

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 345/2024/DS-PT

Ngày 09-8-2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Lan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Ngày 09 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 322/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 327/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng O, sinh năm 1970. Địa chỉ cư trú: Số B, đường X, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1981. Địa chỉ cư trú: Xóm H, xã K, huyện N, tỉnh Nghệ An.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1956. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1: Luật sư Nguyễn Thanh H, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L – Hiện đang công tác tại Công ty L3.

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

1. Anh Nguyễn Thành K, sinh năm 1980. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

2. Ông Đỗ Văn L, sinh năm 1988. Địa chỉ cư trú: Số G, đường K, Phường D, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1958. Địa chỉ cư trú: Đường L, Khu phố I, thị trấn B, huyện B, Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà P: Bà Võ Thị Ngọc N, sinh năm 1995. Địa chỉ cư trú: Số D, đường N, Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

4. Ông Lương Hoàng S, sinh năm 1958. Địa chỉ cư trú: Đường L, Khu phố I, thị trấn B, huyện B, Long An.

5. Anh Nguyễn Thành T2, sinh năm 1998. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

6. Văn phòng C.

7. Ủy ban nhân dân huyện B.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trần Văn T3, sinh năm 1970. Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1966. Địa chỉ cư trú: Ấp D, xã A, B, Long An.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Hồng O là nguyên đơn và bà Đỗ Thị P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng O, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Vào ngày 06/3/2017, qua môi giới bà Nguyễn Thị Hồng O nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ Văn L thửa đất số 106 (thửa cũ là 215), thửa đất số 97 (thửa cũ 198), cùng tờ bản đồ số 12 (TBD số 02 cũ), loại đất BHK, tọa lạc tại xã T, huyện B, Long An, giá thực tế là 1.200.000.000đ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi tắt là HĐCNQSDĐ) được ký kết ngày 06/3/2017 tại Văn phòng C. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà O đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 858248, BS 858249, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cùng ngày 03/10/2014 cho ông Đỗ Văn L chính lý biến động từ ông Đỗ Văn L qua cho bà Nguyễn Thị Hồng O được chi nhánh V đăng ký đất đai tại huyện B cập nhật chính lý ngày 14/03/2017).

Khi nhận chuyển nhượng bà O có đến xem đất, trên đất có nhà, có trồng cây ăn trái và chanh. Bà O hỏi ông L thì ông L nói nhà trên đất là do ông T1, bà con của ông L đang ở. Do bà O thường trú tại Thành phố Hồ Chí Minh, mua đất để đầu tư nên ông L và bà O có thỏa thuận miệng là bà O để cho người nhà ông L canh tác, thu hoa lợi trên đất, khi nào cần báo trước 2-3 tháng thì người nhà ông L sẽ trả lại đất. Đến năm 2019, khi có nhu cầu sử dụng đất, bà O yêu cầu ông T1 trả lại đất thì ông T1 không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp đến nay. Sự việc đã được chính quyền địa phương ghi nhận. Năm 2020, ông T1 xây dựng mộ cho vợ, do trong thời gian dịch bệnh nên bà O không biết. Quá trình giao dịch do tin tưởng ông L nên bà O mới để người nhà ông L canh tác trên đất, phía bà O hoàn toàn không biết ông T1 là chủ sử dụng trước đây của thửa đất.

Nay bà O khởi kiện yêu cầu ông T1 trả lại cho bà O các thửa đất: thửa đất số 106 (thửa cũ là 215), thửa đất số 97 (thửa cũ 198), cùng tờ bản đồ số 12 (TBĐ số 02 cũ), loại đất BHK, tọa lạc tại xã T, huyện B, Long An.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất số 106 (thửa cũ là 215), thửa đất số 97 (thửa cũ 198), cùng tờ bản đồ số 12 (TBĐ số 02 cũ), loại đất BHK, tọa lạc tại xã T, huyện B, Long An là của ông T1 và bà L1 sử dụng ổn định từ khoảng năm 1982. Năm 2010, ông T1 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00077, CH 00078 ngày 12/04/2010. Vào năm 2014, thông qua người môi giới là ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1966 tại ấp D, xã A, B, Long An, ông T1 vay 150.000.000đ của một người không rõ nhân thân. Hiện nay ông T1 không giữ lại giấy tờ gì về việc vay mượn. Khi vay tiền, ông T1 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất nói trên cho bên vay giữ. Ông T1 đóng lãi 06 tháng, mỗi tháng đóng 7.500.000đ cho một người không rõ nhân thân tại quán cà phê ở xã A. Sau đó, bên cho vay yêu cầu ông T1 đi ký giấy để chuyển khoản vay sang ngân hàng cho bớt lãi. Ông T1 và bà L1 có đến Phòng công chứng B để ký giấy tờ, nội dung gì ông T1 không nắm do không biết chữ. Ông T1 cũng không biết người làm chứng tên Trần Văn T3 trong hợp đồng là ai. Tất cả đều do những người cho vay thực hiện. Sau khi ký giấy, ông T1 tiếp tục tìm người cho vay để đóng lãi nhưng không gặp. Từ đó đến nay, không có ai đến đòi nợ ông T1 và ông T1 cũng không trả thêm khoản tiền nào khác. Ông T1 không biết ông L và cũng không có mối quan hệ họ hàng gì với ông L.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà O, ông T1 không đồng ý vì ông T1 không bán đất, ông T1 là người quản lý, sử dụng đất từ trước đến nay. Quá trình sinh sống trên đất, ông T1 có xây mộ cho vợ vào năm 2020, trồng các cây ăn quả nhưng không ai ngăn cản.

