

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.**

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

Bản án số 06/2019/DS-PT

Ngày 08-01 - 2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy quyết định cá biệt, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Ông Đặng Văn Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đỗ Hồng Quân - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:
Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 01 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 260/2018/TLPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2018 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy quyết định cá biệt, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1357/2018/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lâm Tòng T, sinh năm: 1944 (Có mặt);

Địa chỉ: Số A6/29, Ấp 1A, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Kim Ron T1, sinh năm: 1976, là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 3 năm 2016) (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Số 200/19, đường N, phường T2, quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số 200/9, đường N, phường T2, quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Thái Văn Trí T4, sinh năm: 1967 (Vắng mặt);

2.2. Bà Nguyễn Thị Huỳnh M, sinh năm: 1967 (Vắng mặt);

2.3. Ông Nguyễn Hiền H, sinh năm: 1985 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 900/3, Tỉnh lộ 10, phường B1, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4. Bà Nguyễn Quỳnh N1, sinh năm: 1986 (Vắng mặt);

Địa chỉ: A9 lầu 3, chung cư H1, số 31 đường T5, phường B3, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông T4, bà M, bà N1: Ông Lê Anh M1, sinh năm: 1969 là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền cùng ngày 07/4/2016 và văn bản ngày 09/9/2016); Địa chỉ: Số 86, đường H2, Phường 15, quận T6, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ô 7 khu B, thị trấn H3, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An: Ông Nguyễn Minh T7, Phó Chủ tịch.

3.2. Văn phòng Công chứng Đ (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Ấp Bình Tiên 1, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng: Ông Trần Văn C, Trưởng văn phòng (đơn xin vắng mặt ngày 12/9/2018).

3.3. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1968 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, xã Đ2, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Người làm chứng: Ông Phạm Văn G, sinh năm: 1964 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 4, xã Đ2, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Huỳnh M, bà Nguyễn Quỳnh N1, ông Nguyễn Hiền H, ông Thái Văn Trí T4 là các bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong các đơn khởi kiện được Tòa án nhân dân huyện Đ nhận vào ngày 29/01/2016 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Lâm Tòng T cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Kim Ron T1 trình bày:

Do có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà xưởng làm cơ sở sản xuất thuốc Đông y dược nên vào năm 2011 ông Lâm Tòng T có nhờ ông Thái Văn Trí T4 là người làm công cho ông T liên hệ tìm đất ở huyện Đ, theo đó ông T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của một số người, cụ thể như sau:

Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 1.061m² đất lúa thuộc thửa số 363 tờ bản đồ số 6 đất tọa lạc tại Ấp 2, xã Đ2, huyện Đ, tỉnh Long An của bà Võ Thị Yến P và ông Lê Chí N2 theo hợp đồng chuyển nhượng số 2697 ngày 22/3/2011. Ngày 07/4/2011 ông Lâm Tòng T được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 7.378m² đất lúa thuộc các thửa đất số 249, 250, 271, 272 tờ bản đồ số 01, diện tích đất này cũng tọa lạc tại Ấp 2, xã Đ2, huyện Đ, tỉnh Long An của ông Quách Gia K và bà Trương Thị Kim L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2275 ngày 12/3/2011. Ngày 23/3/2011 ông Lâm Tòng T được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do toàn bộ các thửa đất ông T nhận chuyển nhượng là đất lúa, nên sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong, ông Thái Văn Trí T4 có cho ông T biết để thuận tiện cho việc xây dựng nhà ở và nhà xưởng thì phải làm thủ tục chuyển mục đích từ đất lúa sang đất ở. Do không hiểu biết pháp luật nên ông T có nhờ ông T4 hướng dẫn, ông T4 đã nhờ ông Nguyễn Văn S là người chuyên làm dịch vụ liên quan đến nhà đất lập thủ tục chuyển mục đích. Để thực hiện việc chuyển mục đích dùm cho ông T, ông T4 và ông S đã tiến hành tách thửa cho nhiều người đồng thời với việc chuyển mục đích sang đất ở.

Ngày 13/4/2011 ông T lập thủ tục tách quyền sử dụng cho ông Thái Văn Trí T4 300m² đất tại một phần thửa 249 và 272 bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4202, hợp đồng này được Văn phòng Công chứng Đ công chứng. Ngày 18/5/2011 Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 7335/QĐ-UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 300m² đất thửa số 595 tờ bản đồ số 01 và cùng ngày 18/5/2011 ông Thái Văn Trí T4 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 629509.

Ngày 06/12/2011 ông T lập thủ tục tách quyền sử dụng cho ông Thái Văn Trí T4 468m² đất thuộc một phần thửa 363 bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 15798, hợp đồng này được Văn phòng Công chứng Đ công chứng. Ngày 19/01/2012, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 892/QĐ-UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và chuyển mục đích cho ông Thái Văn Trí T4. Ngày

19/01/2012 ông Thái Văn Trí T4 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 356638 thửa số 1198 tờ bản đồ số 6 diện tích 168m² loại đất trồng lúa và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 356639 thửa số 1199 diện tích 300m² đất ở tại nông thôn.

