

Bản án số: 16/2022/DS-PT

Ngày: 12-01-2022

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 Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc;

Ông Trần Tấn Quốc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và ngày 12 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 500/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 496/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Anh Đ, sinh năm 1980; Địa chỉ cư trú: Ấp 10, xã L, huyện B, tỉnh Long An (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Văn Công T, sinh năm 1973; Địa chỉ cư trú: Ấp 10, xã L, huyện B, tỉnh Long An (Có đơn xin vắng mặt).

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

3.1. Ông Huỳnh Ngọc Đ, sinh năm 1980; Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã A, huyện B, tỉnh Long An; Tạm trú: Số 21, Đường Nguyễn Minh Trung, Khu phố 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1986; Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã L, huyện C, tỉnh Long An; Tạm trú: Số 43, đường Mai Thị Non, Khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An. Theo văn bản ủy quyền ngày 22/12/2022 (Có mặt).

3.2. Ủy ban nhân dân xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: Ấp 6, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T, chức vụ: Chủ tịch (Có đơn xin vắng mặt);

- Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Anh Đ trình bày:

Bà Nguyễn Anh Đ và ông Văn Công T là vợ chồng. Bà Đ và ông T được Ủy ban nhân dân xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận kết hôn ngày 11/9/2001. Sau đó, bà Đ và ông T được Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An giải quyết cho ly hôn theo Bản án số 40/2013/HNGĐ-ST ngày 20/8/2013. Trong thời kỳ hôn nhân, bà Đ và ông T có tạo lập được tài sản chung là căn nhà cấp 4, kết cấu móng cột đà bê tông cốt thép, tường xây gạch tô sơn, xà gồ sắt, mái tole thiếc, nền gạch Cramic được xây dựng trên thửa đất số 1024, loại đất ONT, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7 (nay là thửa đất số 305, tờ bản đồ số 42), tọa lạc tại ấp 10, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Nguồn gốc thửa đất số 1024 bà Đ mua của ông Đặng Văn Thái vào năm 2003 từ nguồn tiền của cha mẹ bà Đ cho. Sau đó, ông T kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 400674 ngày 31/10/2007.

Đến năm 2008, bà Đ và ông T phát sinh mâu thuẫn nguyên nhân là do ông T có quan hệ với người phụ nữ khác; ông T không chăm lo phát triển kinh tế gia đình. Ngày 27/5/2011, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1024 cho ông Huỳnh Ngọc Đ nhưng không thông báo cho bà Đ biết và bà Đ cũng không sử dụng số tiền này. Ngày 09/6/2011, bà Đ được người dân xung quanh thông báo thì bà Đ mới biết được việc chuyển nhượng thửa đất số 1024 giữa ông T và ông Đ nên bà Đ có làm đơn ngăn chặn gửi đến Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức yêu cầu tạm ngừng việc chuyển nhượng thửa đất số 1024 giữa ông T và ông Đ.

Do đó, bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Đ được Ủy ban nhân dân xã Lương Hòa chứng thực số 393, quyển số: 02 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 27/5/2011 đối với thửa đất số 1024, loại đất ONT, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An vô hiệu. Đối với yêu cầu của ông Đ yêu cầu bà Đ, ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/5/2011; yêu cầu bà Đ, ông T liên đới hoàn trả số tiền 899.000.000 đồng trong trường hợp vô hiệu hợp đồng thì bà Đ không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Bị đơn ông Văn Công T trình bày: Ông T thống nhất với ý kiến trình bày của bà Đ về quá trình chung sống, thời gian đăng ký kết hôn, ly hôn. Ông T cho rằng, trong thời kỳ hôn nhân bà Đ và ông T có tạo lập được tài sản chung là căn

nhà cấp 4, kết cấu móng cột đà bê tông cốt thép, tường xây gạch tô sơn, xà gồ sắt, mái tole thiếc, nền gạch Ceramic được xây dựng trên thửa đất số 1024, loại đất ONT, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7 (nay là thửa đất số 305, tờ bản đồ số 42), tọa lạc ấp 10, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Về nguồn tiền để mua đất, xây dựng nhà là do gia đình bên vợ cho hai vợ chồng. Năm 2010, ông T nhiều lần mượn tiền của bà Huỳnh Thị Kim H dưới hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, ông Tuấn đã trả đủ tiền cho bà H nên bà H và ông T đến Văn phòng công chứng Phương Nam hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 1024.

