và các tài sản khác trên thửa đất này nhưng Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2017 ngày 06/10/2017 đã bị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ. Đến năm 2020, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm nhưng không tiến hành trưng cầu thẩm định giá lại là thiếu sót.

[4] Từ nhận định ở đoạn [3], Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên.

[5] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại các Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, do Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm nên số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà các đương sự đã nộp sẽ được xử lý khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Bà Lâm Thị Đức L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

[6] Về chi phí tố tụng (gồm chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ): Tổng cộng là 3.000.000 đồng và phía nguyên đơn là bà Lâm Thị Đức L đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng này. Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại các Điều 156, 157, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, do Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm nên số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà phía nguyên đơn đã nộp sẽ được xử lý khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2020/DS-ST ngày 17/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Long An và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An để đảm bảo việc thi hành án.

3. Về chi phí tố tụng: Số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà các đương sự đã nộp sẽ được xử lý khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà các đương sự đã nộp sẽ được xử lý khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho bà Lâm Thị Đức L 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002658 ngày 27/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

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.

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

Nơi nhận:

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

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

Lê Minh Tuấn