Ngày 13/4/2011 ông T lập thủ tục tách quyền sử dụng cho bà Nguyễn Thị Huỳnh M là vợ của ông Thái Văn Trí T4 300m² đất tại một phần thửa 249 và 272 bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4200, hợp đồng này được Văn phòng Công chứng Đ công chứng. Ngày 18/5/2011, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 7333/QĐ-UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và chuyển mục đích cho bà Nguyễn Thị Huỳnh M, cùng ngày bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 629511 diện tích 300m² đất ở tại nông thôn thửa số 593 tờ bản đồ số 1.

Ngày 13/4/2011 ông T lập thủ tục tách quyền sử dụng cho bà Nguyễn Quỳnh N1 là con của ông Thái Văn Trí T4 300m² đất tại một phần thửa 249 và 272 bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4203, hợp đồng này được Văn phòng Công chứng Đ công chứng. Ngày 18/5/2011, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 7336/QĐ-UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và chuyển mục đích cho bà Nguyễn Quỳnh N1, cùng ngày 18/5/2011 bà N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 629507 diện tích 300m² đất ở tại nông thôn thửa số 592 tờ bản đồ số 1.

Ngày 13/4/2011 ông T lập thủ tục tách quyền sử dụng cho ông Nguyễn Hiền H là con của ông Thái Văn Trí T4 300m² đất tại một phần thửa 249 và 272 bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4201, hợp đồng này được Văn phòng Công chứng Đ công chứng. Ngày 18/5/2011, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 7337/QĐ-UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và chuyển mục đích cho ông Nguyễn Hiền H, cùng ngày 18/5/2011 ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 629508 diện tích 300m² đất ở tại nông thôn thửa số 591 tờ bản đồ số 1.

Thực tế toàn bộ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này chỉ là giả tạo nhằm chuyển mục đích sử dụng đất, không có việc giao nhận tiền, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vẫn do ông T giữ và ông T vẫn là người sử dụng đất. Ông T đã yêu cầu ông T4, bà M, bà N1, ông H chuyển trả lại quyền sử dụng đất nhưng họ không thực hiện. Ngoài các phần diện tích đất trên thì ông T còn nhờ một số người khác đứng tên trùm nhiều thửa đất của ông T nhưng họ đã chuyển trả lại cho ông T, chỉ còn lại các thửa đất này.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng, ông T đã tiến hành san lấp mặt bằng và xây dựng nhà xưởng tại các thửa đất số 592, 593 và 595, còn các thửa đất khác vẫn để trống. Người trực tiếp thi

công Sn lắp và xây dựng là ông Nguyễn Văn S. Nhà xưởng này ông T đã cho Công ty P1(viết tắt là Công ty P1) thuê, thời hạn thuê từ ngày 10/5/2014 cho đến ngày 10/5/2019. Tuy nhiên vào tháng 3/2017 nhà xưởng bị cháy nên Công ty P1 không còn thuê nhà xưởng nữa.

Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Tông T với ông Thái Văn Trí T4 với bà Nguyễn Thị Huỳnh M với bà Nguyễn Quỳnh N1 và với ông Nguyễn Hiền H là vô hiệu, hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp cho ông Thái Văn Trí T4, bà Nguyễn Thị Huỳnh M, bà Nguyễn Quỳnh N1 và ông Nguyễn Hiền H tại các thửa đất số 1198, 1199, 591, 592, 593, 595 để ông Lâm Tông T được quyền kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên.

Trong đơn phản tố ngày 30/6/2016 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Thái Văn Trí T4 cũng như người đại diện hợp pháp của ông T4 là ông Lê Anh M1, ông Lê Anh M1 đồng thời đại diện cho bà Nguyễn Thị Huỳnh M, Nguyễn Quỳnh N1 trình bày:

Ông Thái Văn Trí T4 và ông Lâm Tông T là anh em kết nghĩa, từng có mối quan hệ làm ăn với nhau, nhưng không có tranh chấp với nhau về vấn đề tiền bạc.

Ông Thái Văn Trí T4 cùng vợ là bà Nguyễn Thị Huỳnh M và hai con là Nguyễn Quỳnh N1, Nguyễn Hiền H có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lâm Tông T đúng như ông T cùng người đại diện hợp pháp của ông T trình bày đối với các thửa đất số 1198, 1199, 591, 592, 593, 595. Hợp đồng này hoàn toàn đúng quy định của pháp luật được công chứng bởi Văn phòng Công chứng Đ, người đứng ra làm dịch vụ chuyển quyền và chuyển mục đích sử dụng đất là ông Nguyễn Văn S, ông T4 đã trả tiền cho ông S, các hợp đồng này không phải là hợp đồng giả tạo, ông T4 bà M bà N1 và ông H đã trả cho ông T 80.000.000 đồng, có lập biên nhận giao nhận tiền do mỗi bên giữ một bản nhưng đã làm mất không còn. Các thửa đất số 592, 593, 595 ông T đã cất nhà xưởng, các thửa đất còn lại thì vẫn để trống. Việc ông T cất nhà xưởng là do ông T mượn đất của ông T4 bà M bà N1 vào năm 2012, người bỏ tiền ra cất nhà xưởng là ông T và ông T cho thuê, hiện nhà xưởng đã bị cháy, bên thuê đã không còn thuê nữa. Các bị đơn đã làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, khi san lấp mặt bằng thì ông T4 bà M bà N1 có tiến hành san lấp, người trực tiếp thực hiện là ông S. Tuy nhiên ông T4, bà M, bà N1 không có yêu cầu vấn đề công sức cũng như là tiền san lấp trong vụ án này, trường hợp có yêu cầu sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy các quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác định quyền sử dụng đất

