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: 29/2021/DS-PT
Ngày 19 – 01 – 2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tháo dỡ vật kiến trúc giao 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: Ông Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Thành

Ông Võ Văn Khoa

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung – Thư ký Toà 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 tham gia phiên toà*:** Ông Nguyễn Hữu Hậu – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 256/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tháo dỡ vật kiến trúc giao đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2018/DS-ST ngày 15 tháng 01 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: 4124/2020/QĐ-PT ngày 25/12/2020; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Bùi Thị Ngọc H, sinh năm 1971; địa chỉ: 198 tỉnh lộ 823, ấp GC, thị trấn HN, huyện ĐH, tỉnh Long An; *(có mặt).*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiểu L - Luật sư Công ty Luật Hợp danh Hùng Cường, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An; *(có mặt).*

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1943, *(có mặt);*

2. Bà Bùi Thị N, sinh năm 1949, *(có mặt);*

Cùng địa chỉ: Ấp BH1, xã ĐHT, huyện ĐH, tỉnh Long An;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tr và bà N (theo Giấy ủy quyền ngày 07/12/2020): Ông Trần Thúc L1, sinh năm 1966; địa chỉ: 129/7B BVĐ, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh; *(có mặt).*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tr và bà N: Ông Phan Thanh H1 – Luật sư làm việc tại Công ty Luật TTHH Song Đức, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt).*

3. Ông Nguyễn Anh K, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp BH1, xã ĐHT, huyện ĐH, tỉnh Long An; *(có mặt).*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K: Ông Ngô Việt B – Luật sư làm việc tại Văn phòng Luật sư Sài Gòn Tây Nguyên, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; *(có mặt).*

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

1. Ông Lê Thanh Ph, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp BH2, xã ĐHT, huyện ĐH, tỉnh Long An; *(có mặt).*

2. Ủy ban nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An; *(xin vắng mặt).*

Trụ sở: Ô5, Khu B, thị trấn HN, huyện ĐH, tỉnh Long An.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An (theo Giấy ủy quyền ngày 12/9/2017): Ông Nguyễn Hữu G; địa chỉ: 137 Quốc lộ 1A, Phường 4, thành phố TA, tỉnh Long; *(xin vắng mặt).*

4. Văn phòng Công chứng Đức Hòa (nay là Văn phòng Công Chứng Trần Văn Ch.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Ch, Trưởng Văn phòng; *(xin vắng mặt);*

Địa chỉ: Đường tỉnh 825, ấp BT1, xã ĐHH, huyện ĐH, tỉnh Long An.

Người làm chứng:

1. Ông Bùi Văn R, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 15 Đường số 4, Khu phố 6, phường TT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh; *(có mặt).*

2. Ông Bùi Văn L2, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 679 ấp BH 1, xã ĐHT, huyện ĐH, tỉnh Long An; *(có mặt).*

3. Ông Bùi Văn Tr1, sinh năm1968; địa chỉ: Số 178 ấp BH1, xã ĐHT, huyện ĐH, tỉnh Long An; *(có mặt).*

4. Bà Bùi Thị R1, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 342 Khu vực 5, thị trấn ĐH, huyện ĐH, tỉnh Long An; *(có mặt).*

5. Bà Bùi Thị Ph1, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp 2, xã MHĐ, huyện ĐH1, tỉnh Long An; *(có mặt).*

7. Bà Bùi Thị S, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 176 ấp BH1, xã ĐHT, huyện ĐH, tỉnh Long An; *(có mặt).*

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Nguyễn Văn Tr, bà Bùi Thị N và ông Nguyễn Anh K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/10/2016 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã ĐHT, huyện ĐH, tỉnh Long An mà ông Nguyễn Văn Tr và bà Bùi Thị N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh K, hiện ông K đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/7/2016, là của cụ Bùi Văn L3 và cụ Huỳnh Thị M (là cha mẹ của bà H và bà N); cụ L3 và cụ M tặng cho bà vào năm 1992 nhưng việc tặng cho không lập giấy tờ. Sau khi được tặng cho, bà không trực tiếp canh tác mà cho ông Tr và bà N thuê canh tác, việc cho thuê cũng không lập văn bản, ông Tr và bà N trả công thuê bằng hoa lợi canh tác được là lúa hoặc rơm cho bò ăn. Năm 2005, ông Tr và bà N không canh tác nữa nên bà cho người anh thứ năm là ông Bùi Văn R2 thuê canh tác lúa; từ năm 2010 đến nay, bà cho ông Lê Thanh Ph thuê canh tác lúa đến khi ông Tr và bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K thì ông Ph trồng cỏ.

Khi Nhà nước có chủ trương đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử đất, bà đi đăng ký nhưng lại được UBND huyện ĐH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 159, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.000m^2 tọa lạc tại ấp BH1, xã ĐHT, huyện ĐH là thửa đất mà ông Tr và bà N được cụ L3 và cụ M tặng cho và đang sử dụng, nhưng bà không biết việc cấp nhầm thửa. Đến khi ông Tr và bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K thì ông Tr, bà N có báo cho bà biết việc cấp quyền sử dụng đất nhầm thửa giữa hai thửa đất số 161 của bà và thửa 159 của bà N. Để chuyển đổi lại quyền sử dụng đất, bà và ông Tr, bà N có thỏa thuận đến gặp cán bộ địa chính xã ĐHT để lập thủ tục chuyển đổi. Tuy nhiên, đến ngày hẹn thì ông Tr và bà N cho rằng việc cấp quyền sử dụng không nhầm thửa nên không đồng ý lập thủ tục chuyển đổi. Ngày 18/02/2016, bà làm đơn khiếu nại gửi UBND huyện ĐH. Trong khi chờ văn bản trả lời của

UBND huyện ĐH thì ngày 29/04/2016 ông Tr, bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 161 cho ông Nguyễn Anh K. Ngày 11/7/2016, ông K được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong đơn khởi kiện ngày 27/10/2016, bà H yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr, bà N và ông K; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Anh K; công nhận quyền sử dụng thửa đất số 161 cho bà H.

Sau đó, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà H yêu cầu Tòa án xác định quyền sử dụng thửa đất số 161 là của bà H; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr, bà N và ông K; yêu cầu ông K tháo dỡ nhà tạm, giao quyền sử dụng đất cho bà để bà đi đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tr không còn hiệu lực nên bà không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Tr được cấp tại thửa đất số 161 trước khi ông Tr chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K.