Bà L1 chết năm 2020, có 02 người thuộc hàng thừa kế thứ nhất là ông Nguyễn Văn T1 và anh Nguyễn Thành K.

Nay ông T1 phản tố yêu cầu:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Dương Thị L2 với bà Đỗ Thị P được ký kết ngày 30/01/2013 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 215, 198, TĐĐ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An tại Văn phòng C, quyền số 01-2013-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/01/2013.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị P với ông Đỗ Văn L được ký kết ngày 23/4/2014 đối với thửa đất số 215, 198, TĐĐ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An tại Văn phòng C, quyền số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/4/2014.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn L với bà Nguyễn Thị Hồng O được ký kết ngày 06/3/2017 đối với thửa đất số 215, 198, TĐĐ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An tại Văn phòng C, quyền số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/3/2017.

- Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 691292, BM 691293, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cùng ngày 23/5/2013 cho bà Đỗ Thị P đối với thửa đất số 215, 198, TĐĐ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 858248, BS 858249, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cùng ngày 03/10/2014 cho ông Đỗ Văn L và hủy các nội dung chính lý biến động từ ông Đỗ Văn L qua cho bà Nguyễn Thị Hồng O được chi nhánh V đăng ký đất đai tại huyện B cập nhật chính lý ngày 14/03/2017 đối với thửa đất số 215, 198, TĐĐ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành K trình bày:

Anh K là con trai của ông T1 và bà L2, sống cùng nhà với ông T1 từ trước tới nay. Bà L2 chết năm 2020, có 02 người thuộc hàng thừa kế thứ nhất là ông T1 và anh K. Hiện anh K đang sinh sống trên đất cùng ông T1. Anh K thống nhất lời trình bày của ông T1, không đồng ý giao đất theo yêu cầu của bà O.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị P trình bày:

Việc giao dịch giữa bà P và ông T1 đã quá lâu nên bà P không còn nhớ các vấn đề liên quan đến các hợp đồng được ký kết. Tuy nhiên bà P khẳng định toàn bộ quá trình ký hợp đồng chuyển nhượng đều đúng theo quy định của pháp luật. Trong vụ án bà P không có ý kiến, yêu cầu gì.

Ông T, bà O, ông T1, bà N, ông L khẳng định trong vụ án không yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp vô hiệu các hợp đồng giao dịch liên quan đến thửa đất.

Tại phiên toà sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng O trình bày: Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà O và ông L giao dịch trên giấy tờ, không thực hiện việc giao nhận đất. Sau khi ký hợp đồng, khoảng năm 2019-2020 bà O

có xuống nhận đất nhưng ông T1 không đồng ý giao đất. Bà O xác định sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông L có cho bà O biết trên đất có nhà, khi bà O cần nhận đất thì chủ nhà sẽ dọn đi. Do bà O cư trú tại Thành phố Hồ Chí Minh, mua đất để đầu tư, không có nhu cầu canh tác trên đất ngay nên mới để lại tài sản cho ông T1 ở nhờ.