của ông T thì ông T4 bà M bà N1 không đồng ý. Đồng thời ông T4 có yêu cầu phản tố yêu cầu ông T tháo dỡ nhà xưởng trên thửa đất số 595 diện tích là 70m² để trả đất cho ông T4. Sau khi tiến hành đo đạc thực tế, người đại diện hợp pháp của ông T4 là ông Lê Anh M1 xác định lại diện tích nhà xưởng yêu cầu tháo dỡ để trả đất là 66.2m² tại vị trí A theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 392-2016 của Công ty TNHH P2 được Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 30/9/2016. Đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng xong do có nhu cầu chuyển nhượng đất cho người khác nên ông T4 bà M bà N1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T giữ dùm, nên các bị đơn có yêu cầu ông T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chỉ có bà N1 ông H làm đơn yêu cầu còn những bị đơn khác thì không làm đơn. Ngoài ra các bị đơn không có yêu cầu nào khác.

Trong biên bản ngày 10/10/2017, người đại diện hợp pháp của ông Thái Văn Trí T4, bà Nguyễn Quỳnh N1, ông Nguyễn Hiền H là ông Lê Nhật H4 trình bày:

Ông H4 thừa nhận nội dung trình bày của ông Lê Anh M1, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Tòng T đồng thời yêu cầu ông T trả lại cho bà N1 ông H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông H và bà N1.

Trong các văn bản cùng ngày 15/4/2106 và các văn bản cùng ngày 16/02/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:

Ngày 19/01/2012 Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thái Văn Trí T4 tổng diện tích là 468m² gồm thửa 1199 diện tích 300m² đất ONT, thửa 1198 diện tích 168m² loại đất LUA tờ bản đồ số 2 là căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông T4 số công chứng 15798, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Đ công chứng ngày 06/12/2011. Ngày 18/5/2011 Ủy ban huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T4 với diện tích 300m² tại thửa 595 loại đất ONT căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông T4 số 4202, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Đ công chứng ngày 13/4/2011.

Ngày 18/5/2011 Ủy ban nhân dân huyện Đ có cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Quỳnh N1 tại thửa số 592 diện tích 300m² loại đất ONT căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà N1 số 4203, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Đ công chứng ngày 13/4/2011. Ngày 18/5/2011 Ủy ban nhân dân huyện Đ có cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hiền H với diện tích 300m² tại thửa số 591 loại đất ONT căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H số 4201, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Đ công chứng ngày 13/4/2011. Ngày 18/5/2011 Ủy ban

nhân dân huyện Đ có cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Huỳnh M với diện tích 300m² tại thửa số 593 loại đất ONT căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà M số 4200, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Đ công chứng ngày 13/4/2011.

Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cung cấp các tài liệu có liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đồng thời Ủy ban xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Trong văn bản ngày 15/10/2016, văn bản ngày 29/5/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đ trình bày:

Vào ngày 06/12/2011 và ngày 13/4/2011 Văn phòng Công chứng Đ có nhận được yêu cầu công chứng hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Tòng T và ông Thái Văn Trí T4, cụ thể là ông T chuyển nhượng cho ông T4 một phần thửa số 363 tờ bản đồ số 6 diện tích 468m² với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng và một phần thửa số 249, 272 tờ bản đồ số 1 diện tích 300m² với giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng.

Vào ngày 13/4/2011 Văn phòng Công chứng Đ có nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Tòng T với bà Nguyễn Quỳnh N1, ông Nguyễn Hiền H và bà Nguyễn Thị Huỳnh M, cụ thể ông T chuyển nhượng cho bà N1 một phần thửa số 249, 272 tờ bản đồ số 1 diện tích 300m² với giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng; ông T chuyển nhượng cho ông H một phần thửa đất số 249 và 272 tờ bản đồ số 1 giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng; ông T chuyển nhượng cho bà M một phần thửa 249, 272 diện tích 300m² với giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng.

Việc công chứng các hợp đồng nêu trên đúng theo trình tự quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Vào thời điểm công chứng, các đương sự không yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Văn phòng Công chứng Đ đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt Văn phòng Công chứng Đ.

Trong văn bản ngày 13/10/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ông Lâm Tòng T là người bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng các thửa đất số 248 diện tích 2.172m²; thửa 249 diện tích 2.128m²; thửa số 272 diện tích 2.883m²; thửa số 250 diện tích 67m²; thửa số 271 diện tích 2.246m²; thửa số 363 diện tích 1.061m². Tất cả các thửa đất này đều tọa lạc tại Ấp 2, xã Đ2, huyện Đ.