Tại các Biên bản lấy lời khai ngày 14/11/2016, ngày 18/11/2016 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Văn Tr và bà Bùi Thị N trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 161 mà bà H đang tranh chấp là của cha mẹ ruột của bà N là cụ Bùi Văn L3 và cụ Huỳnh Thị M cho vợ chồng bà N, ông Tr vào năm 1999, cùng với việc phân chia quyền sử dụng đất cho các anh chị em khác. Khi cho đất, cụ L3 có chỉ vị trí đất xác định thửa đất cho bà N và ông Tr là thửa đất số 161. Do các chị em của bà H gồm các bà Bùi Thị Ph1, Bùi Thị R1, Bùi Thị S không có nhu cầu sử dụng đất nên đã chuyển nhượng lại cho ông Tr và bà N. Vì vậy, khi đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử đất thì cụ L3 là người đăng ký để ông Tr được cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất mà ông Tr, bà N được cho và đối với phần đất nhận chuyển nhượng của bà Ph1, bà R1 và bà Sương. Sau khi được cho đất, ông Tr và bà N trực tiếp sử dụng canh tác trồng lúa. Khoảng 10 năm trở lại đây, do sức khỏe không tốt nên ông Tr và bà N không trực tiếp canh tác mà cho ông R2, ông Ph thuê. Bà H là người trực tiếp cho ông R2 thuê, đối với ông Ph thì ông Tr và bà N cho thuê và nhận tiền thuê đất, thời gian cho thuê ông Tr và bà N không nhớ cụ thể.

Còn phần đất mà cụ L3 và cụ M cho bà H là đám bìa trên, giáp với đất của bà BĐ về hướng Tây, hướng Đông giáp với đất của ông Tr và bà N, bà H đã tiến hành đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất vào năm 1998 là trước khi ông Tr được cấp quyền sử dụng.

Vào tháng 4/2016, ông Tr và bà N lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh K. Khi xác lập giao dịch đặt cọc với ông K, ông Tr và bà N dự định chuyển nhượng các thửa 159, 160 và 546 nhưng do thửa 159 bà H đang đứng tên nên ông Tr và bà N có yêu cầu bà H về để lập thủ tục đổi thửa 159 do bà H đứng tên lấy thửa 161 do ông Tr đứng tên để cho bà H sử dụng, đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thủa 161 nhằm mục đích để bà H có đường đi thuận tiện hơn nhưng bà H không về, không đồng ý làm thủ tục chuyển đổi nên ông Tr và bà N lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 161 cho ông K. Bà Bùi Thị Ngọc H cho rằng thửa đất số 161 là của bà H là không đúng, không có việc UBND huyện ĐH cấp nhầm thửa nên ông Tr và bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại Biên bản làm việc ngày 21/8/2017 và Biên bản hòa giải ngày 09/10/2017, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh K do ông Nguyễn Minh Th đại diện trình bày:

Vào ngày 29/4/2016, ông Nguyễn Anh K có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 160, 161 và 546 của ông Nguyễn Văn Tr và bà Bùi Thị N; hợp đồng được Văn phòng công chứng Đức Hòa chứng thực theo Hợp đồng số công chứng 6231, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD, với giá chuyển nhượng khoảng 2,5 tỷ đồng. Hiện nay, ông K đã tiến hành xây dựng công trình trên đất. Việc ông Tr, bà N và bà H đề nghị hoán đổi giữa hai thửa đất số 161 và thửa 159 phía ông K hoàn toàn không biết.

Trước đó ông K và ông Tr, bà N có xác lập giao dịch đặt cọc. Trong hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2015, ông K và ông Tr, bà N có thỏa thuận chuyển nhượng các thửa 159 160, 546 mà không có nhận chuyển nhượng thửa 161. Tuy nhiên, do thửa đất số 159 không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên không tiếp tục thủ tục chuyển nhượng thửa 159. Ông K không đồng ý với khởi kiện của bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 161, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K.

Trong trường hợp Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 161 giữa ông K và ông Tr, bà N lập tại Văn phòng công chứng Đức Hòa theo Hợp đồng số công chứng 6231, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/4/2016 thì phía ông K không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Các bên sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau, trường hợp không thương lượng thỏa thuận được thì các bên sẽ tranh chấp trong vụ án khác.

Tại các Văn bản ngày 06/7/2017 và ngày 24/10/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh Ph trình bày:

Vào tháng 5/2010, ông có thuê phần diện tích 3.963m^2 đất thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 20, của bà Bùi Thị Ngọc H để canh tác trồng lúa, giá thuê mỗi năm là 2.000.000 đồng, ông có thanh toán tiền đầy đủ cho bà H. Trong quá trình canh tác sử dụng đất, không có bất kỳ ai tranh chấp hay ngăn cản. Cách đây khoảng 02 năm, khi ông Tr và bà N chuyển nhượng đất cho ông K thì ông không canh tác trồng lúa nữa; sau đó, ông có trồng cỏ chăn nuôi bò nhưng do nước ngập nên hiện nay cỏ đã chết không còn. Ông chỉ là người thuê đất để canh tác, việc bà H tranh chấp với ông Tr, bà N và ông K thì ông không có ý kiến gì, ông không có yêu cầu gì trong vụ án. Đồng thời, khi Tòa án tiến hành hòa giải, ông không có tham gia nhưng ông không yêu cầu Tòa án tiến hành hòa giải lại và yêu cầu xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án kể cả khi Tòa án hòa giải và xét xử. Ông sẽ thực hiện đúng quyết định có hiệu lực của Tòa án.

Tại Văn bản số 4942/UBND-NC ngày 28/7/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện ĐH trình bày:

UBND huyện ĐH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 482740 cho bà Bùi Thị Ngọc H ngày 04/02/1998 đối với diện tích 3.000m^2 thửa số 159, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã ĐHT là căn cứ vào danh sách những hộ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Hội đồng đăng ký xét cấp giấy chứng nhận của xã ĐHT thông qua tại Biên bản ngày 29/11/1997 và Tờ trình ngày 29/11/1997 của UBND xã ĐHT về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tờ trình số 3/TT.R.GCN ngày 05/02/1998 của Phòng Địa chính và Quyết định số 39/QĐ.UB ngày 04/02/1998 của UBND huyện ĐH về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đơn vị xã ĐHT và 821 cá nhân có tên trong danh sách, trong đó có hộ bà Bùi Thị Ngọc H, số thứ tự 32.

UBND huyện ĐH cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2251 QSDĐ/0714-LA cho ông Nguyễn Văn Tr ngày 17/7/1999 với tổng diện tích 15.833m^2 gồm các thửa đất 160, 161, 546, 587 và 599, tờ bản đồ số 20 và 21, tọa lạc tại xã ĐHT là căn cứ vào danh sách những hộ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Hội đồng đăng ký xét cấp giấy chứng nhận của xã ĐHT thông qua tại Biên bản ngày 12/7/1999 và Tờ trình ngày 12/7/1999 của UBND xã ĐHT về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tờ trình số 09/TT.RĐ.GCN của Phòng Địa chính và Quyết định số 680/QĐ.UB ngày 17/7/1999 của UBND huyện ĐH về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đơn vị xã ĐHT và 187 cá nhân có tên trong danh sách, trong đó có hộ ông Nguyễn Văn Tr, số thứ tự 42.

UBND huyện ĐH thống nhất theo Báo cáo số 177/BC-TT ngày 06/6/2016 của Thanh tra huyện ĐH. UBND huyện ĐH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Tr thửa đất số 161, diện tích 3.963m^2

và thửa số 159 diện tích 3.000m^2 cho bà Bùi Thị Ngọc H cùng tờ bản đồ số 20 xã ĐHT là không đúng chủ sử dụng đất thực tế. Trước yêu cầu khởi kiện của bà H đối với ông Tr, bà N và ông K, UBND huyện ĐH đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tại Văn bản ngày 22/9/2017, người đại diện hợp pháp của UBND huyện ĐH có yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại Văn bản số 2264/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 11/8/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An trình bày:

Ngày 11/7/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 492115 cho ông Nguyễn Anh K đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.963m^2 tọa lạc tại ấp BH1, xã ĐHT, huyện ĐH, tỉnh Long An trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Tr, bà Bùi Thị N và ông Nguyễn Anh K được Văn phòng Công chứng Đức Hòa công chứng ngày 29/4/2016, số công chứng 6231, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh K được thực hiện đúng theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Về việc tranh chấp giữa các bên, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Tại các Văn bản ngày 13/9/2017 và ngày 11/01/2018, người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An yêu cầu vắng mặt trong quá trình Tòa án hòa giải và xét xử vụ án.

Tại Văn bản ngày 25/7/2017, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đức Hòa trình bày:

Ngày 29/4/2016, Văn phòng Công chứng Đức Hòa có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Tr, bà Bùi Thị N với ông Nguyễn Anh K, cụ thể ông Tr và bà N chuyển nhượng cho ông K diện tích đất là 13.159m^2 tại các thửa 160, 161, 546, tờ bản đồ số 20, với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng với số công chứng 6231, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng trình tự, quy định của pháp luật về công chứng, đúng ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng, các đương sự không yêu cầu công chứng viên xác minh thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Văn phòng Công chứng Đức Hòa đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Vì lý do bận công việc nên Văn phòng Công chứng Đức Hòa xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Những người làm chứng gồm:

1. *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/3/2017, cụ Bùi Văn L3 trình bày như sau:* Cụ là cha ruột của bà Bùi Thị Ngọc H và bà Bùi Thị N. Trước đây, cụ

có cho quyền sử dụng đất cho các con, đất được chia chung cho 5 người con gái, trong đó 3 người con đã chuyển nhượng đất lại cho bà N, riêng thửa đất ông cho ông Tr và bà N hiện bà H tranh chấp đúng là của ông Tr và bà N, lúc cho do nước ngập không canh tác được; thửa đất cụ cho bà H là thửa đất bằng phẳng đầu phía trên chính là thửa 159 mà bà H cho rằng UBND huyện ĐH cấp nhầm cho bà H. Cụ L3 xác định thửa đất của người nào thì người đó kê khai cấp quyền sử dụng đất không có việc cấp nhầm quyền sử dụng đất như lời trình bày của bà H.

2. *Bà Bùi Thị Ph1 và bà Bùi Thị R1 trình bày:* Bà Ph1, bà R1 là con của cụ L3 và cụ M. Trước đây 5 người con gái của cụ L3 được cha mẹ chia chung 1,5ha đất ở trên khu bưng, còn những người con trai được chia đất ở khu khác, do đất cho chung nên bà Ph1, bà R1 không biết vị trí chính xác, sau đó thì chuyển nhượng lại cho ông Tr và bà N. Bà Ph1 và bà R1 kết hôn và sống riêng nên không biết cụ thể phần đất mà bà H tranh chấp với bà N, ông Tr là của ai nên không có ý kiến gì.

3. *Ông Bùi Văn R, ông Bùi Văn L2, ông Bùi Văn R2, ông Bùi Văn Tr1 trình bày:* Các ông là con của cụ L3 và cụ M, phần diện tích đất mà bà H đang tranh chấp với ông Tr, bà N được cụ L3 và cụ M cho bà H vào năm 1992 diện tích khoảng 30 cao, bà H trực tiếp canh tác, sau đó cho ông R2 thuê vào năm 2005, từ năm 2010 cho ông Ph thuê, vị trí đất là đám bìa sát kênh, giáp đất của ông Tr.

4. *Bà Bùi Thị S trình bày:* Bà là con của cụ L3 và cụ M, phần đất bà H tranh chấp là của bà N được cụ L3 tặng cho, do bà N trực tiếp sử dụng, thửa đất bà H được cấp quyền sử dụng đúng là thửa đất của bà H không phải là thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2018/DS-ST ngày 15/01/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc H với bị đơn ông Nguyễn Văn Tr và bà Bùi Thị N.

Xác định quyền sử dụng thửa đất số 161, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã ĐHT, huyện ĐH, tỉnh Long An diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.963m^2, diện tích đo đạc thực tế là 4.052m^2 theo Trích đo địa chính số 199-2017 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú ngày 13/3/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH phê duyệt ngày 10/5/2017, là của bà Bùi Thị Ngọc H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Ngọc H yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Tr, bà Bùi Thị N với ông Nguyễn Anh K.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 29/4/2016 giữa ông Nguyễn Văn Tr, bà Bùi Thị N và ông Nguyễn Anh K, được chứng nhận của Văn phòng Công chứng Đức Hòa số công chứng 6231, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 161 tờ bản đồ số 20.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị Ngọc H yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Anh K.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 492115 ngày 11/7/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Anh K đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: xã ĐHT, huyện ĐH, tỉnh Long An, diện tích 3.963m^2.

Bà Bùi Thị Ngọc H được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 20.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Ngọc H yêu cầu ông Nguyễn Anh K tháo dỡ vật kiến trúc trả đất lại cho bà Bùi Thị Ngọc H.

Buộc ông Nguyễn Anh K tháo dỡ công trình được xây dựng trên diện tích 4.052m^2 đất thuộc thửa số 161 tờ bản đồ số 20 gồm một nhà tạm diện tích 3.5m x 5.2m để giao trả quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Ngọc H để bà Bùi Thị Ngọc H được quyền sử dụng.

Theo Trích đo địa chính số 199-2017 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú ngày 13/3/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH phê duyệt ngày 10/5/2017 thì 4.052m^2 đất thuộc thửa 161 có vị trí tiếp giáp như sau: Đông giáp bờ kênh dài 28.7m; 19.3m; 15.1m; 34.4m; Tây giáp thửa số 160 dài 32.7m; 17.1m; 19m; 43.7m; Nam giáp thửa số 185 dài 38.1m; Bắc giáp đường đất dài 3.2m; 4.9m; 26.9m; 4.5m.

5. Về chi phí tố tụng, án phí:

+ Bà Bùi Thị Ngọc H phải chịu 1.700.000 đồng chi phí thu thập chứng cứ. Số tiền này bà H đã nộp xong.

+ Bà Bùi Thị N, ông Nguyễn Văn Tr liên đới chịu 11.050.000 đồng chi phí đo đạc, định giá, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông Nguyễn Anh K phải chịu 11.050.000 đồng chi phí đo đạc, định giá, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Toàn bộ số tiền này bà H đã nộp tạm ứng, ông Tr, bà N và ông K phải nộp lại để hoàn trả cho bà H.

+ Bà Bùi Thị Ngọc H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.150.000 đồng theo Biên lai thu số 0000420 và 0000421 cùng ngày 27/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

+ Ông Nguyễn Văn Tr và bà Bùi Thị N phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí tranh chấp quyền sử dụng đất và 300.000 đồng án phí hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tổng cộng là 600.000 đồng.

+ Ông Nguyễn Anh K phải chịu 300.000 đồng án phí tháo dỡ vật kiến trúc giao quyền sử dụng đất và 300.000 đồng án phí hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tổng cộng là 600.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền của người được thi hành án, nghĩa vụ của người phải thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 15/01/2018, bị đơn ông Nguyễn Văn Tr, bà Bùi Thị N và ông Nguyễn Anh K có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm xét xử theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 286/2018/DS-PT ngày 19/9/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Tr, bà Bùi Thị N và ông Nguyễn Anh K. Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2018/DS-ST ngày 15/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An:

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc H với bị đơn ông Nguyễn Văn Tr và bà Bùi Thị N.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Ngọc H yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Tr, bà Bùi Thị N với ông Nguyễn Anh K.

3. Bác yêu cầu của bà Bùi Thị Ngọc H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Anh K.

4. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Ngọc H yêu cầu ông Nguyễn Anh K tháo dỡ vật kiến trúc trả lại đất cho bà Bùi Thị Ngọc H.

5. Về chi phí tố tụng:

Bà Bùi Thị Ngọc H phải chịu 1.700.000 đồng chi phí thu thập chứng cứ, số tiền này bà H đã nộp xong. Bà Bùi Thị Ngọc H phải chịu 22.100.000 đồng

chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, toàn bộ số tiền này bà H đã nộp tạm ứng.

6. Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm: Bà Bùi Thị Ngọc H phải chịu 300.000 đồng án phí tranh chấp quyền sử dụng đất, 300.000 đồng án phí hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 300.000 đồng án phí hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 300.000 đồng án phí tháo dỡ vật kiến trúc giao quyền sử dụng đất, tổng cộng là 1.200.000 đồng. Được cấn trừ vào số tiền 5.150.000 đồng bà H đã tạm nộp theo Biên lai số 0000420 và 0000421 cùng ngày 27/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An. Bà H được nhận lại số tiền 3.950.000 đồng.

+ Án phí phúc thẩm: Bà Bùi Thị Ngọc H phải chịu 300.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn Tr, bà Bùi Thị N và ông Nguyễn Anh K, mỗi người được nhận lại 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số: 0001124; 0001125; 0001126 cùng ngày 19/01/2018 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Bùi Thị Ngọc H có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 11/2020/DS-GĐT ngày 14/02/2020, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định:

Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số: 82/2019/KN-DS ngày 27/11/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số: 286/2018/DS-PT ngày 19/9/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm:

Người kháng cáo bị đơn ông Nguyễn Văn Tr, bà Bùi Thị N và ông Nguyễn Anh K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Luật sư Phan Thanh H1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn Tr và bà Bùi Thị N trình bày:

Trong quá trình giải quyết vụ án, cụ Bùi Văn L3 đã khai rất rõ ràng là cụ đã chia đất cho các con vào năm 1992, 05 người con gái được cho chung một khu đất diện tích khoảng 15 cao, trong đó bà Bùi Thị Ngọc H là con út nên được ưu tiên cho phần đất cao trồng được lúa. Cụ L3 xác định, sau khi được chia cho

thửa đất của người nào thì người đó kê khai và được cấp quyền sử dụng đất, không có việc cấp nhầm quyền sử dụng đất như lời trình bày của bà H. Thêm nữa, cụ L3 còn xác định cụ thể là cụ đã cho ông Nguyễn Văn Tr thửa 161 và cho bà Bùi Thị Ngọc H thửa 159. Lời khai của cụ L3 với nội dung như trên phù hợp với lời khai của các đương sự khác về thời điểm cho đất, diện tích và vị trí đất được cho, cách thức cho, nên phải được xem là chứng cứ quan trọng của vụ án.

Mặt khác, qua xem xét lời khai của bà Bùi Thị Ngọc H tại Biên bản phiên tòa phúc thẩm ngày 11/9/2018 thể hiện bà H không biết vị trí thửa đất của mình nằm ở đâu nên không có cơ sở để cho ông Bùi Văn R2 và ông Lê Thanh Ph thuê đất thửa 161. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 11/9/2018, bà H khai biết việc cấp nhầm thửa là do UBND huyện và xã nói; thế nhưng trước đó, tại phiên tòa sơ thẩm, bà H khai biết việc cấp nhầm thửa vào năm 2015 khi ông Tr đi xác minh. Trong khi đó, vào năm 2015, bà H đã dùng thửa đất số 159 mà bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh khu vực Đức Hòa nên không thể nói rằng bà H không biết thửa 159 là thửa đất của mình. Về vấn đề này cần phải xác minh thu thập hồ sơ thế chấp vay tiền tại Ngân hàng để làm rõ.

Bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 159 trước khi ông Tr được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 161 là hơn một năm và đều được cơ quan có thẩm quyền tiến hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Qua đó thấy rằng, Công văn số 202/UBND-NC ngày 12/7/2016 và Công văn số 4942/UBND-NNC ngày 28/7/2017 của UBND huyện ĐH chỉ dựa vào lời khai của người thuê đất, lời khai của các anh ruột bà H và dựa vào việc ông Tr hứa chuyển nhượng đất cho ông K theo Báo cáo số 177/BC-TTr ngày 06/6/2016 của Thanh tra huyện ĐH để xác định việc cấp giấy cho ông Tr, bà H không đúng chủ sử dụng là chưa đủ căn cứ.

Do cần phải xác minh, thu thập chứng cứ làm rõ các vấn đề nêu trên nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Luật sư Ngô Việt B bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Anh K trình bày:

Hồ sơ vụ án có đủ tài liệu, chứng cứ xác định, vào năm 1992, cụ Bùi Văn L3 đã phân chia đất cho các con. Tại Biên bản về việc xác minh thửa đất 161 ngày 15/01/2016, có nội dung thể hiện, khi chia đất cho các con, cụ L3 có lập sơ đồ, bản vẽ giao cho ông Châu địa chính làm giấy tờ. Qua xem xét Biên bản về việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu Trung ương năm 1997 nhận thấy, Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã ĐHT có ông Lý Hữu Ch1 (ông Ch1 địa chính) tham gia, trong khi đó ông Ch1

lại là người được cụ L3 lập hồ sơ bản vẽ và giao cho làm giấy tờ về các thửa đất mà cụ L3 đã cho các con. Cụ L3 cũng là người trực tiếp đi đăng ký để ông Tr được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà ông Tr và bà N được cho và cả phần đất ông Tr và bà N đã nhận chuyển nhượng của bà Ph1, bà R1 và bà Sương. Sau khi được cho đất, ông Tr và bà N đã trực tiếp sử dụng canh tác trồng lúa tại thửa 161 và các thửa nhận chuyển nhượng; không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc bà H cho ông Tr và bà N thuê thửa đất 161 từ năm 1992 đến năm 2005; về việc ông R2, ông Ph thuê thửa đất 161 của bà H không có văn bản, giấy tờ, chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, việc cụ L3 khai cho bà H thửa 159 vì thửa đất này cao trồng được lúa nên ưu tiên chia cho bà H là con gái út là phù hợp với phong tục, tập quán tại địa phương. Với các tài liệu, chứng cứ như trên đủ cơ sở xác định, cụ L3 đã chia cho bà N và ông Tr thửa đất 161 và chia cho bà H thửa đất 159, ông Tr và bà H đã được cấp giấy chứng nhận đúng các thửa đất được cho.

Hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2015 có nội dung ông Tr, bà N bán cho ông K thửa đất 159 là vì ông Tr và bà N muốn đổi thửa 161 cho bà H để bà H có đường đi thuận tiện hơn, nhưng bà H không về thực hiện việc này, nên ông Tr, bà N lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông K đúng thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của họ là thửa 161. Theo Án lệ số 39/2020/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 13/8/2020, có đủ cơ sở để xác định Hợp đồng đặt cọc nêu trên vô hiệu do điều kiện không xảy ra, nên Tòa án không thể dựa vào nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2015 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Mặt khác, việc ông K nhận chuyển nhượng thửa đất 161 của ông Tr và bà N là thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình nên bà H không có quyền đòi lại thửa đất này theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hơn nữa, bà H khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đã cấp cho ông K đối với thửa đất 161 là thuộc trường hợp đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 9 Luật Khiếu nại năm 2011 và khoản 2 Điều 104 của Luật tố tụng Hành chính năm 2010.

Từ những phân tích nêu trên, Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Anh K, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Luật sư Nguyễn Tiểu L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc H trình bày:

Hồ sơ vụ án đã có đủ tài liệu, chứng cứ xác định cụ L3 đã chia cho bà H thửa đất 161. Ngay sau khi được cho, bà H đã quản lý thửa đất 161, cho bà N và

ông Tr thuê đến năm 2005, sau đó cho ông R2 thuê đến năm 2010 và ông Ph thuê cho đến khi xảy ra tranh chấp. Thửa đất số 161 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H nhưng UBND huyện ĐH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr, còn bà H không sử dụng thửa đất số 159 mà thửa đất này do ông Tr và bà N sử dụng nhưng bà H lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Công văn số 4942/UBND-NNC ngày 28/7/2017, UBND huyện ĐH đã xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, ông Tr và bà N như trên là không đúng đối tượng sử dụng đất thực tế và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ. Các bị đơn là ông Tr, bà N và ông K kháng cáo nhưng không có tình tiết, chứng cứ nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tr và bà N đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, nhưng không đưa ra được lý do, căn cứ xác thực nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Luật sư Ngô Việt B bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Anh K trình bày đối đáp: Ông Ph khai thuê thửa đất 161 của bà H nhưng không có văn bản, tài liệu nào chứng minh. Trong khi đó, ông Ph thuê đất của ông Tr và bà N lại lập văn bản thuê đất rất rõ ràng. Qua đó thấy rằng lời khai của ông Ph là không đảm bảo tính khách quan nên không thể lấy làm chứng cứ giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát đối với việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Tr, bà Bùi Thị N và ông Nguyễn Anh K:

Hồ sơ vụ án có đủ tài liệu, chứng cứ xác định, vào năm 1992, cụ L3 đã chia cho bà H thửa đất 161 và thửa đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H nhưng UBND huyện ĐH lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr và bà N là không đúng đối tượng sử dụng đất. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 29/4/2016 giữa ông Tr, bà N và ông K là vô hiệu, nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K đối với thửa đất số 161 là không đúng căn cứ theo quy định pháp luật. Qua đó nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà

H là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án, có căn cứ, đúng quy định pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Tr, bà N, ông K và không chấp nhận ý kiến, quan điểm đề nghị của các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Tr, bà Bùi Thị N và ông Nguyễn Anh K nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ; được xem xét theo thủ tục phúc thẩm:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] 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 và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 155 Bộ luật Dân sự 2015 thì tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Trong vụ án này, các quan hệ tranh chấp đều xuất phát và liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng thửa đất số 161, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã ĐHT, huyện ĐH, tỉnh Long An, được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết trong cùng một vụ án theo yêu cầu khởi kiện của bà H là bảo đảm cho vụ án được giải quyết triệt để, toàn diện đúng quy định pháp luật. Trong đó, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết yêu cầu của bà H về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông K đối với thửa đất số 161 là đúng quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Qua đó xét thấy, việc Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K căn cứ vào Điều 9 Luật Khiếu nại năm 2011 và khoản 2 Điều 104 của Luật tố tụng Hành chính năm 2010 để cho rằng yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đã cấp cho ông K đối với thửa đất 161 của bà H thuộc trường hợp đã hết thời hiệu khởi kiện, là không đúng.

[2] *Về nội dung:*

Trong vụ án này, các đương sự đều thống nhất xác định thửa đất số 161, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã ĐHT, huyện ĐH, tỉnh Long An diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.963m^2, diện tích đo đạc thực tế là 4.052m^2, có nguồn gốc là của cụ Bùi Văn L3 (chết năm 2019) và cụ Huỳnh Thị M (chết năm 2005). Bà Bùi Thị Ngọc H và bà Bùi Thị N là chị em ruột, cùng là con của cụ L3 và cụ M. Còn ông Nguyễn Văn Tr là chồng của bà N.

Bà H cho rằng bà được cha mẹ cho thửa đất số 161 từ năm 1992. Tuy nhiên, ông Tr và bà N lại cho rằng bà H được cha mẹ cho thửa đất số 159 có diện tích 3000m^2, còn thửa đất số 161 thì cha mẹ cho ông Tr và bà N. Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[2.1] Mặc dù, tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/3/2017, cụ L3 có khai đã cho bà N thửa đất số 161, cho bà H thửa đất số 159. Đồng thời, bị đơn ông Tr, bà N, ông K và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn cũng cung cấp các tài liệu cho Tòa án cấp phúc thẩm để chứng minh việc cụ L3 còn nhiều lần xác nhận là đã cho bà N thửa đất số 161, cho bà H thửa đất số 159 mà phía bị đơn đã ghi âm hoặc thu thập được. Thế nhưng, lời khai, sự xác nhận của cụ L3 với nội dung như trên lại mâu thuẫn với lời khai của cụ L3 tại Biên bản xác minh ngày 15/01/2016 của UBND xã ĐHT với nội dung, nay cụ đã 92 tuổi, già yếu nên không nhớ đã cho ai thửa đất nào. Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn còn cho rằng, sau khi chia đất cho các con, cụ L3 là người trực tiếp đi đăng ký để ông Tr được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà ông Tr và bà N được cho và cả phần đất ông Tr và bà N đã nhận chuyển nhượng của bà Ph1, bà R1 và bà Sương. Tuy nhiên, qua xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện ĐH cung cấp cho Tòa án, trong đó có thửa đất số 161 đứng tên ông Tr, không có đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không xác định được ai là người đã kê khai để cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 161. Vì vậy, không thể căn cứ vào lời khai của cụ L3 để xác định thửa đất 161 đã được cụ L3 và cụ M cho bà H hay cho bà N và ông Tr.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Tr và bà N cho rằng sau khi được cha mẹ cho thửa đất số 161, ông bà đã sử dụng, sau đó cho ông Lê Thanh Ph thuê đất, nhưng ông Ph lại khai ông thuê đất của bà H, nên lời khai này của ông Tr và bà N là không có cơ sở.

[2.3] Đồng thời, xét việc ông Tr và bà N cho rằng bà H được cha mẹ cho thửa đất số 159 có diện tích 3000m^2, còn thửa đất số 161 thì cha mẹ cho ông Tr và bà N như sau:

[2.3.a] Trên thực tế, thửa đất 159 giáp với thửa đất số 546 diện tích 2.092m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr, bà N và ông bà đã phá bờ, ranh giới thửa đất số 159 để nhập vào thửa đất số 546. Khi thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất cho ông K thì ông Tr và bà N đã chuyển nhượng thửa đất số 159, thửa đất số 160 và thửa đất số 546. Tuy nhiên, do thửa đất số 159 đứng tên bà H nên ông Tr, bà N đã đề nghị bà H đổi thửa đất số 161 lấy thửa đất số 159 (đứng tên bà H). Khi biết thửa đất số 159 không phải của

mình, bà H đã khiếu nại. Tại Công văn số 202/UBND-NC ngày 12/7/2016, UBND huyện ĐH đã trả lời cho bà H là việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr, bà H không đúng chủ sử dụng thực tế.

[2.3.b] Thêm nữa, trong quá trình giải quyết vụ án, bà H cho rằng sau khi nhận đất, bà cho bà N và ông Tr thuê để canh tác đến năm 2005, sau đó cho ông R2 thuê đến năm 2010 và cho ông Ph thuê đến nay. Lời khai này phù hợp với lời khai của những người anh ruột của bà H. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N thừa nhận bà H cho ông R2 thuê thửa đất số 161 từ năm 2005 đến năm 2010, bà H là người đứng ra nhận tiền thuê. Lời khai của ông R2 phù hợp với lời khai của bà H và bà N. Ông Ph khai thuê đất của bà H và trả tiền cho bà H từ năm 2010 đến nay.

[2.3.c] Tại Công văn số 4942/UBND-NNC ngày 28/7/2017, UBND huyện ĐH với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, ông Tr, bà N là không đúng đối tượng sử dụng đất thực tế và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2.3.d] Với các tài liệu, chứng cứ nêu trên có đủ căn cứ xác định thửa đất số 161 do bà H quản lý, cho bà N và ông Tr thuê, sau đó cho ông R2 thuê đến năm 2010 và ông Ph thuê, nhưng UBND huyện ĐH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr, còn bà H không sử dụng thửa đất số 159 mà thửa đất này do ông Tr và bà N sử dụng nhưng bà H lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên có đủ cơ sở xác định thửa đất số 161 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H.

[2.4] Trong quá trình khiếu nại, ngày 18/02/2016 bà H gửi đơn đến UBND huyện ĐH đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tr do cấp đất sai vị trí, UBND huyện ĐH đã nhận đơn khiếu nại, đang tiến hành xem xét thì vào ngày 29/4/2016, ông Tr và bà N đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K tại Văn phòng Công chứng Đức Hòa. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã hoàn tất, ông Tr bà N đã nhận tiền, ông K đã được đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 161, đã nhận đất và cất nhà tạm trên đất, nhưng giao dịch hợp đồng chuyển nhượng này đã vi phạm quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 nên vô hiệu, bà H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 161 là có căn cứ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng quy định tại Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2005 là luật đang có hiệu lực pháp luật vào thời điểm xác lập giao dịch để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr và bà N với ông K đối với thửa đất số 161 tờ bản đồ số 20, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đã cấp cho ông K và buộc cầu ông K tháo dỡ phần nhà tạm đã cất giao trả đất cho bà H là đúng.

[2.5] Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông Tr và bà N, do ông K, ông Tr, bà N không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng khi Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, hủy hợp đồng mặc dù đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải thích hậu quả của hợp đồng trên nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.6] Đối với thửa đất số 159 tờ bản đồ số 20, các đương sự không có tranh chấp, không có yêu cầu đối với thửa đất này, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nhầm đối tượng sử dụng đất sẽ do Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai tại địa phương xem xét và xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai.

[2.7] Từ những phân tích nêu trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án, có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3] Kháng cáo của ông Nguyễn Văn Tr, bà Bùi Thị N và ông Nguyễn Anh K là không có cơ sở, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với ý kiến, quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông Tr, bà N và ông K; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Những ý kiến, quan điểm của các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Tr, bà N và ông K tại phiên tòa phúc thẩm do không phù hợp với phân tích và nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên không được chấp nhận.

[5] Những ý kiến, quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà H tại phiên tòa phúc thẩm do phù hợp với phân tích và nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được chấp nhận.

[6] Ông Nguyễn Văn Tr, bà Bùi Thị N và ông Nguyễn Anh K phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7] Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 5 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 136 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014, khi xét xử lại vụ án thì Hội đồng xét xử phúc thẩm phải giải quyết vấn đề tài sản, nghĩa vụ đã được thi hành theo Bản án dân sự phúc thẩm số 286/2018/DS-PT ngày 19/9/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhưng bị hủy, như sau:

[7.1] Tại Công văn số: 1042/CTHADS ngày 15/9/2020, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An đã cung cấp thông tin về việc Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An đã căn cứ Bản án dân sự phúc thẩm số 286/2018/DS-PT ngày

19/9/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định chủ động thi hành án, cho thi hành khoản:

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bùi Thị Ngọc H phải chịu 300.000 đồng án phí tranh chấp quyền sử dụng đất, 300.000 đồng án phí hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 300.000 đồng án phí hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 300.000 đồng án phí tháo dỡ vật kiến trúc giao quyền sử dụng đất, tổng cộng là 1.200.000 đồng. Được cấn trừ vào số tiền 5.150.000 đồng bà H đã tạm nộp theo Biên lai số 0000420 và 0000421 cùng ngày 27/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An. Bà H được nhận lại số tiền 3.950.000 đồng.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị Ngọc H phải chịu 300.000 đồng. Ông Nguyễn Văn Tr, bà Bùi Thị N và ông Nguyễn Anh K, mỗi người được nhận lại 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số: 0001124; 0001125; 0001126 cùng ngày 19/01/2018 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An đã tổ chức thi hành xong khoản chủ động ra quyết định thi hành án, cụ thể:

+ Ngày 18/02/2019, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An đã kết chuyển thu án phí của bà Bùi Thị Ngọc H số tiền 1.500.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0009528 và đã nộp tiền án phí vào Ngân sách Nhà nước theo quy định.

+ Ngày 18/02/2019, chi hoàn cho bà Bùi Thị Ngọc H 3.650.000 đồng, chi chuyển khoản theo Ủy nhiệm chi lập ngày 18/02/2019.

+ Ngày 21/02/2019, chi hoàn cho ông Nguyễn Văn Tr 300.000 đồng theo phiếu chi PC2019/00100.

+ Ngày 21/02/2019, chi hoàn cho bà Bùi Thị N 300.000 đồng theo phiếu chi PC2019/00098.

+ Ngày 21/02/2019, chi hoàn cho ông Nguyễn Anh K 300.000 đồng theo phiếu chi PC2019/00099.

[7.2] Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết vấn đề tài sản, nghĩa vụ đã được Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An thi hành theo Bản án dân sự phúc thẩm số 286/2018/DS-PT ngày 19/9/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhưng bị hủy nêu trên, như sau:

[7.2a] Đối với khoản tiền 5.150.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà Bùi Thị Ngọc H đã nộp theo Biên lai thu số 0000420 và 0000421 cùng ngày 27/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 15/01/2018 của Tòa án nhân tỉnh Long An đã quyết định: *Bà Bùi Thị Ngọc H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.150.000*

đồng theo Biên lai thu số 0000420 và 0000421 cùng ngày 27/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An. Tuy nhiên, do Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An đã tổ chức thi hành xong các khoản tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm mà bà H phải nộp theo quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 286/2018/DS-PT ngày 19/9/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, số tiền 5.150.000 đồng tạm ứng án phí bà H đã nộp theo Biên lai thu số 0000420 và 0000421 cùng ngày 27/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An đã được Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An kết chuyển thu án phí của bà H 1.500.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0009528, số tiền còn lại 3.650.000 đồng đã chi hoàn cho bà H, chi chuyển khoản theo Ủy nhiệm chi lập ngày 18/02/2019. Vì vậy, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An tiếp tục hoàn trả lại cho bà H số tiền 1.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0009528 ngày 18/02/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An do đã tổ chức thi hành các khoản tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm mà bà H phải nộp theo quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 286/2018/DS-PT ngày 19/9/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhưng bị hủy.

[7.2b] Đối với số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Văn Tr, bà Bùi Thị N và ông Nguyễn Anh K đã nộp, mỗi người 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), theo các Biên lai thu số: 0001124; 0001125; 0001126 cùng ngày 19/01/2018 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An đã được Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An chi hoàn theo quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 286/2018/DS-PT ngày 19/9/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhưng bị hủy, nên ông Tr, bà N và ông K phải nộp lại để thi hành khoản tiền án phí dân sự phúc thẩm các đương sự phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực thi hành theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1- Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 5 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 136 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Tr, bà Bùi Thị N và ông Nguyễn Anh K; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2018/DS-ST ngày 15/01/2018 của Tòa án nhân tỉnh Long An *(có sửa đổi, bổ sung việc giải*

quyết tiền tạm ứng án phí của các đương sự đã được thi hành theo Bản án dân sự phúc thẩm số 286/2018/DS-PT ngày 19/9/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhưng bị hủy):

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 38, 147, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 31, 32 Luật tố tụng Hành chính;

Căn cứ Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; các Điều 27, 48 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc H với bị đơn ông Nguyễn Văn Tr và bà Bùi Thị N.

Xác định quyền sử dụng thửa đất số 161, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã ĐHT, huyện ĐH, tỉnh Long An diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.963m^2, diện tích đo đạc thực tế là 4.052m^2 theo Trích đo địa chính số 199-2017 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú ngày 13/3/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH phê duyệt ngày 10/5/2017, là của bà Bùi Thị Ngọc H.

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Ngọc H yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Tr, bà Bùi Thị N với ông Nguyễn Anh K.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 29/4/2016 giữa ông Nguyễn Văn Tr, bà Bùi Thị N và ông Nguyễn Anh K, được chứng nhận của Văn phòng Công chứng Đức Hòa số công chứng 6231, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 161 tờ bản đồ số 20.

1.3. Chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị Ngọc H yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Anh K.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 492115 ngày 11/7/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Anh K đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: xã ĐHT, huyện ĐH, tỉnh Long An, diện tích 3.963m^2.

Bà Bùi Thị Ngọc H được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 20.

1.4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Ngọc H yêu cầu ông Nguyễn Anh K tháo dỡ vật kiến trúc trả đất lại cho bà Bùi Thị Ngọc H.

Buộc ông Nguyễn Anh K tháo dỡ công trình được xây dựng trên diện tích 4.052m^2 đất thuộc thửa số 161 tờ bản đồ số 20 gồm một nhà tạm diện tích 3.5m x 5.2m để giao trả quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Ngọc H để bà Bùi Thị Ngọc H được quyền sử dụng.

Theo Trích đo địa chính số 199-2017 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú ngày 13/3/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH phê duyệt ngày 10/5/2017 thì 4.052m^2 đất thuộc thửa 161 có vị trí tiếp giáp như sau: Đông giáp bờ kênh dài 28.7m; 19.3m; 15.1m; 34.4m; Tây giáp thửa số 160 dài 32.7m; 17.1m; 19m; 43.7m; Nam giáp thửa số 185 dài 38.1m; Bắc giáp đường đất dài 3.2m; 4.9m; 26.9m; 4.5m.

1.5. Về chi phí tố tụng.

Bà Bùi Thị Ngọc H phải chịu 1.700.000 đồng chi phí thu thập chứng cứ. Số tiền này bà H đã nộp xong.

Bà Bùi Thị N, ông Nguyễn Văn Tr liên đới chịu 11.050.000 đồng chi phí đo đạc, định giá, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông Nguyễn Anh K phải chịu 11.050.000 đồng chi phí đo đạc, định giá, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Toàn bộ số tiền này bà H đã nộp tạm ứng, ông Tr, bà N và ông K phải nộp lại để hoàn trả cho bà H.

1.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Bùi Thị Ngọc H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.150.000 đồng theo Biên lai thu số 0000420 và 0000421 cùng ngày 27/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Do số tiền 5.150.000 đồng tạm ứng án phí bà H đã nộp theo Biên lai thu số 0000420 và 0000421 cùng ngày 27/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An đã được Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An kết chuyển thu án phí của bà H 1.500.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0009528, số tiền còn lại 3.650.000 đồng đã chi hoàn cho bà H, chi chuyển khoản theo Ủy nhiệm chi lập ngày 18/02/2019. Nên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An tiếp tục hoàn lại cho bà H số tiền 1.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0009528 ngày 18/02/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An do đã tổ chức thi hành các khoản tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm mà bà H phải nộp theo quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 286/2018/DS-PT ngày 19/9/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhưng bị hủy.

+ Ông Nguyễn Văn Tr và bà Bùi Thị N phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí tranh chấp quyền sử dụng đất và 300.000 đồng án phí hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tổng cộng là 600.000 đồng.

+ Ông Nguyễn Anh K phải chịu 300.000 đồng án phí tháo dỡ vật kiến trúc giao quyền sử dụng đất và 300.000 đồng án phí hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tổng cộng là 600.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn Tr phải chịu 300.000 đồng;

+ Bà Bùi Thị N phải chịu 300.000 đồng;

+ Ông Nguyễn Anh K phải chịu 300.000 đồng;

Do số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Văn Tr, bà Bùi Thị N và ông Nguyễn Anh K đã nộp, mỗi người 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), theo các Biên lai thu số: 0001124; 0001125; 0001126 cùng ngày 19/01/2018 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An đã được Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An chi hoàn theo quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 286/2018/DS-PT ngày 19/9/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhưng bị hủy, nên ông Tr, bà N và ông K phải nộp lại để thi hành khoản tiền án phí dân sự phúc thẩm các đương sự phải chịu mỗi người 300.000 đồng nêu trên.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b, Điều 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 19 tháng 01 năm 2021./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;

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

- VKSND cấp cao tại TP.HCM ;
- Tòa án nhân dân tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu (29b).

Đỗ Đình Thanh