Ngày 27/5/2011, ông T và ông Đ cùng đến Ủy ban nhân dân xã Lương Hòa để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1024 với giá 195.000.000đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng, bà Đ không có mặt do vợ chồng đang phát sinh mâu thuẫn, sống ly thân; ông T không thông báo cho bà Đ biết việc ông T bán đất cho ông Đ, ông T cũng không đưa tiền cho bà Đ mà sử dụng vào việc tiêu xài cá nhân.

Bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Đ được Ủy ban nhân dân xã Lương Hòa chứng thực số 393, quyển số: 02 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 27/5/2011 đối với thửa đất số 1024, loại đất ONT, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An vô hiệu thì ông T đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Đối với yêu cầu của ông Đ yêu cầu bà Đ, ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/5/2011; yêu cầu bà Đ ông T liên đới hoàn trả số tiền 899.000.000 đồng trong trường hợp vô hiệu hợp đồng thì ông T không đồng ý. Ông T đồng ý trả cho ông Đ số tiền 195.000.000đồng theo hợp đồng các bên đã ký kết; đồng thời, ông T yêu cầu ông Đ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 400674 ngày 31/10/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức đã cấp cho ông T.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị Thúy H trình bày:

Ngày 27/5/2011, ông Đ và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1024, loại đất ONT, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp 10, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Lương Hòa chứng thực số 393, quyển số 02 TP/CC/HĐGD ngày 27/5/2011; theo hợp đồng ghi số tiền chuyển nhượng là 50.000.000đồng nhưng thực tế ông Đ giao cho ông T số tiền 195.000.000đồng, theo biên nhận ngày 27/5/2011, tại Ủy ban nhân dân xã Lương Hòa có sự chứng kiến của bà Huỳnh Thị Kim H. Hợp đồng bà Đ không ký tên là vì tại thời điểm năm 2011, cán bộ xã tiếp nhận hồ sơ hướng dẫn chỉ cần ông T ký là được, không cần phải có chữ ký của vợ ông T là bà Đ nên ông Đ yên tâm ký tên vào hợp đồng và giao tiền cho ông T. Sau đó, ông Đ làm thủ tục để được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ thì bà Đ đứng ra ngăn cản, không cho chuyển nhượng.

Bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Đ được Ủy ban nhân dân xã Lương Hòa chứng thực số 393, quyền số: 02 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 27/5/2011 đối với thửa đất số 1024, loại đất ONT, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An vô hiệu thì ông Đ không đồng ý; ông Đ yêu cầu bà Đ, ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất thuộc thửa đất số 1024. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Đ ngày 27/5/2011 vô hiệu thì ông Đ yêu cầu ông T, bà Đ liên đới hoàn trả cho ông Đ số tiền 899.000.000đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân xã Lương Hòa có ý kiến trình bày như sau: Ngày 27/5/2011, Ủy ban nhân dân xã Lương Hòa có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Đ đối với thửa đất số 1024, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Tại thời điểm Ủy ban chứng thực hợp đồng chuyển nhượng không có mặt bà Nguyễn Anh Đ. Trên thửa đất số 1024 có một căn nhà cấp 4, được xây dựng từ năm 2002, hiện tại căn nhà này đóng cửa, không ai quản lý sử dụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Anh Đ.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Văn Công T và ông Huỳnh Ngọc Đ đối với thửa đất số 1024, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An chứng thực số 393, quyền số: 02 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 27/5/2011 vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Ngọc Đ về việc yêu cầu ông Văn Công T hoàn trả cho ông Huỳnh Ngọc Đ số tiền 547.000.000đồng; không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc yêu cầu ông Văn Công T hoàn trả số tiền 352.000.000đồng. Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Ngọc Đ về việc yêu cầu bà Nguyễn Anh Đ liên đới cùng ông Văn Công T hoàn trả cho ông Huỳnh Ngọc Đ số tiền 899.000.000đồng.

Buộc ông Văn Công T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Huỳnh Ngọc Đ số tiền 547.000.000 đồng (năm trăm bốn mươi bảy triệu đồng).

Buộc ông Huỳnh Ngọc Đ có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 400674 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An cấp cho ông Văn Công T ngày 31/10/2007.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Văn Công T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo đạc, định giá với số tiền 16.800.000đồng (mười sáu triệu, tám trăm nghìn đồng). Bà Nguyễn Anh Đ đã nộp tạm ứng chi phí này nên ông Văn Công T có nghĩa vụ nộp lại số tiền 16.800.000đồng (mười sáu triệu, tám trăm nghìn đồng) để hoàn trả cho bà Nguyễn Anh Đ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Anh Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Anh Đ 300.000đồng tạm ứng án phí bà Nguyễn Anh Đ đã nộp theo biên lai thu số 000.2910 ngày 17/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

Ông Huỳnh Ngọc Đ phải chịu 17.600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông Huỳnh Ngọc Đ được khấu trừ 19.485.000đồng tạm ứng án phí ông Huỳnh Ngọc Đ đã nộp theo biên lai thu số 001.1934 ngày 05/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức. Hoàn trả cho ông Huỳnh Ngọc Đ số tiền 1.885.000đồng (một triệu, tám trăm tám mươi lăm nghìn đồng);

Ông Văn Công T phải chịu 26.180.000đồng (hai mươi sáu triệu, một trăm tám mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 06/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc Đ kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho ông Đ, bà Nguyễn Thị Thúy H trình bày: Ngày 09/4/2010 ông Văn Công T cùng vợ là bà Nguyễn Anh Đ thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1024, loại đất ONT, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An cho bà Huỳnh Thị Kim H nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Sau đó, ông Huỳnh Ngọc Đ thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại của bà Huỳnh Thị Kim H thửa đất số 1024 nêu trên. Do muốn đơn giản thủ tục nên bà H cùng ông T thỏa thuận hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa hai bên lập ngày 27/5/2011, cùng ngày ông T trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Ngọc Đ. Tuy nhiên, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm bà H có yêu cầu tham gia tố tụng nhưng không được chấp nhận. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà H vào tham gia tố tụng trực tiếp làm ảnh hưởng quyền lợi của bà H và ông Đ trong vụ kiện. Do đó, ông Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Anh Đ trình bày: Trước đây, do ông T nợ tiền bà H nên vợ chồng bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số

1024 cho bà H nhưng sau đó vợ chồng bà đã trả nợ xong cho bà H và hai bên đã ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Thửa đất số 1024 là tài sản chung giữa bà và ông T, việc một mình ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà, nên bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông Đ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của ông Đ đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Ông Huỳnh Ngọc Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với lý do ông không đồng ý tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông T và không đồng ý ông T bồi thường 50% thiệt hại; đồng thời ông Đ yêu cầu phải đưa bà Huỳnh Thị Kim H vào tham gia tố tụng.

Xét thấy, việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Văn Công T với ông Huỳnh Ngọc Đ được lập thành văn bản, được Ủy ban nhân dân xã Lương Hòa chứng thực là đảm bảo về mặt hình thức. Tuy nhiên, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện thì đối tượng chuyển nhượng là nhà và đất thửa số 1024, TĐĐ số 7, diện tích 164m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp 10, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân vợ chồng của ông T và bà Đ, khi ly hôn theo Bản án số 40/2013/HNGĐ-ST ngày 20/8/2013 thì giữa bà Đ và ông T chưa giải quyết về tài sản nên tài sản trên vẫn còn là tài sản chung của ông T, bà Đ. Mặt khác, trong quá trình giải quyết thì ý kiến của ông T, ông Đa (tại các biên bản hòa giải, biên bản đối chất ngày 02/3/2022) cũng như ý kiến của Ủy ban nhân dân xã Lương Hòa (tại Công văn số 342/UBND-ĐC ngày 12/4/2022) đã xác nhận rằng tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 1024 giữa ông T với ông Đ thì bà Đ không có tham gia ký kết hợp đồng (do lúc này giữa bà Đ và ông T sống ly thân), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông T và ông Đ chưa hoàn tất thủ tục sang tên, các bên chưa giao nhận đất nên chưa làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng và bà Đ cũng xác định là không biết và không có sử dụng số tiền chuyển nhượng trên. Do đó, việc ông T đã tự ý chuyển nhượng hết toàn bộ quyền sử dụng đất là tài sản chung vợ chồng là vượt quá quyền tự định đoạt về phần tài sản chung của vợ chồng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Văn Công T với ông Huỳnh Ngọc Đ, được UBND xã Lương Hòa chứng thực số 393, quyền số 02/TP/CC- SCT/HĐGD ngày 27/5/2011 đối với thửa đất số 1024, TĐĐ số 7, diện tích 164m², loại đất ONT, tọa lạc tại ấp 10, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 127, 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Do ông T đã nhận của ông Đ số tiền chuyển nhượng đất là 195.000.000 đồng, bà Đ không biết và cũng không có sử dụng chung nên ông T phải có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho ông Đ. Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng

vô hiệu là do lỗi của cả hai bên ông T và ông Đ, mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại nên buộc ông T trả cho ông Đ: $899.000.000 - 195.000.000 = 704.000.000$ đồng /2 = 352.000.000 đồng là phù hợp.

Do việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ, ông T và ông Đ hoàn toàn độc lập và không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Kim H với ông Văn Công T, bà Nguyễn Anh Đ được Văn phòng công chứng Phương Nam công chứng số 3639, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/4/2010; nếu các bên có tranh chấp thì sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Ngọc Đ. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Huỳnh Ngọc Đ kháng cáo đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Bị đơn ông Văn Công T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Lương Hòa có đơn xin vắng. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc Đ:

Xét, ngày 09/4/2010 ông Văn Công T cùng vợ là bà Nguyễn Anh Đ thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1024, loại đất ONT, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An được công chứng số 3639, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Phương Nam – tỉnh Long An cho bà Huỳnh Thị Kim H. Ngày 27/5/2011, ông Văn Công T và bà Huỳnh Thị Kim H thỏa thuận ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Phương Nam – tỉnh Long An chứng nhận ngày 09/4/2010, số công chứng 3639, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD. Vào ngày 27/5/2011, ông Văn Công T và ông Huỳnh Ngọc Đ thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1024, loại đất ONT, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã Lương Hòa, huyện Bến Lức tỉnh Long An, chứng thực cùng ngày. Bà Nguyễn Anh Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Đ được Ủy ban nhân dân xã Lương Hòa chứng thực số 3693, quyền số: 02 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 27/5/2011 đối với thửa đất số 1024, loại đất ONT, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An bị vô hiệu vì thửa đất trên là tài sản chung của vợ chồng nhưng ông T một mình ký hợp đồng chuyển nhượng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà.

Xét thấy, tại đơn đề nghị tham gia tố tụng đề ngày 18/5/2022, bà Huỳnh Thị Kim H trình bày: Trước đây, vợ chồng ông Văn Công T và bà Nguyễn Anh Đ có chuyển nhượng cho bà phần đất thuộc thửa số 1024, diện tích 164m², tờ bản

đồ số 7, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp 10, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, theo hợp đồng chuyển nhượng số 3639, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Phương Nam, tỉnh Long An chứng nhận ngày 09/4/2010, có mặt đầy đủ vợ chồng ông T và bà Đ ký tên. Do thời điểm đó, bà chưa đăng ký biến động nhưng bà muốn bán sang tay qua cho ông Huỳnh Ngọc Đ nên bà mới đi ký hủy hồ sơ chuyển nhượng từ vợ chồng ông Văn Công T sang cho bà. Tuy nhiên, thời điểm này vợ chồng ông T có mâu thuẫn nên bà Đ không có ký tên vào văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng như đã nêu trên mà chỉ có một mình ông Tuấn ký, ngay sau đó ông Tuấn ký chuyển nhượng cho ông Huỳnh Ngọc Đ. Nhưng thực chất bà là người bán đất cho ông Đ, bà là người nhận tiền trực tiếp từ ông Đ cho việc mua bán chuyển nhượng trên. Còn việc ông T, bà Đ bán đất cho bà đã giao dịch ký chuyển nhượng, giao tiền, giao đất cho bà xong. Lời trình bày của bà H phù hợp với lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy H tại phiên tòa phúc thẩm. Như vậy, cần thiết phải làm rõ giữa bà Huỳnh Thị Kim H và ông Huỳnh Ngọc Đ có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 1024, diện tích 164m², tờ bản đồ số 7, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp 10, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An hay không và việc thỏa thuận, thực hiện giao dịch cụ thể giữa hai bên là như thế nào. Quá trình tố tụng, bà Huỳnh Thị Kim H có khiếu nại yêu cầu bà được tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết khiếu nại không chấp nhận. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Huỳnh Thị Kim H vào tham gia tố tụng làm cho việc đánh giá vụ án không toàn diện, khách quan và làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà Huỳnh Thị Kim H, ông Huỳnh Ngọc Đ.

[3] Từ những nhận định trên có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Ngọc Đ, hủy bản án sơ thẩm. Quan điểm phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát chưa phù hợp nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Ngọc Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An để giải quyết lại theo thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả ông Huỳnh Ngọc Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0012195 ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

(Đã ký)

Trần Trọng Nhân