Tại thời điểm ông T và con gái của ông T là Lâm Mỹ L1 đứng tên quyền sử dụng đất thì mục đích sử dụng là đất lúa, ông T muốn chuyển mục đích sử dụng các thửa đất trên sang đất ONT nên có nhờ ông T4 đến gặp ông S để tư

vấn và làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Ông S đã tư vấn và làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất do ông T và bà L1 đứng tên bằng hình thức tách thửa có diện tích 300m² theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An và cho người đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho chuyển mục đích xong thì ký chuyển quyền trả đất lại cho ông Lâm Tông T. Trong số những người được tách thửa thì ông T4 đứng tên các thửa đất 595, 598, 1198, 1199; bà Nguyễn Thị Huỳnh M đứng tên các thửa đất 593, 596; bà Nguyễn Quỳnh N1 đứng tên các thửa đất 592, 600; ông Nguyễn Hiền H đứng tên các thửa đất 591, 599.

Ông S đã nhận toàn bộ hồ sơ của ông T và giao lại cho ông Phạm Văn G là người trực tiếp làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Sau khi làm dịch vụ xong ông S đã nhận đủ tiền dịch vụ và chuyển trả toàn bộ hồ sơ bản chính cho ông T. Đối với nhà xưởng được cất trên các thửa đất vào năm 2011 và năm 2012 thì cũng do ông S là người nhận thầu xây dựng với giá là 4.100.000.000 đồng, cho đến nay giữa ông T và ông S không còn nợ tiền của nhau và ông S không có tranh chấp gì với ông T, đồng thời ông S yêu cầu Tòa án các cấp giải quyết vụ án vắng mặt ông S.

Trong văn bản ngày 23/8/2017 người làm chứng ông Phạm Văn G trình bày:

Ông là người môi giới làm dịch vụ nhà đất tại Đức Hòa. Ông có biết ông S và ông T cũng như việc ông S tư vấn cho ông T tách thửa chia diện tích đất ra 300m² để chuyển mục đích sử dụng. Ông T lập thủ tục chuyển nhượng cho người khác đứng tên sau khi chuyển mục đích sẽ chuyển trả trở lại. Ông S và ông T4 nhờ rất nhiều người đứng tên trong đó có ông G, vợ ông G, anh chị em và vợ ông S nhưng tất cả đã ký trả lại cho ông T sau khi thực hiện xong thủ tục chuyển mục đích sử dụng sang đất ONT. Còn ông T4 cùng vợ ông T4 là bà M và hai con ông T4 là H và N1 đến nay không trả lại cho ông T, cụ thể những người này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 1198, 1199, 591, 592, 593, 595, 596, 598, 599 và 600 tờ bản đồ số 1. Tất cả các hồ sơ do ông G là người trực tiếp đi làm thủ tục chuyển nhượng, chuyển mục đích, nộp thuế. Ông T là người mua đất và trả tiền phí dịch vụ cho ông S và ông G. Ông T4 chỉ là người làm công cho ông T và hưởng giá trị chênh lệch từ việc chuyển nhượng đất.

Ngày 08/3/2016 Tòa án nhân dân huyện Đ thụ lý các vụ án riêng biệt giữa ông Lâm Tông T với ông Thái Văn Trí T4, giữa ông Lâm Tông T với bà Nguyễn Thị Huỳnh M, giữa ông Lâm Tông T với bà Nguyễn Quỳnh N1, giữa ông Lâm Tông T với ông Nguyễn Hiền H.

Ngày 19/10/2016 Tòa án nhân dân huyện Đ có quyết định chuyển các vụ án do có liên quan đến quy định tại Khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Ngày 28/11/2016 Toà án nhân dân tỉnh Long An thụ lý vụ án. Ngày 18/5/2017 và 23/8/2017 Tòa án nhân dân tỉnh Long An ra quyết định nhập các vụ án tranh chấp giữa ông Lâm Tông T và các bị đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh M, bà Nguyễn Quỳnh N1, ông Nguyễn Hiền H vào vụ án tranh chấp giữa ông T và ông T4.

Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2018 của Toà án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Tông T đối với ông Thái Văn Trí T4, bà Nguyễn Thị Huỳnh M, bà Nguyễn Quỳnh N1, ông Nguyễn Hiền H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy quyết định cá biệt và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4202 ngày 13/4/2011 giữa ông Lâm Tông T và ông Thái Văn Trí T4 chuyển nhượng một phần thửa đất số 249 và 272 được Văn Phòng Công chứng Đ công chứng.

Hủy Quyết định số 7335/QĐ-UBND ngày 18/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 300m² đất thửa số 595 tờ bản đồ số 01 cho ông Thái Văn Trí T4.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 629509 ngày 18/5/2011 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thái Văn Trí T4.

1.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 15798 ngày 06/12/2011 giữa ông Lâm Tông T và ông Thái Văn Trí T4 chuyển nhượng một phần thửa đất số 363 được Văn Phòng Công chứng Đ công chứng.

Hủy Quyết định số 892/QĐ-UBND ngày 19/01/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 168m² đất thửa số 1198, 300m² đất thửa số 1199 tờ bản đồ số 6 cho ông Thái Văn Trí T4.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 356638 thửa số 1198 tờ bản đồ số 6 diện tích 168m² loại đất trồng lúa và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 356639 thửa số 1199 diện tích 300m² đất ở tại nông thôn do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thái Văn Trí T4.