Ông Đỗ Văn L trình bày: Các thửa đất đang tranh chấp là do ông L mua lại từ bà P, do thời gian lâu nên ông L không nhớ rõ giá tiền. Khi nhận chuyển nhượng từ bà P, ông L tới đất nhiều lần và biết trên đất có nhà. Qua trao đổi, bà P cho biết khi nào cần thì chủ nhà sẽ chuyển đi nên ông L không gặp trực tiếp ông T1. Sau khi hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà P, ông L đã chuyển nhượng lại các thửa đất trên cho bà O, có nói rõ với bà O trên đất có người khác đang ở và canh tác. Khi mua đất, các bên đã đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật nên ông L xác định việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông L với bà P và bà O là đúng.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác giữ nguyên yêu cầu phản tố và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2024/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng O về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T1.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 về việc “Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn L, bà Đỗ Thị P.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Dương Thị L2 với bà Đỗ Thị P được ký kết ngày 30/01/2013 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 215, 198 tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An tại Văn phòng C, quyền số 01-2013-TP/CC-SCC/HĐGD.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị P với ông Đỗ Văn L được ký kết ngày 23/4/2014 đối với thửa đất số 215, 198, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An tại Văn phòng C, quyền số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn L với bà Nguyễn Thị Hồng O được ký kết ngày 06/3/2017 đối với thửa đất số 215, 198, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An tại Văn phòng C, quyền số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/3/2017.

Ông Nguyễn Văn T1 và anh Nguyễn Thành K được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 215, 198, cùng tờ bản đồ số 02 cũ (thửa 106, 97, cùng tờ bản đồ số 12 mới), đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An cùng toàn bộ tài sản

gắn liền với đất gồm: Căn nhà ký hiệu (1) diện tích 157,7 m², mã ký hiệu (2) diện tích 19 m², nhà vệ sinh ký hiệu (3) diện tích 4,2 m² và toàn bộ cây trồng trên đất.

Các thửa đất này do Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 858248, BS 858249 cùng ngày 03/10/2014 cho ông Đỗ Văn L và chỉnh lý biến động từ ông Đỗ Văn L qua cho bà Nguyễn Thị Hồng O được chi nhánh V đăng ký đất đai tại huyện B cập nhật chỉnh lý ngày 14/03/2017.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 17/5/2024, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức nhận được đơn kháng của bà Nguyễn Thị Hồng O là nguyên đơn gửi qua đường dịch vụ bưu chính đề ngày 14/5/2024 kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 22/5/2024, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức nhận được đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu phản tố của bị đơn và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự gồm bà Nguyễn Thị Hồng O, ông Nguyễn Văn T1, bà Đỗ Thị P, ông Đỗ Văn L, anh Nguyễn Thành K thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

- Huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Dương Thị L2 với bà Đỗ Thị P đối với khu A của các thửa đất số 215, 198, diện tích 8.017,8m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An được ký kết ngày 30/01/2013 tại Văn phòng C, công chứng số 0494, quyền số 01-2013-TP/CC-SCC/HĐGD.

- Huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị P với ông Đỗ Văn L đối với khu A của các thửa đất số 215, 198, diện tích 8.017,8m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An, được ký kết ngày 23/4/2014 tại Văn phòng C, công chứng số 1339, quyền số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD.

- Huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn L với bà Nguyễn Thị Hồng O đối với khu A của các thửa đất số 215, 198, diện tích 8.017,8m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An, được ký kết ngày 06/3/2017 tại Văn phòng C, công chứng số 1181, quyền số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/3/2017.

- Xác định số tiền 150.000.000 đồng mà ông Nguyễn Văn T1 vay là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn T1, bà Dương Thị L2 với

bà Đỗ Thị P, đối với khu B của các thửa đất số 215, 198, diện tích 3.739,4m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An được ký kết ngày 30/01/2013 tại Văn phòng C, công chứng số 0494, quyền số 01-2013-TP/CC-SCC/HĐGD.

- Ông Nguyễn Văn T1, bà Dương Thị L2, bà Đỗ Thị P, ông Đỗ Văn L và bà Nguyễn Thị Hồng O đã thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ trong HĐCNQSDĐ đối với khu B của các thửa đất số 215, 198, diện tích 3.739,4m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Ông Nguyễn Văn T1 và anh Nguyễn Thành K có nghĩa vụ tháo dỡ một phần nhà vệ sinh diện tích 0,5m² trên khu B của thửa 106 để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng O khu B của các thửa đất số 215, 198, cùng tờ bản đồ số 02 cũ (thửa 106, 97, cùng tờ bản đồ số 12 mới), diện tích 3.739,4m², đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An. Bà O được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng và tài sản khác trên khu B.

- Ông Nguyễn Văn T1 và anh Nguyễn Thành K được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng khu A của các thửa đất số 215, 198, cùng tờ bản đồ số 02 cũ (thửa 106, 97, cùng tờ bản đồ số 12 mới), diện tích 8.017,8m², đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: Căn nhà ký hiệu (1) diện tích 157,7m², mã ký hiệu (2) diện tích 19m², phần còn lại của nhà vệ sinh ký hiệu (3) diện tích 3,7m² và toàn bộ cây trồng và tài sản khác trên khu A.

(Vị trí phần đất khu A, khu B được thể hiện theo Mạnh trích đo số 82, 83-2022 của Công ty TNHH Đ lập ngày 06/7/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai phê duyệt ngày 19/7/2022 và Mạnh trích đo phân khu của Công ty TNHH Đ lập ngày 09/8/2024).

- Bà Nguyễn Thị Hồng O có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T1 giá trị cây trồng trên khu B là 100.000.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng sơ thẩm và phúc thẩm: Tổng cộng là 52.000.000 đồng, bà O phải chịu toàn bộ (đã nộp xong).

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà O phải chịu toàn bộ tiền án phí đối với tranh chấp về dân sự sơ thẩm có giá ngạch và không có giá ngạch.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận là tự nguyện,

không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự gồm bà Nguyễn Thị Hồng O, ông Nguyễn Văn T1, bà Đỗ Thị P, ông Đỗ Văn L, anh Nguyễn Thành K thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

- Huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Dương Thị L2 với bà Đỗ Thị P đối với khu A của các thửa đất số 215, 198, diện tích 8.017,8m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An được ký kết ngày 30/01/2013 tại Văn phòng C, công chứng số 0494, quyền số 01-2013-TP/CC-SCC/HĐGD.

- Huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị P với ông Đỗ Văn L đối với khu A của các thửa đất số 215, 198, diện tích 8.017,8m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An, được ký kết ngày 23/4/2014 tại Văn phòng C, công chứng số 1339, quyền số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD.

- Huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn L với bà Nguyễn Thị Hồng O đối với khu A của các thửa đất số 215, 198, diện tích 8.017,8m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An, được ký kết ngày 06/3/2017 tại Văn phòng C, công chứng số 1181, quyền số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/3/2017.

- Xác định số tiền 150.000.000 đồng mà ông Nguyễn Văn T1 vay là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn T1, bà Dương Thị L2 với bà Đỗ Thị P, đối với khu B của các thửa đất số 215, 198, diện tích 3.739,4m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An được ký kết ngày 30/01/2013 tại Văn phòng C, công chứng số 0494, quyền số 01-2013-TP/CC-SCC/HĐGD.

- Ông Nguyễn Văn T1, bà Dương Thị L2, bà Đỗ Thị P, ông Đỗ Văn L và bà Nguyễn Thị Hồng O đã thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ trong

HĐCNQSDĐ đối với khu B của các thửa đất số 215, 198, diện tích 3.739,4m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Ông Nguyễn Văn T1 và anh Nguyễn Thành K có nghĩa vụ tháo dỡ một phần nhà vệ sinh diện tích 0,5m² trên khu B của thửa 106 để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng O khu B của các thửa đất số 215, 198, cùng tờ bản đồ số 02 cũ (thửa 106, 97, cùng tờ bản đồ số 12 mới), diện tích 3.739,4m², đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An. Bà O được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng và tài sản khác trên khu B.

- Ông Nguyễn Văn T1 và anh Nguyễn Thành K được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng khu A của các thửa đất số 215, 198, cùng tờ bản đồ số 02 cũ (thửa 106, 97, cùng tờ bản đồ số 12 mới), diện tích 8.017,8m², đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: Căn nhà ký hiệu (1) diện tích 157,7m², mã ký hiệu (2) diện tích 19m², phần còn lại của nhà vệ sinh ký hiệu (3) diện tích 3,7m² và toàn bộ cây trồng và tài sản khác trên khu A.

(Vị trí phần đất khu A, khu B được thể hiện theo Mạnh trích đo số 82, 83-2022 của Công ty TNHH Đ lập ngày 06/7/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai phê duyệt ngày 19/7/2022 và Mạnh trích đo phân khu của Công ty TNHH Đ lập ngày 09/8/2024).

- Bà Nguyễn Thị Hồng O có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T1 giá trị cây trồng trên khu B là 100.000.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng sơ thẩm và phúc thẩm (xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản): Tổng cộng là 52.000.000 đồng, bà O phải chịu toàn bộ (đã nộp xong).

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà O phải chịu toàn bộ tiền án phí đối với tranh chấp về dân sự sơ thẩm có giá ngạch và không có giá ngạch tổng số tiền là 5.900.000 đồng.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy, sự thoả thuận trên của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận của các đương sự như ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà O phải chịu 300.000 đồng, bà P được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 300, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 401, 427, 500, 501, 502, 688 Bộ luật dân sự; các Điều 95, 99, 106, 166, 167, 168, 188, 195 Luật đất đai; các Điều 12, 14, 26, 27, 29 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.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự gồm bà Nguyễn Thị Hồng O, ông Nguyễn Văn T1, bà Đỗ Thị P, ông Đỗ Văn L, anh Nguyễn Thành K, cụ thể như sau:

1. Huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Dương Thị L2 với bà Đỗ Thị P đối với khu A của các thửa đất số 215, 198, diện tích 8.017,8m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An được ký kết ngày 30/01/2013 tại Văn phòng C, công chứng số 0494, quyền số 01-2013-TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị P với ông Đỗ Văn L đối với khu A của các thửa đất số 215, 198, diện tích 8.017,8m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An, được ký kết ngày 23/4/2014 tại Văn phòng C, công chứng số 1339, quyền số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn L với bà Nguyễn Thị Hồng O đối với khu A của các thửa đất số 215, 198, diện tích 8.017,8m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An, được ký kết ngày 06/3/2017 tại Văn phòng C, công chứng số 1181, quyền số 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/3/2017.

4. Xác định số tiền 150.000.000 đồng mà ông Nguyễn Văn T1 vay là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Văn T1, bà Dương Thị L2 với bà Đỗ Thị P, đối với khu B của các thửa đất số 215, 198, diện tích 3.739,4m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An được ký kết ngày 30/01/2013 tại Văn phòng C, công chứng số 0494, quyền số 01-2013-TP/CC-SCC/HĐGD.

5. Ông Nguyễn Văn T1, bà Dương Thị L2, bà Đỗ Thị P, ông Đỗ Văn L và bà Nguyễn Thị Hồng O đã thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ trong HĐCNQSDĐ đối với khu B của các thửa đất số 215, 198, diện tích 3.739,4m², tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

6. Ông Nguyễn Văn T1 và anh Nguyễn Thành K có nghĩa vụ tháo dỡ một phần nhà vệ sinh diện tích 0,5m² trên khu B của thửa 106 để giao trả cho bà Nguyễn Thị Hồng O khu B của các thửa đất số 215, 198, cùng tờ bản đồ số 02 cũ (thửa 106, 97, cùng tờ bản đồ số 12 mới), diện tích 3.739,4m², đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An. Bà O được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng và tài sản khác trên khu B.

7. Ông Nguyễn Văn T1 và anh Nguyễn Thành K được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng khu A của các thửa đất số 215, 198, cùng tờ bản đồ số 02 cũ (thửa 106, 97, cùng tờ bản đồ số 12 mới), diện tích 8.017,8m², đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: Căn nhà ký hiệu (1) diện tích 157,7m², mã ký hiệu (2) diện tích 19m², phần còn lại của nhà vệ sinh ký hiệu (3) diện tích 3,7m² và toàn bộ cây trồng và tài sản khác trên khu A.

(Vị trí phân đất khu A, khu B được thể hiện theo Mảnh trích đo số 82, 83-2022 của Công ty TNHH Đ lập ngày 06/7/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai phê duyệt ngày 19/7/2022 và Mảnh trích đo phân khu của Công ty TNHH Đ lập ngày 09/8/2024).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất khu A, khu B thuộc quyền sử dụng của mình theo quy định của Luật đất đai.

Bà Nguyễn Thị Hồng O có nghĩa vụ giao nộp bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 858248, BS 858249 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cùng ngày 03/10/2014 cho ông Đỗ Văn L và chỉnh lý biến động từ ông Đỗ Văn L qua cho bà Nguyễn Thị Hồng O được chi nhánh V đăng ký đất đai tại huyện B cập nhật chỉnh lý ngày 14/03/2017 cho cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Trường hợp bà O không giao nộp bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T1 và anh K được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà O.

Khi Tòa án tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

8. Bà Nguyễn Thị Hồng O có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T1 giá trị cây trồng trên khu B là 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

9. Về chi phí tố tụng sơ thẩm và phúc thẩm (xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản): Tổng cộng là 52.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị Hồng O phải chịu toàn bộ (đã nộp xong).

10. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng O phải chịu 5.900.000 đồng tiền án phí đối với tranh chấp về dân sự sơ thẩm có giá ngạch và không có

giá ngạch. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Hồng O đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002806 ngày 07/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, bà Nguyễn Thị Hồng O phải nộp tiếp 5.600.000 đồng.

11. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng O phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007409 ngày 08/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, bà O đã nộp xong. Bà Đỗ Thị P được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

12. Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc