

Bản án số: 326/2024/DS-PT

Ngày: 02-8-2024

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyên
nhượng quyền sử dụng đất, tranh
chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử
dụng đất; tranh chấp bồi thường thiệt
hại ngoài hợp đồng”.

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: Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Những

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 tháng 6 và 02 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 115/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất; tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 274/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 120/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Đ, sinh năm 1973.

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Hà Thị Thu H, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Theo giấy ủy quyền ngày 28/7/2023 tại Văn phòng C2).

2. Bị đơn: Bà Thi Hiền D, sinh năm 1980.

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

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1980.

Địa chỉ: D Chung cư K T, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Theo văn bản ủy quyền ngày 21/12/2023 tại Văn phòng C3).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Đức T
- Văn phòng Luật sư Thắng N, Đoàn Luật sư Thành phố H.

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

3.1. Bà Trần Ngọc T1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện C, Thành Phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Trần Văn C, sinh năm 1976.

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

3.3. Ông Trần Minh T2, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Số F khu phố E, phường T, Quận A, Thành Phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Trần Ngọc Bích C1, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Số A L, phường V, Quận C, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2, bà C1: Ông Nguyễn Duy T3, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số C khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 18/6/2024 tại Văn phòng C4).

3.5. Ông Lê Toại T4, sinh năm 1983.

3.6. Bà Lê Thị H2, sinh năm 1954.

3.7. Bà Thi Thị N1, sinh năm 1957.

3.8. Cháu Thi Bảo T5, sinh năm 2011.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.9. Bà Mai Thị H3, sinh năm 1984.

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

3.10. Ông Hoàng Trung T6, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số F H, khu phố D, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

3.11. Bà Trần Thị Q, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.12. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.13. Văn phòng công chứng Trần Hữu T7.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hữu T7 – Trưởng Văn phòng.

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

3.14. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L – Trưởng Văn phòng.

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

3.15. Văn phòng công chứng Võ Văn N2.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn N2 – Trưởng Văn phòng.

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

4. Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Thu T8, sinh năm 1991.

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

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Thi Hiền D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 01/3/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Ngô Thị Đ do bà Hà Thị Thu H là người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Ngày 20/7/2020, bà Đ và bà Thi Hiền D1 có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bà D1 chuyển nhượng cho bà Đ 1190m² (ngang 12m + 6,9m dài hết đất), thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 37, đất tại ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An; giá chuyển nhượng 5.458.000.000 đồng. Bà Đ đã giao đủ số tiền 5.458.000.000 đồng cho bà D1 (theo Hợp đồng nhận cọc sang nhượng đất ngày 20/7/2020). Do là hàng xóm với nhau nên bà Đ và bà D1 chưa ra công chứng; bà Đ cho bà D1 thời gian để tách thửa quyền sử dụng đất, tiện cho việc chuyển nhượng.

Đến ngày 02/12/2020, bà Thi Hiền D1 đã chuyển nhượng cho chồng bà Đ là ông Trần Văn C diện tích đất 372m², qua đo đạc thực tế thì diện tích ngang 10,9m theo Mảnh trích đo địa chính số 284-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 25/4/2022; còn theo hợp đồng nhận cọc sang nhượng đất ngày 20/7/2020 thì phần đất ông Công nhận tương đương với 12m ngang, dài hết đất. Còn lại ngang 6,9m ngang, dài hết đất thì bà D1 chưa sang tên cho bà Đ. Bà Đ đã nhiều lần gặp bà D1 để nói chuyện nhưng không thành.

Đến ngày 09/02/2021, bà D1 ủy quyền cho bà Trần Ngọc T1 diện tích đất còn lại (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 09/02/2021 tại Văn phòng C2); sự ủy quyền này chưa có sự đồng ý của bà Đ.

Nay bà Đ yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết:

- Yêu cầu Tòa án tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2020 giữa bà Đ và bà Thi Hiền D1, theo đó bà T9 Hiền Diệu có trách nhiệm bàn giao cho bà Đ ngang 6,9m đất, dài hết đất thuộc 01 phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 37, đất tại ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An; cụ thể diện tích là 353,1m² theo Mảnh trích đo địa chính số 196-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26/5/2022 và bàn giao căn nhà trên thửa đất này.

- Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 1069, quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2021 tại Văn phòng C2 giữa bà Thi Hiền D1 và bà Trần Ngọc T1.

- Hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà Thi Hiền D1 với bà Trần Thị Q ngày 08/4/2021.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu

khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 1069, quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2021 tại Văn phòng C2 giữa bà Thi Hiền D1 và bà Trần Ngọc T1 vì hợp đồng này đã được hủy.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2020; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2020 giữa bà Thi Hiền D1 và ông Trần Văn C vô hiệu; Tuyên hủy xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 02/12/2020 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 180682 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/12/2020 cho ông Trần Văn C; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn C với bà Mai Thị H3 vô hiệu; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị H3 với ông Trần Văn T10 vô hiệu. Tất cả các yêu cầu trên bà Đ không đồng ý vì đất đã được ông Công nhận chuyển nhượng hợp pháp nên do ông C toàn quyết định.

Đối với việc đập phá 01 căn nhà xây dựng cho thuê là do trước đây bà D1 xây dựng 05 căn phòng trọ trên 12m đất. Tuy nhiên, qua thực tế đo đạc thì chỉ có 10,9m nên khi ông C chuyển nhượng đất cho bà H3, để bàn giao đất cho bà H3, ông C đập 01 căn nhà trọ. Việc đập này cũng hoàn toàn hợp pháp, do ông C đã được đứng tên quyền sử dụng đất. Thời điểm đó, bà D1 hay gia đình bà D1 cũng không có bất kỳ tranh chấp nào. Ngoài ra, việc đập phá cũng không làm ảnh hưởng gì đến tinh thần của bà D1. Vì vậy, bà D1 yêu cầu buộc ông C, bà Đ phải bồi thường thiệt hại cho gia đình bà D1 01 căn nhà trọ đã đập phá, tương đương với số tiền là 150.000.000 đồng và bồi thường tinh thần cho bà D1 là 130.000.000 đồng, bà Đ không đồng ý.

Trường hợp, Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2020 giữa bà Thi Hiền D1 và ông Trần Văn C vô hiệu và những hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn C với bà Mai Thị H3; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị H3 với ông Trần Văn T10 đều bị vô hiệu thì bà Đ không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, bà Đ sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Do thấy hoàn cảnh bà D1 khó khăn, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ, bà Đ đồng ý hỗ trợ di dời nhà cho bà D1 số tiền 600.000.000 đồng, phải di dời sau 03 tháng kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2. Bị đơn bà Thi Hiền D1 trình bày tại Đơn phản tố đề ngày 06/5/2022 và trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án có nội dung như sau: Hiện nay bà D1 đang là người sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 919397, thửa đất số 41, tờ bản đồ số 37, diện tích 1.190m² tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/01/2020. Bà D1 và người cô bị mù lòa là bà Thi Thị N1, chồng là Lê Toại T4 và con là Thi Bảo T5 đang cùng nhau sinh sống trên diện tích đất này, mẹ bà D1 là bà Lê Thị H2 có xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 có 05 gian để vừa ở và vừa cho thuê trọ. Bản thân bà D1 là người khuyết tật theo biên bản giám định khả năng lao động của Hội đồng giám định y

khoa Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/6/2000. Theo biên bản thì bà D1 bị liệt teo cơ chân phải do bị sốt bại liệt.

Nhiều năm gần đây (bắt đầu từ tháng 8 năm 2019 đến hết tháng 10 năm 2020) bà D1 có quen với bà Ngô Thị Đ. Bà Đ thấy bà D1 tật nguyên, nhận thức hạn chế nên đã cho bà D1 vay tiền để chơi số đề với bà Đ bằng hình thức tin nhắn qua các số điện thoại của bà D1 là 0933272256; 08999954108; 0813273530 tới số điện thoại của bà Đ là 0933632639. Bà Đ đưa tiền nhiều lần cho bà D1, lần đầu đưa 800.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, mỗi tháng đóng lãi 40.000.000 đồng. Hai tháng sau đưa thêm cho bà D1 300.000.000 đồng, lãi suất 8%/tháng và làm giấy nợ. Sau đó, bà Đ đưa bà D1 thêm 500.000.000 đồng, ép bà D1 ký giấy quyền sử dụng đất nói trên ra công chứng để vay. Số tiền trên bà D1 dùng để đánh lô đề theo sự chỉ đạo của bà Đ, từ đó bà D1 không còn tiền. Ông Trần Văn C là chồng bà Đ liên tục nhắn tin đe dọa, tạo áp lực cho bà D1, buộc bà D1 phải ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C.

Ngày 17/11/2020, dưới sự áp chế, ép buộc của vợ chồng bà Đ, vợ chồng bà Đ đưa thêm bà D1 100.000.000 đồng, ép bà D1 phải ký hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng ủy quyền và giấy đặt cọc là 5.000.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, ngang 10,9m, dài 26,31m của thửa đất số 48. Trước sự thúc bách, ép buộc của vợ chồng bà Đ, bà D1 và ông C đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất, có tài sản là 01 ngôi nhà cấp 4 có 05 gian để vừa ở, vừa cho thuê trọ) tại Văn phòng C5. Theo hợp đồng, ông C nhận chuyển nhượng diện tích đất 372m² tách từ 1.190m² thửa đất số 41, tờ bản đồ số 37.

Ngày 02/12/2020, Chi nhánh văn phòng Đ tại huyện Đ đã xác nhận chuyển 372m² nêu trên cho ông C, diện tích còn lại 818m² thuộc thửa 41. Đến ngày 14/12/2020, ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 130682 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp.

Theo hợp đồng chuyển nhượng này thì giữa bà D1 và ông C chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 372m² chứ không có nhà ở, tài sản gắn liền với đất, nhưng thực tế, trên đất có một phần của ngôi nhà cấp 4, có 05 gian mà gia đình bà D1 đang sinh sống. Trong khi đó, căn nhà và thửa đất là một khối thống nhất, không thể di chuyển, không thể tách rời để chuyển nhượng và mua bán. Vì căn nhà được xây dựng kiên cố, có diện tích lớn, việc xây dựng và sinh sống ổn định của gia đình bà D1, căn nhà được hàng xóm, láng giềng xung quanh đều biết. Việc ông C không ghi căn nhà gắn liền với đất, không thông báo cho gia đình bà D1 biết là nhằm che giấu việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1 và ông C.

Việc không ghi căn nhà gắn liền với thửa đất dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1 và ông C có đôi tượng không thể thực hiện được. Vì vậy, căn cứ vào Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông C bị vô hiệu. Mặt khác, theo hợp đồng chuyển nhượng này thì giá chuyển nhượng chỉ có 300.000.000 đồng, thấp hơn rất nhiều so với giá đất thị trường theo quy định của Ủy ban nhân dân huyện Đ năm 2020. Không dừng lại

ở trên, bà Đ còn khởi kiện bà D1 theo thông báo thụ lý số 97/2021/TB-TLVA ngày 03/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa. Trong khi chờ đợi kết quả giải quyết của Tòa án, ngày 08/5/2021 bà Ngô Thị Đ và ông Trần Văn C cùng một số người lạ mặt mà bà D1 không biết, bà Đ và ông C đã đập phá các căn nhà trọ và hủy hoại hoàn toàn một số căn nhà cũng như các vật liệu xây dựng của căn nhà, giá trị khoảng 150.000.000 đồng. Bà D1 có chụp lại hình ảnh, có báo chính quyền địa phương nhưng chính quyền địa phương không can thiệp.

Bà D1 khẳng định chữ ký và chữ viết T9 Hiền Diệu ở phần “Bên nhận cọc” trong “Giấy nhận cọc sang nhượng đất” ngày 20/02/2021 là của bà ký, viết và lãn tay. Tuy nhiên, nội dung bà không biết viết gì, do khi bà Đ cho bà ký thì giấy trắng nên bà không biết nội dung. Nay bà D1 không đồng ý với tất cả yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Ngoài ra, bà D1 còn có ý kiến phản tố:

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2020.
- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2020 giữa bà Thi Hiền D1 và ông Trần Văn C vô hiệu.

- Tuyên hủy xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 02/12/2020 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 180682 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/12/2020 mang tên Trần Văn C.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn C với bà Mai Thị H3 vô hiệu.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị H3 với ông Trần Văn T10 vô hiệu.

- Buộc ông C, bà Đ phải bồi thường thiệt hại cho gia đình bà D1 01 căn nhà trọ đã đập phá, tương đương với số tiền là 150.000.000 đồng.

- Buộc ông C, bà Đ phải liên đới bồi thường cho bà tổn thất tinh thần là 130.000.000 đồng.

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

3.1. Ông Trần Văn C trình bày: Ông là chồng của bà Ngô Thị Đ, ông thống nhất với ý kiến của bà Đ trong vụ án này, ông không có ý kiến gì khác. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 48, diện tích 372m² đất tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nếu có tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

3.2. Bà Mai Thị H3 và ông Hoàng Trung T6 trình bày: Thông qua sự giới thiệu, ông bà được biết ông Trần Văn C và bà Ngô Thị Đ có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 48, diện tích 372m² đất tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An nên ông bà đồng ý nhận chuyển nhượng với giá thực tế là 4.100.000.000 đồng. Tuy nhiên, hợp đồng chỉ ghi 300.000.000 đồng (Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/2021 tại Văn phòng C6). Sau đó, đến ngày 14/10/2021, bà H3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi vợ chồng bà nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên thì trên đất có 05 căn nhà trọ (01 căn đập phá và 04 căn nguyên vẹn), không ai ở sinh sống. Ông C và bà Đ đã bàn giao nhà và đất cho ông bà, không ai tranh chấp; bà D1 sinh sống gần đó, cũng không có tranh chấp. Đến ngày 28/4/2022, vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Trần Minh T2 với giá 5.700.000.000 đồng; ông bà đã bàn giao nhà và đất cho ông T2 xong.

Trong vụ án này, bà D1 có yêu cầu phản tố về việc vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 37, tờ bản đồ số 48, diện tích 372m², đất tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An thì ông bà không đồng ý vì ông bà nhận chuyển nhượng hợp pháp, khi nhận chuyển nhượng thì đất không có tranh chấp gì. Nếu Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng nêu trên thì ông bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, ông bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

3.3. Bà Trần Thị Q trình bày: Vào ngày 20/02/2021, bà D1 thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà ngang 6,9m dài 32m, thuộc mpt số 41, tờ bản đồ số 37, đất tại ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An; trên đất có 01 căn nhà cấp 4 với giá chuyển nhượng 3.800.000.000 đồng. Bà Q đã đưa cọc trước cho bà D1 là 1.500.000.000 đồng; sau đó bà Q kêu bà D1 đi công chứng, bà D1 nói đã cầm sổ cho bà Trần Ngọc T1 nên bà Q cùng bà D1 đến gặp bà T1, bà Q đưa tiền cho bà D1, bà D1 đưa cho bà T1 số tiền 1.150.000.000 đồng. Bà T1 ra hủy bỏ hợp đồng ủy quyền với bà D1 ngày 07/4/2021 tại Văn phòng C2. Như vậy, tổng cộng các lần nhận cọc, bà D1 nhận của bà Q tổng cộng là 2.650.000.000 đồng; hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên bà đang giữ. Tuy nhiên, do Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên bà chưa ra được công chứng với bà D1.

Bà Q yêu cầu bà D1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng giấy tay), theo đó bà D1 giao đất và nhà cho bà, bà sẽ trả số tiền còn thiếu cho bà D1 là 1.150.000.000 đồng. Nếu Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, bà sẽ khởi kiện bà D1 trong một vụ án khác, bà không yêu cầu gì trong vụ án này.

3.4. Ông Nguyễn Văn K trình bày: Ông là chồng của bà Trần Thị Q, ông thống nhất theo lời trình bày của bà Q, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

3.5. Bà Lê Thị H2 trình bày: Bà là mẹ ruột của bà D1, đối với 05 căn nhà trọ được xây cất trên thửa đất số 48, tờ bản đồ số 37, đất tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An là do bà bỏ tiền ra xây dựng. Khoảng năm 2005, bà bỏ ra khoảng 200.000.000 đồng để xây nhà trọ. Nay trong vụ án này, bà đã cho bà D1 nên để cho bà D1 toàn quyền quyết định, bà không có ý kiến gì.

3.6. Ông Trần Minh T2 trình bày: Ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Mai Thị H3 thửa đất số 48, tờ bản đồ số 37, bà H3 được chỉnh lý đứng tên ngày 11/10/2021. Sau khi được chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H3 cũng đã bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông quản lý, sử dụng; hiện tại, trên đất có 04 căn phòng trọ. Việc ông nhận chuyển nhượng đất từ bà H3 là hợp pháp, ông không biết bà D1 tranh chấp với ông C. Nay bà D1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng

giữa ông và bà H3, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, ông không đồng ý. Nếu Tòa án hủy theo yêu cầu của bà D1 thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, ông sẽ tự giải quyết với bà H3.

3.7. Bà Trần Ngọc Bích C1 trình bày: Bà là vợ của ông T2, bà thống nhất với lời trình bày của ông T2, bà không yêu cầu gì khác.

3.8. Bà Thi Thị N1 trình bày: Bà là cô ruột của bà Thi Hiền D1, bà sống chung với bà D1 từ xưa cho đến nay do bà không có chồng con. Việc bà D1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đ, bà Q thì bà không hay biết gì; trong vụ án này, bà không có ý kiến gì.

3.9. Ông Lê Toại T4 và là người giám hộ hợp pháp cho cháu Thi Bảo T5 trình bày: Ông và bà Thi Hiền D1 là vợ chồng, chung sống với nhau nhưng không có đăng ký kết hôn. Giữa ông và bà D1 có một con chung là Thi Bảo T5, sinh năm 2011. Hiện tại, gia đình ông đang sinh sống trên phần đất bà Đ tranh chấp với bà D1; trong vụ án này, ông không có ý kiến gì.

3.10. Văn phòng công chứng Võ Văn N2 trình bày: Ngày 17/11/2020, Văn phòng C5 có ký hợp đồng chuyển nhượng số công chứng số 8800, quyển số 18.TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Thi Hiền D1 với ông Trần Văn C về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với số thửa đất số 41 (mpt), tờ bản đồ số 37, diện tích 372m², đất tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc Văn phòng công chứng hợp đồng là hoàn toàn đúng trình tự, các quy định của pháp luật.

3.11. Văn phòng công chứng Trần Hữu T7 trình bày: Vào ngày 09/02/2021, Văn phòng C2 có ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 1069, quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Thi Hiền D1 với bà Trần Ngọc T1 về việc ủy quyền đối với số thửa đất số 41, tờ bản đồ số 37, diện tích 818m², đất tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc Văn phòng công chứng hợp đồng là hoàn toàn đúng trình tự, các quy định của pháp luật.

3.12. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L trình bày: Ngày 13/5/2021, Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng thửa đất số 48, tờ bản đồ số 37, đất tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An giữa bà Ngô Thị Đ, ông Trần Văn C với bà Mai Thị H3; Văn phòng đã tiến hành chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4733, quyển số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2021. Vào ngày 28/4/2022, Văn phòng công chứng lại tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng liên quan đến quyền sử dụng tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 37, đất tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An giữa bà Mai Thị H3, ông Hoàng Trung T6 với ông Trần Minh T2. Việc Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn hợp pháp, đúng với quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Các nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý với Mạnh trích đo địa chính số 196-2022 do Công ty TNHH Đ1, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26/5/2022; Mạnh trích đo địa chính số 284-2023 do Công ty TNHH Đ1, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký

Đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 25/4/2023 và Chứng thư thẩm định giá số 148/20/06/2022/TĐG LA – BDS ngày 20/6/2022; Chứng thư thẩm định giá số 157/10/05/2023/TĐG LA – BDS ngày 10/5/2023 của Công ty Cổ phần T12.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 274/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165, khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13; Điều 26, 166, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điểm a khoản 2 của Nghị quyết 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Đ do bà Hà Thị Thu H là người đại diện theo ủy quyền về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Thi Hiền D1.

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2020 giữa bà T9 Hiền Diệu với bà Ngô Thị Đ đối với phần đất có diện tích 353,1m² thuộc thửa số 41 (mpt), tờ bản đồ số 37, loại đất ONT đất tại ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí, diện tích đất theo Mảnh trích đo địa chính số 196-2022 do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 23/5/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26/5/2022.

Buộc bà Thi Hiền D1, bà Thi Thị N1, ông Lê Thoại T11, cháu Thi Bảo T5 di dời đồ đạc cá nhân bàn giao căn nhà trên đất cho bà Ngô Thị Đ.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đ: Buộc bà Đ hỗ trợ cho bà D1 số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng chẵn).

- Vô hiệu giấy nhận cọc sang nhượng đất ngày 20/02/2021 giữa bà Thi Hiền D1 với bà Trần Thị Q và Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 08/4/2021 giữa bà Thi Hiền D1 với bà Trần Thị Q đối với phần đất có chiều ngang 6,9m chiều dài 32m thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 37, loại đất ONT đất tại ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bà Ngô Thị Đ được quyền liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai, C7 có thẩm quyền để kê khai đăng ký đối với diện tích 353,1m² thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 37, loại đất ONT đất tại ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 196-2022 do Công ty TNHH Đ1 đo vẽ ngày 23/5/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 26/5/2022.

Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi hoặc huỷ bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU

919397 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà T9 Hiền Diệu ngày 31/01/2020.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thi Hiền D1 về các yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2020.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2020 giữa bà Thi Hiền D1 và ông Trần Văn C vô hiệu;

- Tuyên hủy xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 02/12/2020 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 130682 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/12/2020 mang tên Trần Văn C.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn C với bà Mai Thị H3.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị H3 với ông Trần Minh T2.

- Buộc ông C, bà Đ phải bồi thường thiệt hại cho gia đình bà D1 01 căn nhà trọ đã đập phá, tương đương với số tiền là 150.000.000 đồng.

- Buộc ông C, bà Đ phải bồi thường thiệt hại cho gia đình bà D1 số tiền 130.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Q về yêu cầu bà Thi Hiền D1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng mua bán nhà đất ngày 08/4/2021 đối với phần đất có chiều ngang 6,9m dài 32m thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 37, loại đất ONT đất tại ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Về chi phí thẩm định, định giá, đo đạc: Chi phí thẩm định, định giá, đo đạc là 58.500.000 đồng (Mảnh trích đo 28.000.000 đồng, chứng thư thẩm định 24.500.000 đồng và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.000.000 đồng), bà Đ đã nộp 28.500.000 đồng. Bà D1 nộp 30.000.000 đồng. Đã chi phí xong. Buộc bà D1 có trách nhiệm trả lại cho bà Đ số tiền 28.500.000 đồng.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: H4 lại cho bà Ngô Thị Đình s tiền đã nộp tạm ứng là 1.200.000 đồng theo biên lai thu số 0007592, 0007593 cùng ngày 01/3/2021 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa; biên lai thu số 0004167, 0004168 cùng ngày 31/7/2023 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa.

Bà D1 được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên hoàn lại cho bà D1 số tiền 900.000 đồng đã tạm ứng theo biên lai thu số 0006772, 0006771, 0006770 cùng ngày 06/6/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa.

Bà Q phải chịu 300.000 đồng án phí không được chấp nhận nhưng được khấu trừ 300.00 đồng bà Q đã nộp.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2023 bị đơn bà Thi Hiền D1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 274/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Nguyễn Đức T trình bày quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T9 Hiền Diệu:

1. Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể như sau:

Nguyên đơn bà Ngô Thị Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2020 giữa bà Đ và bà Thi Hiền D1, theo đó bà T9 Hiền Diệu có trách nhiệm bàn giao cho bà Đ ngang 6,9m đất, dài hết đất thuộc 01 phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 37, đất tại ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An và bàn giao căn nhà trên thửa đất này. Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1069, quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2021 tại Văn phòng C2 giữa bà Thi Hiền D1 và bà Trần Ngọc T1.

Ngày 28/7/2023, bà Hà Thị Thu H là người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Đ nộp đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện và ký vào đơn với nội dung: Tuyên vô hiệu Giấy nhận cọc sang nhượng đất ngày 20/02/2021 giữa bà T9 Hiền Diệu và bà Trần Thị Q. Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà đất ngày 08/4/2021 giữa bà Thi Hiền D1 và bà Trần Thị Q. Việc bà Hà Thị Thu H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ký vào đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 28/7/2023 là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về hình thức và nội dung đơn khởi kiện. Từ đó dẫn đến việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Hà Thị Thu H và tuyên bản án vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Về nội dung vụ án: Vào ngày 20/7/2020, bà Thi Hiền D1 ký hợp đồng nhận cọc sang nhượng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 41, diện tích 1190m², loại đất ONT, ngang 12m và 6,9m, dài hết đất với giá tiền 5.458.000.000 đồng. Hợp đồng đã được các bên ký tên và điểm chỉ, có người làm chứng là bà Nguyễn Thị Thu T8. Ngày 17/11/2020, bà Thi Hiền D1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng một phần đất (không có tài sản gắn liền với đất), diện tích 372m², giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng cho ông Trần Văn C. Ông C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/12/2020, trên đất có 05 căn nhà trọ do bà Thi Hiền D1 xây dựng. Ngày 24/5/2021, ông Trần Văn C và bà Ngô Thị Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) cho bà Mai Thị H3, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng

là 300.000.000 đồng. Bà H3 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ cập nhật điều chỉnh sang tên vào ngày 11/10/2021. Ngày 28/4/2022, bà Mai Thị H3 và ông Hoàng Trung T6 chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Trần Minh T2, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 2.000.000.000 đồng, ông T2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ cập nhật điều chỉnh sang tên vào ngày 09/6/2022. Ngày 01/3/2021, bà Ngô Thị Đ khởi kiện bà Thi Hiền D1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2020, bà D1 có trách nhiệm giao cho bà Đ ngang 6,9m đất, dài hết đất thuộc mpt đất số 41, tờ bản đồ số 37 tại ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An và bàn giao căn nhà trên đất. Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 1069, quyền số 02.TP/CC-SCC-HDGD ngày 09/02/2021 tại Văn phòng C2 giữa bà Thi Hiền D1 và bà Trần Ngọc T1.

Đơn khởi kiện của bà Ngô Thị Đ là chưa đúng quy định của pháp luật:

Thứ nhất: Ngày 20/7/2020 bà Thi Hiền D1 ký hợp đồng nhận cọc sang nhượng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 41 nhằm đảm bảo cho các khoản vay tiền giữa bà Đ và bà D1. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề trên.

Thứ hai: Hợp đồng nhận cọc sang nhượng đất viết tay giữa bà Thi Hiền D1 với bà Ngô Thị Đ chỉ là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có tài sản gắn liền với đất. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà D1 giao nhà đất là không có căn cứ.

Thứ ba: Hợp đồng nhận cọc sang nhượng đất viết tay giữa bà Thi Hiền D1 với bà Ngô Thị Đ chưa làm rõ bà D1 đã nhận số tiền bao nhiêu, ở đâu, thời điểm nào, có ai chứng kiến hay không mà cho rằng bà D1 đã nhận toàn bộ số tiền với chữ viết đã chồng đủ tiền là chưa khách quan.

Thứ tư: Theo Biên bản lấy lời khai người làm chứng là bà Nguyễn Thị Thu T8 vào ngày 21/8/2023, bà T8 có khai như sau: Tôi có ký hai giấy, một giấy nhận cọc và một giấy mượn tiền”. Như vậy, có thể khẳng định bà D1 và bà Đ có làm ăn chung và có vay mượn. Khi hết thời hạn vay tiền, bà D1 không có khả năng trả thì bị bà Đ ép buộc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C là có căn cứ.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn bà Thi Hiền D1 đối với nguyên đơn bà Ngô Thị Đ là đúng quy định vì hợp đồng nhận cọc sang nhượng đất giữa bà D1 và bà Đ ngày 20/7/2020 là hợp đồng giả cách nhằm đảm bảo cho các khoản vay tiền giữa bà D1 và bà Đ trước ngày 14/02/2020. Vì vậy, hợp đồng nhận cọc sang nhượng đất viết tay giữa bà Thi Hiền D1 với bà Ngô Thị Đ vô hiệu kéo theo các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà D1 và ông C; giữa ông C, bà Đ và bà Mai Thị H3; giữa bà Mai Thị H3, ông Hoàng Trung T6 với ông Trần Minh T2 tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 41, địa chỉ thửa đất ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An với diện tích chuyển nhượng 372m² cũng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Luật sư Nguyễn Đức T đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Ông Nguyễn Văn H1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Thi Hiền D1 thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn; hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như Luật sư T đã phân tích.

Bà Hà Thị Thu H không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ y bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Bà Trần Thị Q, ông Trần Minh T2, bà Trần Ngọc Bích C1, ông Nguyễn Duy T3 không phát biểu tranh luận.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn được gửi đến Tòa án trong thời hạn luật quy định nên đủ điều kiện xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Thi Hiền D1, thấy rằng:

Về thủ tục tố tụng: Theo quy định tại Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên ủy quyền”...Theo Giấy ủy quyền ngày 28/7/2023 giữa bà Đ và bà H, nội dung ủy quyền:...“bà Đ ủy quyền cho bà T1 H được quyền thay mặt bà nộp đơn khởi kiện, ...được quyền quyết định mọi việc liên quan đến việc kiện có liên quan đến bà, trong phạm vi ủy quyền được quyền lập, ký tên các giấy tờ liên quan thực hiện các quyền, nghĩa vụ pháp luật quy định có liên quan đến các hành vi được ủy quyền nêu trên”...Như vậy, việc bà Thu H ký và nộp đơn khởi kiện bổ sung là không vi phạm thủ tục tố tụng.

Về nội dung vụ án: Bà Đ khởi kiện yêu cầu bà D1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2020 đối với phần diện tích đất còn lại ngang 6,9m, dài hết đất thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 37 tại ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An có diện tích 353,1m² theo Mảnh trích đo địa chính số 196-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26/5/2022 và bàn giao nhà trên đất. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, trên đất có các công trình nhà ở, nhà vệ sinh, sân rào, nhà phụ ... Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên đất đã có nhà và các công trình kiến trúc của bà D1. Tuy nhiên, tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp với quy định của pháp luật mà có căn cứ vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà T9 Hiền Diệu đối với phần diện tích 6,9m, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Thi Hiền D1 được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc T1, ông Trần Văn C, ông Lê Toại T4, bà Lê Thị H2, bà Thi Thị N1, bà Mai Thị H3, ông Hoàng Trung T6, ông Nguyễn Văn K, Văn phòng công chứng Võ Văn N2 vắng mặt nhưng đã được tổng đạt tử tục hợp lệ. Văn phòng công chứng Trần Hữu T7 và Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[3] Về nội dung vụ án: Ngày 20/7/2020, bà Ngô Thị Đ và bà T9 Hiền Diệu có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Hợp đồng nhận cọc sang nhượng đất ngày 20/7/2020 thì bà D1 chuyển nhượng cho bà Đ 1190m² (ngang 12 mét + 6,9 mét, dài hết đất), thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 37, đất tại ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng 5.458.000.000 đồng. Bà Đ đã giao đủ số tiền 5.458.000.000 đồng cho bà D1 thể hiện trên hợp đồng đặt cọc; bà Đ cho bà D1 thời gian để tách thửa quyền sử dụng đất, tiện cho việc chuyển nhượng. Đến ngày 02/12/2020, bà Thi Hiền D1 đã chuyển nhượng cho chồng bà Đ là ông Trần Văn C diện tích đất 372m², qua đo đạc thực tế thì diện tích ngang 10,9m theo Mảnh trích đo địa chính số 284-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 25/4/2023; còn theo hợp đồng nhận cọc sang nhượng đất ngày 20/7/2020 thì phần đất ông Công nhận tương đương với 12m, dài hết đất. Phần còn lại ngang 6,9m, dài hết đất thì bà D1 chưa sang tên cho bà Đ. Bà Đ đã nhiều lần gặp bà D1 để yêu cầu sang tên phần đất còn lại nhưng bà D1 không đồng ý. Đến ngày 09/02/2021, bà D1 ủy quyền cho bà Trần Ngọc T1 diện tích đất còn lại (theo hợp đồng ủy quyền ngày 09/02/2021 tại Văn phòng C2) mà không có sự đồng ý của bà Đ nên bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết: Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2020 giữa bà Đ và bà Thi Hiền D1, bà Thi Hiền D1 có trách nhiệm bàn giao cho bà Đ ngang 6,9m đất, dài hết đất thuộc 01 phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 37, đất tại ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An; cụ thể diện tích là 353,1m² theo Mảnh trích đo địa chính số 196-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26/5/2022 và bàn giao căn nhà trên thửa đất này. Hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà Thi Hiền D1 với bà Trần Thị Q ngày 08/4/2021; bị đơn bà Thi Hiền D1 có yêu cầu phản tố. Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn kháng cáo.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn bà Thi Hiền D1, thấy rằng:

[4.1] Đối với kháng cáo Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong nội dung ủy quyền và phạm vi ủy quyền: Luật sư Nguyễn Đức T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Thi Hiền D1 cho rằng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự ý ký đơn khởi kiện bổ sung vào ngày 28/7/2023 là vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thấy rằng: Tại Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên được uỷ quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên uỷ quyền”... Theo Giấy ủy quyền ngày 28/7/2023 giữa bà Đ và bà H3, nội dung ủy quyền:“bà Đ ủy quyền cho bà T1

H3 được quyền thay mặt bà nộp đơn khởi kiện,... được quyền quyết định mọi việc liên quan đến việc kiện có liên quan đến bà, trong phạm vi ủy quyền được quyền lập, ký tên các giấy tờ liên quan thực hiện các quyền, nghĩa vụ pháp luật quy định có liên quan đến các hành vi được ủy quyền nêu trên”... Như vậy, việc bà Thu H ký và nộp đơn khởi kiện bổ sung là không vi phạm thủ tục tố tụng. Do đó, lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Thi Hiền D1 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong nội dung ủy quyền và phạm vi ủy quyền là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.2] Về nội dung vụ án:

[4.2.1] Tại phiên tòa sơ thẩm bà Thi Hiền D1 thừa nhận chữ ký Thi Hiền D1 trong giấy nhận cọc sang nhượng đất ngày 20/7/2020 đúng là bà D1 ký nhưng do bà D1 bị bắt buộc ký. Bà D1 vay tiền của bà Đ để chơi số đề do bà Đ ghi số, mượn nhiều lần số tiền lên đến 1.600.000.000 đồng, bà D1 trả lãi cho bà Đ hàng tháng với lãi suất 10.000.000 đồng tiền lãi trên 100.000.000 đồng vốn vay; khi không còn khả năng trả nữa thì bà D1 bán đất cho bà Đ để trừ nợ. Tuy nhiên ở giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm bà D1 cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh đây là hợp đồng vay, nguyên đơn không thừa nhận. Thực hiện hợp đồng này, ngày 02/12/2020 bà Thi Hiền D1 đã ký chuyển nhượng cho chồng bà Đ là ông Trần Văn C 372m² đất thuộc một phần thửa 41 (qua đo đạc thực tế bề ngang là 10,9m) không đúng theo hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 20/7/2020 nhưng bà Đ vẫn đồng ý. Ông C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/12/2020; ông C đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà H và ông T6; sau đó bà H và ông T6 đã chuyển nhượng cho ông T và bà C1.

[4.2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 18/6/2024, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn H1 cung cấp thông tin: Bà Thi Hiền D có Đơn gửi Công an tỉnh L đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm rõ các tin nhắn trao đổi về tiền, thương lượng và thanh toán từ các số điện thoại của bà D (03 số) với số điện thoại của bà Ngô Thị Đ, mốc thời gian tháng 01/2019 đến tháng 12/2021 nhằm làm rõ trách nhiệm số tiền vay mượn, thanh toán đúng với thực tế tin nhắn để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D. Thanh tra Công an tỉnh L đã chuyển đơn của bà D về Công an huyện Đ để giải quyết theo thẩm quyền. Ông H1 đề nghị Hội đồng xét xử chờ kết quả trả lời của Công an huyện Đ mới tiếp tục giải quyết vụ án. Theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự: *“Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp”*. Khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự: *“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”*. Tuy nhiên, để đảm bảo tất cả các quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tạm ngừng phiên tòa để chờ kết quả trả lời của Công an huyện Đ theo thông tin phía bị đơn cung cấp.

[4.2.3] Tại văn bản số 887/CV-ĐCSHS Công an huyện Đ ngày 31/7/2024 về việc phúc đáp Công văn số 110/TA-VP ngày 15/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An có nội dung như sau: Công an huyện Đ đang thụ lý, giải quyết tố cáo của bà Thi Hiền D1, sinh năm 1980; nơi thường trú: Tổ A ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Nội dung đơn: Bà Thi Hiền D1 tố cáo bà Ngô Thị Đ có hành vi cho vay lãi nặng trong giao dịch dân sự. Công an huyện Đ tiến hành xác minh đơn: Ngày 10/6/2024, Công an huyện Đ có ban hành văn bản số 2171/QĐ-ĐCSHS về việc yêu cầu Công ty D2 cung cấp thông tin liên quan đến thuê bao 0933272xxx từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2021. Ngày 02/7/2024, Công ty D2 khu vực 8 Tổng Công ty V có Công văn trả lời số 1290/MOBIFONE8-CSKH có nội dung: Căn cứ thông tư số 21/2017/TT-BTTTT ngày 29/9/2017 của Bộ T13 quy định về việc số liệu bản ghi chi tiết cuộc gọi được lưu trữ trong thời gian 24 tháng tính đến thời điểm yêu cầu cung cấp số liệu. Những dữ liệu chi tiết thuê bao trong khoảng thời gian từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2021 mà Q1 cơ quan yêu cầu đã không còn được lưu trữ trên hệ thống. Đối với nội dung đơn nói trên, quá trình xác minh tại Công an huyện Đ xác định không có dấu hiệu tội phạm theo nội dung đơn tố cáo.

[4.2.4] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đối với quyền sử dụng đất đang tranh chấp thể hiện có một căn nhà cấp 4 và một số công trình phụ khác. Trong nhà hiện có bà Thi Thị N1, ông Lê Toại T4, cháu Thi Bảo T5 và bà Thi Hiền D1 đang sinh sống. Bà Thi Thị N1 có mối quan hệ là cô ruột của bà D1, bà N1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh có đóng góp tiền của vào tài sản đang tranh chấp. Tại Bản tự khai ngày 28/8/2023 của ông Lê Toại T4, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ A ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An gửi Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa có nội dung như sau: “Tôi và bà T9 Hiền Diệu là vợ chồng, chúng tôi yêu mến nhau và chung sống như vợ chồng chứ không có đăng ký kết hôn và không tổ chức đám cưới. Chúng tôi có một con chung tên Thi Bảo T5, sinh năm 2011. Hiện nay tôi cùng vợ là bà D1 và con gái là Bảo T5 sinh sống tại nhà có địa chỉ tổ A ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Nhà và đất là đối tượng tranh chấp trong vụ án nói trên đều thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Thi Hiền D1. Tôi và con gái Thi Bảo T5 không có bất cứ quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến tài sản này”.

[4.2.5] Từ những chứng cứ trên, thấy rằng: Phần đất đang tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 353,1m², thuộc một phần thửa 41, tờ bản đồ số 37, đất tại ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An là phần đất còn lại bà Đ và bà D1 thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất ngày 20/7/2020. Do giấy đất không thể hiện nhà và các công trình trên đất nên hai bên đồng ý thỏa thuận miệng không ghi tài sản gắn liền với đất. Bà Đ đã giao đủ tiền cho bà D1, bà D1 thừa nhận chữ ký và chữ viết Thi Hiền Diệu trên hợp đồng đặt cọc ngày 20/7/2020 là của bà D1 nên đây được xem là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Quyền sử dụng đất bà D1 đứng tên hợp pháp nên bà D1 có quyền định đoạt, bà D1 cũng đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đ một phần thỏa thuận theo hợp đồng, phần diện tích còn lại 353,1m² bà D1 phải có nghĩa vụ thực hiện tiếp, không có căn cứ vô hiệu theo quy định của pháp luật. Ngoài phần

đất tranh chấp, bà D1 vẫn còn đứng tên phần diện tích đất còn lại liền kề phần đất tranh chấp. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Hà Thị Thu H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng đồng ý hỗ trợ cho bà T9 Hiền Diệu số tiền 600.000.000 đồng để di dời sang chỗ ở mới, đảm bảo quyền lợi cho các thành viên; bà Đ cũng đồng ý cho bà D1 thời gian lưu cư theo quy định của pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ.

[4.2.6] Trong vụ án này, bà Trần Thị Q yêu cầu bà D1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2021 (bằng giấy tay), bà D1 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà ngang 6,9m, dài 32m thuộc mpt đất số 41, tờ bản đồ số 37, đất tại ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Bà Q khởi kiện yêu cầu bà D1 giao đất và nhà cho bà, bà sẽ trả số tiền còn thiếu cho bà D1 là 1.150.000.000 đồng. Nếu Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, bà sẽ khởi kiện bà D1 trong một vụ án khác, bà không yêu cầu gì trong vụ án này. Sau khi Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa xét xử sơ thẩm, bà Q cũng không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết giải quyết trong vụ án này.

[4.2.7] Ngoài ra, khi buộc bị đơn giao nhà và đất cho nguyên đơn theo hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng ngày 20/7/2020; tòa án cấp sơ thẩm nhận định ghi nhận cho bị đơn thời gian lưu cư 03 tháng kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật theo sự tự nguyện của nguyên đơn. Tuy nhiên, khi tuyên án Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận trong phần quyết định của bản án là thiếu sót, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của phía bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ bổ sung trong phần quyết định của bản án.

[5] Đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Thi Hiền D1 là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm có phần không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Thi Hiền D được miễn nộp án phí.
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Thi Hiền D1.

Giữ y bản án dân sự sơ thẩm số 274/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165, khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 26, 166, 203 của Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và Điều 29 của Nghị quyết 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Đ do bà Hà Thị Thu H là người đại diện theo ủy quyền về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Thi Hiền D1.

1.1. Buộc bà Thi Hiền D1, bà Thi Thị N1, ông Lê Toại T4, cháu Thi Bảo T5 di dời toàn bộ đồ dùng cá nhân để bàn giao căn nhà và đất cho bà Ngô Thị Đ. Nhà và đất có diện tích 353,1m² thuộc thửa số 41 (mpt), tờ bản đồ số 37, loại đất ONT, đất tại ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí, diện tích đất theo Mảnh trích đo địa chính số 196-2022 do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 23/5/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26/5/2022.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Ngô Thị Đ hỗ trợ cho bà T9 Hiền Diệu số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Hà Thị Thu H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị Đ đồng ý cho bà Thi Hiền D1, bà Thi Thị N1, ông Lê Toại T4, cháu Thi Bảo T5 được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Trong thời gian lưu cư, bà Thi Hiền D1, bà Thi Thị N1, ông Lê Toại T4, cháu Thi Bảo T5 không được thay đổi hiện trạng nhà, đất để đảm bảo cho việc thi hành án.

1.4. Vô hiệu giấy nhận cọc sang nhượng đất ngày 20/02/2021 giữa bà Thi Hiền D1 với bà Trần Thị Q và Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 08/4/2021 giữa bà Thi Hiền D1 với bà Trần Thị Q đối với phần đất có chiều ngang 6,9m chiều dài 32m thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 37, loại đất ONT đất tại ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.5. Bà Ngô Thị Đ được quyền liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường để kê khai đăng ký đối với diện tích 353,1m² thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 37, loại đất ONT đất tại ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 196-2022 do Công ty TNHH Đ1 đo đạc ngày 23/5/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 26/5/2022.

1.6. Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi hoặc huỷ bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 919397 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà T9 Hiền Diệu ngày 31/01/2020 theo kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Thi Hiền D1 về việc:

2.1. Tuyên huỷ hợp đồng nhận cọc sang nhượng đất ngày 20/7/2020 giữa bà Thi Hiền D1 và bà Ngô Thị Đ.

2.2. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2020 giữa bà Thi Hiền D1 và ông Trần Văn C.

2.3. Tuyên huỷ xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 02/12/2020 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 130682 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/12/2020 cho ông Trần Văn C.

2.4. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn C với bà Mai Thị H3.

2.5. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị H3 với ông Trần Minh T2.

2.6. Buộc ông C, bà Đ phải bồi thường thiệt hại cho gia đình bà D1 01 căn nhà trọ đã đập phá, tương đương với số tiền là 150.000.000 đồng.

2.7. Buộc ông C, bà Đ phải bồi thường thiệt hại cho gia đình bà D1 về tổn thất tinh thần số tiền là 130.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Q về yêu cầu bà Thi Hiền D1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng mua bán nhà đất ngày 08/4/2021 đối với phần đất có chiều ngang 6,9m dài 32m thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 37, loại đất ONT đất tại ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Về chi phí thẩm định, định giá, đo đạc là 58.500.000 đồng, bà Đ đã nộp 28.500.000 đồng; bà D1 nộp 30.000.000 đồng và đã chi phí xong. Buộc bà Thi Hiền D1 có trách nhiệm nộp trả cho bà Ngô Thị Đ số tiền 28.500.000 đồng.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bà Ngô Thị Đ không phải chịu án phí. H4 lại cho bà Ngô Thị Đình s tiền 1.200.000 đồng theo biên lai thu số 0007592, 0007593 cùng ngày 01/3/2021 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa; biên lai thu số 0004167, 0004168 cùng ngày 31/7/2023 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

5.2. Bà Thi Hiền D1 được miễn nộp tiền tạm ứng án phí. H4 lại cho bà D1 số tiền 900.000 đồng theo biên lai thu số 0006772, 0006771, 0006770 cùng ngày 06/6/2022 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

5.3. Bà Trần Thị Q phải chịu 300.000 đồng án phí, chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003907 ngày 21/6/2023 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Thi Hiền D được miễn nộp án phí.

7. 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.

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

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THÂM
THÂM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đinh Thị Ngọc Yến