1.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4200 ngày 13/4/2011 giữa ông Lâm Tông T và bà Nguyễn Thị Huỳnh M chuyển nhượng một phần thửa đất số 249 và 272 được Văn Phòng Công chứng Đ công chứng.

Hủy Quyết định số 7333/QĐ-UBND ngày 18/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất đối với 300m² đất thửa số 593 tờ bản đồ số 1 cho bà Nguyễn Thị Huỳnh M.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 629511 diện tích 300m² đất ở tại nông thôn thửa số 593 tờ bản đồ số 1 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Huỳnh M.

1.4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4203 ngày 13/4/2011 giữa ông Lâm Tòng T và bà Nguyễn Quỳnh N1 chuyển nhượng một phần thửa đất số 249 và 272 được Văn Phòng Công chứng Đ công chứng.

Hủy Quyết định số 7336/QĐ-UBND ngày 18/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 300m² đất thửa số 592 tờ bản đồ số 1 cho bà Nguyễn Quỳnh N1.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 629507 diện tích 300m² đất ở tại nông thôn thửa số 592 tờ bản đồ số 1 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Quỳnh N1.

1.5. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4201 ngày 13/4/2011 giữa ông Lâm Tòng T và ông Nguyễn Hiền H chuyển nhượng một phần thửa đất số 249 và 272 được Văn Phòng Công chứng Đ công chứng.

Hủy Quyết định số 7337/QĐ-UBND ngày 18/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với cho ông Nguyễn Hiền H.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 629508 diện tích 300m² đất ở tại nông thôn thửa số 591 tờ bản đồ số 1 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hiền H.

2. Bác yêu cầu phản tố của ông Thái Văn Trí T4 yêu cầu ông Lâm Tòng T tháo dỡ 66.2m² nhà xưởng đã bị cháy để trả quyền sử dụng 66.2m² đất cho ông Thái Văn Trí T4 tại thửa đất số 595 tờ bản đồ số 1.

3. Ông Lâm Tòng T được tiếp tục sử dụng và liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 1198, 1199 cùng tờ bản đồ số 6; 591, 592, 593, 595 cùng tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại xã Đ2, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, chi phí đo đạc, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 11/6/2018, bà Nguyễn Thị Huỳnh M, bà Nguyễn Quỳnh N1, ông Nguyễn Hiền H, ông Thái Văn Trí T4 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của ông Lâm Tòng T, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Hiền H kháng cáo nhưng vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Huỳnh M, bà Nguyễn Quỳnh N1, ông Thái Văn Trí T4 là ông Lê Anh M1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nhưng đề nghị hủy án sơ thẩm vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể không đưa đầy đủ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng; xác định tranh chấp quyền sử dụng đất mà không hòa giải tại địa phương, vượt quá yêu cầu khởi kiện khi tuyên nguyên đơn được quyền sử dụng đất ở trong khi việc chuyển nhượng là đất lúa, thu thập chứng cứ không đầy đủ như trong việc định giá đất. Về nội dung không xem xét các chứng cứ đầy đủ như bị đơn có bỏ ra 200 triệu đồng san lấp đất ông S đã nhận, có xác nhận và việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn chuyển nhượng lại đất với giá 20 triệu đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị y án sơ thẩm.

Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Án sơ thẩm đã nhận định nguồn gốc các thửa đất số 363, 249, 250, 271 và 272 là đất trồng lúa do ông Lâm Tòng T nhận chuyển nhượng hợp pháp từ các chủ đất khác và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T4, bà M, bà N1 và ông H. Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông T4, bà M, bà N1 và ông H được lập thành văn bản có công chứng chứng thực. Về hình thức của hợp đồng đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trên thực tế không có việc giao nhận tiền, không có việc giao nhận đất. Đất hiện vẫn do ông T quản lý và sử dụng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do ông T giữ. Bị đơn khai đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho mỗi thửa đất là 20.000.000 đồng, có biên nhận giao tiền nhưng đã làm mất. Ngoài ra, bị đơn trình bày tiền xây xưởng, san lấp mặt bằng là của bị đơn nhưng không xuất trình được các chứng cứ chứng minh cho lời trình bày trên. Vì vậy, lời trình bày của bị đơn là không có cơ sở. Căn cứ Quyết định xử phạt vi phạm hành chính ngày 18/4/2011 thì người đứng ra san lấp mặt bằng các thửa đất số 249, 272, 250, 271 là ông T, không phải là ông T4. Ông T cũng là người đứng ra xây dựng nhà xưởng trên các thửa đất số 592, 593 và 595. Người đại diện hợp pháp của các bị đơn thừa nhận hiện tại, ông T là người quản lý, sử dụng cho thuê và trực tiếp thu tiền thuê nhà xưởng. Ngoài ra, hồ sơ vụ án thể hiện lời khai của ông Nguyễn Văn S và ông Phạm Văn G thể hiện: Hai ông

cũng được ông T nhờ đứng tên dùm hai thửa đất để chuyển mục đích sử dụng từ đất lúa sang đất ở là 300m² cùng lúc ông T nhờ ông T4 và vợ con ông T4 đứng tên. Ông S và ông G đã chuyển lại sổ đất cho ông T sau khi hoàn tất thủ tục chuyển mục đích. Chỉ có ông T4, vợ và con ông T4 không thực hiện đúng thỏa thuận nên phát sinh tranh chấp. Hai ông khẳng định các thửa đất trên đều là đất của ông T bỏ tiền ra mua của các hộ dân và ông T đã được cấp sổ đỏ. Vì vậy, lời trình bày của ông T cho rằng chỉ nhờ vợ, hai con ông T4 và ông T4 đứng tên dùm các thửa đất để chuyển mục đích sử dụng, sau đó chuyển lại quyền sử dụng đất cho ông T là có cơ sở, phù hợp với lời trình bày của ông S, ông G, phù hợp với quy định tại Điều 7 và Điều 8 Quyết định số 33/2006/QĐ-UBND ngày 25/7/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An quy định về hạn mức giao, công nhận quyền sử dụng một số loại đất trên địa bàn tỉnh Long An, thì tối thiểu mỗi người chỉ được chuyển mục đích sang đất ở là 300m² và phù hợp với các chứng cứ khác trong hồ sơ. Do đó, Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông T4, bà M, bà N1, ông H là giả tạo nên vô hiệu, tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất của UBND huyện Đ cấp cho ông T4, bà M, bà N1, ông H là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Ông Lâm Tòng T được quyền liên hệ cơ quan chức năng, làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất đối với các thửa đất trên. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Huỳnh M, bà Nguyễn Quỳnh N1, ông Nguyễn Hiền H, ông Thái Văn Trí T4, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hiền H: Ông H đã được triệu tập hợp lệ lần hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông H.

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Huỳnh M, bà Nguyễn Quỳnh N1, ông Thái Văn Trí T4, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Nguồn gốc thửa đất số 363 loại đất trồng lúa tờ bản đồ số 6 diện tích 1.061m² ông Lâm Tòng T đã nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị Yến P và ông Lê Chí N2 bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2697 ngày 22/3/2011; thửa đất số 249, 250, 271 và 272 loại đất trồng lúa tờ bản đồ số 1 ông T đã nhận chuyển nhượng của ông Quách Gia K và bà Trương Thị Kim L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2275 ngày 12/3/2011. Sau

khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho một số người, trong đó có ông T4, bà M, bà N1, ông H.

[3.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông T4 bà M bà N1, ông H đã hoàn tất về thủ tục nhưng trên thực tế không có việc giao nhận tiền, không có việc giao nhận đất. Ông Lê Anh M1 đại diện cho ông T4 trình bày cho rằng ông T4 đã trả cho ông T số tiền chuyển nhượng cho mỗi thửa đất có diện tích 300m² là 20.000.000 đồng, biên nhận giao tiền do ông T4 giữ nhưng đã làm mất nên không xuất trình được chứng cứ có thanh toán tiền chuyển nhượng. Hiện tại đất vẫn do ông T quản lý, san lấp sử dụng cất nhà xưởng cho thuê và ông T là người trực tiếp thu tiền thuê. Người đại diện hợp pháp của các bị đơn trình bày cho rằng ông T4 bà M bà N1 ông H sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã cho ông T mượn đất lại cùng ông T tiến hành san lấp nhưng không có chứng cứ chứng minh và cũng không có chứng cứ nào khác cho thấy có việc giao đất từ ông T sang cho các bị đơn. Theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính ngày 18/4/2011 thì người đứng ra san lấp mặt bằng các thửa đất số 249, 272, 250, 271 là ông T không phải là ông T4. Ông T cũng là người đứng ra xây dựng nhà xưởng trên các thửa đất số 592, 593 và 595 được người đại diện hợp pháp của ông T4, bà M và bà N1 thừa nhận.

[3.3] Lời trình bày của ông T phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Văn S, ông Phạm Văn G tại đơn tường trình và cam kết ngày 23/8/2017, phù hợp với các giấy tờ giao nhận tiền dịch vụ, đó là việc ông T theo đề xuất của ông T4 và ông S đã tiến hành tách quyền sử dụng đất ra làm nhiều diện tích cho nhiều người đứng tên để nhằm chuyển mục đích sử dụng đất, vì mỗi người chỉ được chuyển mục đích sang đất ở là 300m². Lời trình bày này phù hợp với quy định tại Điều 7 và Điều 8 Quyết định số 33/2006/QĐ-UBND ngày 25/7/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An quy định về hạn mức giao, công nhận quyền sử dụng một số loại đất trên địa bàn tỉnh Long An, theo đó các xã của huyện Đ được quy định hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà ở là không quá 300m². Đồng thời, bản thân ông G và vợ cũng đứng tên dùm cho ông T sau khi chuyển nhượng và chuyển mục đích đã chuyển trả lại cho ông T. Ông S và ông G là người đứng ra làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thủ tục chuyển mục đích và đóng thuế theo yêu cầu của ông T. Căn cứ vào các biên lai nộp thuế tại các cơ quan có thẩm quyền xác định người trực tiếp nộp thuế là ông G, ông G trình bày đã nhận làm dịch vụ từ ông S và ông T4, sau khi làm dịch vụ xong, thì ông G có liên hệ với ông T4 để nhận tiền làm dịch vụ nhưng ông T4 cho rằng trách nhiệm trả tiền là của ông T nên ông G đã liên hệ

trực tiếp để nhận tiền từ ông T được thể hiện bằng giấy đề nghị trả tiền dịch vụ nhà, đất ngày 30/10/2016, lời trình bày này phù hợp với lời khai của người đại diện hợp pháp của bị đơn là nhà xưởng do ông S là người trực tiếp xây dựng và ông S nhận tiền từ ông T4 và nhà xưởng này thuộc quyền sở hữu của ông T. Sau khi lập thủ tục chuyển nhượng và chuyển mục đích, ông G đã giao lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, người đại diện hợp pháp của các bị đơn cho rằng đã gửi bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T chuyển nhượng dùm tuy nhiên lời khai này cũng không đủ cơ sở vì ông T không phải là người làm dịch vụ chuyển nhượng đất, không có chức năng môi giới đất, các đại diện cho bị đơn không chứng minh các thỏa thuận nhờ chuyển nhượng dùm đất như giá, điều kiện chuyển nhượng, thanh toán; từ đó cho thấy việc chuyển nhượng nhưng bên nhận chuyển nhượng chưa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình và cho đến khi ông T khởi kiện thì bà N1 ông H mới có yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.4] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Đại diện bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng là không có cơ sở vì UBND xã Đ2 đã tiến hành hòa giải vào ngày 10/9/2015 và ngày 17/9/2015 và có tờ trình yêu cầu ông T nộp đơn tranh chấp ra Tòa án (Bút lục 294-296). Ông Lâm Tòng T tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các bị đơn, trình bày cho rằng nguồn tiền nhận chuyển nhượng là của ông T không có liên quan đến các ông Khuru Duy T8, Mã Vĩnh L2, Tiêu Văn L3, Trần Văn D, Kim Ron T1 và những người này cũng có lời khai xác định không có liên quan đến quyền sử dụng đất tranh chấp và không có yêu cầu trong vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Hiện tại trên phần diện tích đất tranh chấp nhà xưởng do ông Lâm Tòng T xây dựng cho Công ty P1 thuê đã bị cháy, không còn giá trị sử dụng, được xác định theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Công văn số 057/CV-SIVC-LA-2017 ngày 18/8/2017 của Công ty K1, Công ty P1 không còn thuê nhà xưởng và người đại diện hợp pháp của Công ty là ông Mai Xuân B4 có lời khai không có yêu cầu gì trong vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty P1 vào tham gia tố tụng. Đồng thời ông T cùng người đại diện cho ông T xác định quyền sử dụng đất tranh chấp và các tài sản trên đất đã bị hư hỏng là tài sản riêng của ông T không có liên quan đến Công ty H5 do ông Lâm Tòng T là chủ sở hữu và cũng không có tài liệu nào chứng minh có liên quan

đến tài sản doanh nghiệp nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty H5 vào tham gia tố tụng là có căn cứ.

[3.5] Về chi phí san lấp mặt bằng: Ông T4 chưa chứng minh được là người đứng ra san lấp mặt bằng, mặc dù trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện cho các bị đơn là ông Lê Anh M1 và ông Lê Nhật H4 có trình bày ông T4 có đưa tiền vào san lấp mặt bằng là hơn 200.000.000 đồng nhưng chỉ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không yêu cầu nguyên đơn hoàn trả số tiền này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét và sẽ được giải quyết trong vụ án khác khi có yêu cầu là có căn cứ.

[3.6] Các phần khác của án sơ thẩm về chi phí đo đạc, định giá, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí: Hội đồng xét xử giữ nguyên như án sơ thẩm.

[4] Ông T4, bà M, bà N1, kháng cáo nhưng không đưa ra được tình tiết mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T4, bà M, bà N1 như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị.

[5] Về án phí phúc thẩm: Ông T4, bà M, bà N1, ông H mỗi người phải chịu án phí 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 1 và khoản 5 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 26, Điều 34, 147, 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32 Luật tố tụng hành chính 2015;

Căn cứ Điều 122, 127, 129, 137 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 132 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 50, Điều 105 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166, Điều 167 Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về về án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hiền H.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Huỳnh M, bà Nguyễn Quỳnh N1 và ông Thái Văn Trí T4. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Tòng T đối với ông Thái Văn Trí T4, bà Nguyễn Thị Huỳnh M, bà Nguyễn Quỳnh N1, ông Nguyễn Hiền H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy quyết định cá biệt và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4202 ngày 13/4/2011 giữa ông Lâm Tòng T và ông Thái Văn Trí T4 chuyển nhượng một phần thửa đất số 249 và 272 được Văn Phòng Công chứng Đ công chứng.

Hủy Quyết định số 7335/QĐ-UBND ngày 18/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 300m² đất thửa số 595 tờ bản đồ số 01 cho ông Thái Văn Trí T4.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 629509 ngày 18/5/2011 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thái Văn Trí T4.

1.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 15798 ngày 06/12/2011 giữa ông Lâm Tòng T và ông Thái Văn Trí T4 chuyển nhượng một phần thửa đất số 363 được Văn Phòng Công chứng Đ công chứng.

Hủy Quyết định số 892/QĐ-UBND ngày 19/01/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 168m² đất thửa số 1198, 300m² đất thửa số 1199 tờ bản đồ số 6 cho ông Thái Văn Trí T4.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 356638 thửa số 1198 tờ bản đồ số 6 diện tích 168m² loại đất trồng lúa và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 356639 thửa số 1199 diện tích 300m² đất ở tại nông thôn do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thái Văn Trí T4.

1.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4200 ngày 13/4/2011 giữa ông Lâm Tòng T và bà Nguyễn Thị Huỳnh M chuyển nhượng một phần thửa đất số 249 và 272 được Văn Phòng Công chứng Đ công chứng.

Hủy Quyết định số 7333/QĐ-UBND ngày 18/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 300m² đất thửa số 593 tờ bản đồ số 1 cho bà Nguyễn Thị Huỳnh M.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 629511 diện tích 300m² đất ở tại nông thôn thửa số 593 tờ bản đồ số 1 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Huỳnh M.

1.4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4203 ngày 13/4/2011 giữa ông Lâm Tòng T và bà Nguyễn Quỳnh N1 chuyển nhượng một phần thửa đất số 249 và 272 được Văn Phòng Công chứng Đ công chứng.

Hủy Quyết định số 7336/QĐ-UBND ngày 18/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 300m² đất thửa số 592 tờ bản đồ số 1 cho bà Nguyễn Quỳnh N1.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 629507 diện tích 300m² đất ở tại nông thôn thửa số 592 tờ bản đồ số 1 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Quỳnh N1.

1.5. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4201 ngày 13/4/2011 giữa ông Lâm Tòng T và ông Nguyễn Hiền H chuyển nhượng một phần thửa đất số 249 và 272 được Văn Phòng Công chứng Đ công chứng.

Hủy Quyết định số 7337/QĐ-UBND ngày 18/5/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với cho ông Nguyễn Hiền H.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 629508 diện tích 300m² đất ở tại nông thôn thửa số 591 tờ bản đồ số 1 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hiền H.

2. Bác yêu cầu phản tố của ông Thái Văn Trí T4 yêu cầu ông Lâm Tòng T tháo dỡ 66.2m² nhà xưởng đã bị cháy để trả quyền sử dụng 66.2m² đất cho ông Thái Văn Trí T4 tại thửa đất số 595 tờ bản đồ số 1.

3. Ông Lâm Tòng T được tiếp tục sử dụng và liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 1198, 1199 cùng tờ bản đồ số 6; 591, 592, 593, 595 cùng tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại xã Đ2, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và chi phí đo đạc: Ông Thái Văn Trí T4, ông Nguyễn Hiền H, bà Nguyễn Thị Huỳnh M, bà Nguyễn Quỳnh N1 phải chịu là 16.650.000 đồng. Ông Lâm Tòng T đã nộp 9.300.000 đồng, ông Thái Văn Trí T4 đã nộp 7.350.000 đồng. Ông T4, bà M, bà N1, ông H mỗi người còn phải nộp tiếp 2.325.000 đồng để hoàn trả lại cho ông T.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Thái Văn Trí T4, bà Nguyễn Thị Huỳnh M, bà Nguyễn Quỳnh N1, ông Nguyễn Hiền H mỗi người phải chịu 200.000 đồng án phí không giá ngạch đối với tranh chấp về quyền sử dụng đất.

Ông Thái Văn Trí T4 phải chịu 400.000 đồng án phí do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu và 6.345.270 đồng án phí đối với yêu cầu đòi đất được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông T4 đã nộp là 3.500.000

đồng theo biên lai thu số 0008682 ngày 21/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Ông T4 còn phải nộp tiếp 3.245.270 đồng.

Bà Nguyễn Thị Huỳnh M, bà Nguyễn Quỳnh N1, ông Nguyễn Hiền H mỗi người phải chịu 200.000 đồng án phí do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Ông Lâm Tông T không phải chịu án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp là 800.000 đồng theo các biên lai thu số 0008590, 0008591, 0008592, 0008593 cùng ngày 04/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Thái Văn Trí T4, bà Nguyễn Thị Huỳnh M, bà Nguyễn Quỳnh N1, ông Nguyễn Hiền H mỗi người phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng ông Thái Văn Trí T4 đã tạm nộp án phí theo Biên lai thu tiền số 0001407, số tiền 300.000 đồng bà Nguyễn Thị Huỳnh M đã tạm nộp án phí theo Biên lai thu tiền số 0001408, số tiền 300.000 đồng bà Nguyễn Quỳnh N1 đã tạm nộp án phí theo Biên lai thu tiền số 0001410, số tiền 300.000 đồng ông Nguyễn Hiền H đã tạm nộp án phí theo Biên lai thu tiền số 0001409 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An. Ông Thái Văn Trí T4, bà Nguyễn Thị Huỳnh M, bà Nguyễn Quỳnh N1, ông Nguyễn Hiền H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDTC (1)
- VKSND cấp cao tại Tp. HCM (1);
- TAND tỉnh Long An (1);
- VKSND tỉnh Long An (1);
- Cục THADS tỉnh Long An (1);
- Đương sự (9)
- Lưu VP (3), HS (2), (20b)

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương