

Bản án số: 470/2024/DS-PT

Ngày: 22-11-2024

V/v “tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Phước Thanh;

Bà Đinh Thị Ngọc Yến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thanh Xuân - 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 15 và ngày 22 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 380/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc “tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 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 411/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1958, địa chỉ: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- *Bị đơn*: Cụ Trần Thị R, chết ngày 17/5/2021. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, gồm:

1. Bà Lê Thị H, sinh năm 1950, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt tại phiên tòa ngày 15/11/2024, có đơn xin vắng tại phiên tòa ngày 22/11/2024)

2. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1953, địa chỉ: ấp A xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt tại phiên tòa ngày 15/11/2024, có đơn xin vắng tại phiên tòa ngày 22/11/2024).

3. Bà Lê Thị P, sinh năm 1961, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

4. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1963, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

5. Bà Lê Thị G, sinh năm 1967, địa chỉ: ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

6. Bà Lê Thị E, sinh năm 1968, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

7. Bà Lê Thị M, sinh năm 1969, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

8. Ông Lê Văn X, sinh năm 1976, bị mất năng lực hành vi. Người đại diện theo pháp luật: bà Lê Thị H, sinh năm 1950, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, chỉ ruột (có mặt).

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

1. Bà Phạm Ngọc N, sinh năm 1978, địa chỉ: ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: ông Vũ Xuân P1, sinh năm 1975, địa chỉ: Số I, Tổ I, Khu phố I, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền ngày 27/12/2022 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N: Luật sư Nguyễn Hoàng Minh T2 - Công ty L1 - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1950, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt tại phiên tòa ngày 15/11/2024, có đơn xin vắng tại phiên tòa ngày 22/11/2024).

3. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1953, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt tại phiên tòa ngày 15/11/2024, có đơn xin vắng tại phiên tòa ngày 22/11/2024).

4. Bà Lê Thị P, sinh năm 1961, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

5. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1963, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

6. Bà Lê Thị G, sinh năm 1967, địa chỉ: ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

7. Bà Lê Thị E, sinh năm 1968, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

8. Bà Lê Thị M, sinh năm 1969, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

9. Ông Lê Văn X, sinh năm 1976, bị mất năng lực hành vi. Người đại diện theo pháp luật: bà Lê Thị H, sinh năm 1950, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt tại phiên tòa ngày 15/11/2024, có đơn xin vắng tại phiên tòa ngày 22/11/2024).

10. Bà Nguyễn Thị Đ, chết ngày 20/9/2023. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, gồm:

10.1 Ông Lê Văn T, sinh năm 1958, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

10.2 Chị Lê Thị Tuyết M1, sinh năm 1987, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

10.3 Anh Lê Văn L, sinh năm 1987, địa chỉ: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tây Ninh (có đơn xin vắng).

10.4 Chị Lê Thị Thanh T3, sinh năm 1994, địa chỉ: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Hiện đang chấp hành án ở Trại giam T7 – Trại 3, địa chỉ: huyện T, tỉnh Tây Ninh (có đơn xin vắng).

11. Ông Huỳnh Tấn T4, sinh năm 1964, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

12. Bà Huỳnh Hồng T5, sinh năm 1969, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

13. Văn phòng C1, địa chỉ: ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

14. Ủy ban nhân dân xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, anh Lê Văn L trình bày:

Năm 2002, ông T và cụ Trần Thị R xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2002 được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực, đối tượng là thửa đất 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m², loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 7.000.000 đồng, hai bên tiến hành giao nhận tiền và đất xong. Ông T có tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng nhưng do ông là người địa phương khác nên chưa làm thủ tục được. Sau khi nhận đất, ông T bắt đầu trồng lúa một thời gian nhưng do thua lỗ nên ông cho chị là bà Lê Thị H thuê làm. Sau đó, ông cho cụ R mượn lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chia đất cho những người con khác. Đến năm 2016, ông T phát hiện cụ Trần Thị R và ông Lê Văn X đã chuyển nhượng thửa đất 13 (thửa mới 150) cho bà Phạm Ngọc N. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu:

- *Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ngày 17/6/2016 giữa cụ R, ông X với bà N;

- Hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N phần đất diện tích 3.759m² thuộc thửa 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), loại đất LUA, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N ngày 18/7/2016;

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất giữa ông T với cụ R được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 21/01/2002. Đồng thời, công nhận phần đất diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m² thuộc thửa 13 (thửa mới 150) tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5) loại đất LUA, tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông T và yêu cầu bà N tháo dỡ, di dời 12 trụ cột xi măng làm hàng rào trên đất để trả lại thửa đất 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông Lê Văn T.

- Yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng thuê đất nông nghiệp ngày 30/4/2023 giữa bà Phạm Ngọc N với bà Huỳnh Hồng T5 vô hiệu.

Ông Lê Văn T xin rút lại yêu cầu bà Phạm Ngọc N, bà Huỳnh Hồng T5, ông Huỳnh Tấn T4 phải tháo dỡ, di dời chòi tạm trên thửa đất 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cụ R, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Văn T1 trình bày:

Ông xác nhận ngày 02/01/2002, cụ R có chuyển nhượng cho ông T thửa đất 13. Các bên đã giao nhận tiền và đất xong, đúng như lời ông T trình bày. Ông T sử dụng thửa đất 13 được một thời gian thì cho bà H mượn lại để trồng lúa nuôi cụ R. Ông X bị tai biến năm 2015, được hưởng trợ cấp xã hội do bệnh nặng. Sau khi cụ R lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông T lại, ông X đem giấu và cùng cụ R bán đất cho bà N nhưng các anh em trong nhà không ai biết. Nay ông T yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất ngày 17/6/2016 giữa cụ R, ông X với bà N; Hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N diện tích 3.759m², thuộc thửa 13 (thửa mới 150) tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), loại đất LUA tại xã L, huyện Đ và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N ngày 18/7/2016 và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất ngày 21/01/2002 giữa ông T với cụ R được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực. Đồng thời, công nhận diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m² thuộc thửa 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), loại đất LUA tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông T thì ông đồng ý.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cụ R, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo pháp luật của ông Lê Văn X, bà Lê Thị H trình bày:

Bà H xác định ngày 17/6/2016, cụ Trần Thị R, ông Lê Văn X có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Ngọc N được Văn phòng C2, quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2016 chứng thực nhưng thời điểm năm 2015 thì ông X bị tai biến nên khả năng nhận thức bị hạn chế. Việc ký kết hợp đồng trên có thể bị lừa dối nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tính hợp pháp của hợp đồng trên. Ngoài ra, bà H còn trình bày bổ sung trước đây ông T có cho bà làm phân ruộng trên và hàng năm đong lúa nuôi cụ R đến năm 2015 do làm thua lỗ nên bà không làm nữa.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ R, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị P, bà Lê Thị M và ông Lê Văn Q có ý kiến trình bày

tại bản tự khai: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ R với ông T; vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với cụ R, ông X đối với thửa đất số 13 (thửa mới 150), bà N phải trả lại đất cho ông T.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ R, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị G, Lê Thị E có ý kiến trình bày tại bản tự khai: Các bà là em của ông T, thống nhất với lời trình bày của ông T, yêu cầu bà N trả lại đất cho ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân xã L có văn bản trình bày ý kiến:

Về cử người tham gia tố tụng: Ủy ban nhân dân xã L xin xét xử vắng mặt với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và cụ R”.

Về trình tự, thủ tục chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã L ký vào ngày 21/01/2002 giữa ông T và cụ R: Hợp đồng này đã được chứng thực hơn 21 năm nên hồ sơ lưu tại Ủy ban nhân dân xã không còn, cán bộ, công chức trực tiếp thực hiện chứng thực hợp đồng đã thay đổi, nghỉ hưu nên Ủy ban nhân dân xã không xác định được.

Việc ký chứng thực cho cụ Trần Thị R chuyển nhượng đất cho ông Lê Văn T vào ngày 21/01/2002 nhưng sau đó lại ký xác nhận vào giấy cam kết ngày 24/10/2016 cho cụ Trần Thị R:

Việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ R với ông T đến ngày 24/10/2016 là hơn 14 năm nên Ủy ban nhân dân xã không nắm được.

Thửa đất và diện tích trong hợp đồng chuyển nhượng là khác với thửa đất và diện tích trong bản cam kết (thửa đất mà cụ R trình bày trong bản cam kết ngày 24/10/2016 là thửa 12 và 676, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích 4.251m², trong hợp đồng chuyển nhượng là thửa 13, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.759m²).

Việc ký chứng thực ngày 24/10/2016, Ủy ban nhân dân xã chỉ chứng thực chữ ký của cụ R và ông X, riêng phần nội dung trong giấy cam kết thì Ủy ban nhân dân xã đã nêu rõ trong nội dung chứng thực do hai bên cam kết đã hiệu, tự chịu trách nhiệm về nội dung của giấy cam kết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có văn bản trình bày: Căn cứ hồ sơ lưu tại Văn phòng C1 vào ngày 17/06/2016, cụ Trần Thị R, ông Lê Văn X cùng bà Phạm Ngọc N có đến Văn phòng C3, tỉnh Long An yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), diện tích 3.759m²; địa chỉ: xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Hồ sơ lưu có các giấy tờ cần thiết theo quy định pháp luật gồm có: Chứng minh nhân dân các bên; Sổ hộ khẩu; Đơn xin xác nhận danh sách hộ gia đình; Đơn xin xác nhận (thay thế Giấy chứng tử); Trích lục bản đồ địa chính; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đơn đề nghị xác nhận về việc trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp và có nguồn thu nhập từ sản xuất đất nông nghiệp.

Văn phòng C4 tiếp nhận hồ sơ lưu trữ của Văn phòng C3. Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tỉnh Long An xem xét, giải quyết vụ

án trên theo đúng quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án; cam kết không khiếu nại khi Tòa án xét xử vắng mặt theo nội dung đơn này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Ngọc N trình bày: Năm 2007, bà N có nhận chuyển nhượng của cụ R và ông X thửa đất 13 (thửa mới 150) theo giấy mua bán đất và quyền sử dụng đất đề ngày 27/5/2007, có xác nhận của phó ấp L, xã L với giá 150.000.000 đồng. Đến năm 2016, bà N và ông X, cụ R làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật được thể hiện qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 178, quyền số 01/2016-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2016 tại Văn phòng C3. Bà N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 13 (thửa mới 150) và nhận đất sử dụng từ năm 2007 đến nay. Hiện tại, bà đang cho ông T4, bà T5 thuê để nuôi cá theo hợp đồng thuê ký hàng năm. Việc chuyển nhượng thửa đất 13 (thửa mới 150) giữa bà và ông X, cụ R là hợp pháp, đúng quy định pháp luật, đã thực hiện xong trên thực tế. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, đồng thời có yêu cầu độc lập như sau:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với cụ R được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 21/01/2002, đối tượng là thửa đất 13 (thửa mới 150).

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị R, ông Lê Văn X với bà Phạm Ngọc N được Văn phòng C2 số 178 ngày 17/6/2016, đối tượng là thửa đất 13 (thửa mới 150).

Bà N rút lại yêu cầu buộc ông Lê Văn T bồi thường thiệt hại từ việc không thể mua bán chuyển nhượng đất cho bà Phạm Ngọc N số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa bà và ông X, cụ R, buộc những người thừa kế của cụ R phải bồi thường cho bà thiệt hại với giá đất được tính 20.000.000 đồng/m², giá này được bà tính dựa theo giá đền bù quyền sử dụng đất bị thu hồi trên địa bàn xã L. Bà đồng ý với kết quả định giá 331/09/08/2023/TĐG LA-BĐS ngày 09/8/2023, không yêu cầu Tòa án định giá lại.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ, bà Lê Thị Thanh T3 trình bày: Bà là con của ông T và bà Đ. Bà biết thửa đất đang tranh chấp trong vụ án là của bà nội là cụ R đã bán cho ông T từ rất lâu nhưng cụ R vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông X lại đem bán cho bà N. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Hồng T5 trình bày: Bà và ông T4 là vợ chồng. Năm 2018, vợ chồng bà có thuê của bà N diện tích đất 3.686m², thuộc thửa 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Thời gian thuê là 05 năm, giá thuê 5.000.000 đồng/năm, các bên có lập hợp đồng thuê. Hợp đồng thuê lần 1 đã hết hạn và các bên đã xác lập Hợp đồng thuê đất nông nghiệp mới, không đề ngày tháng năm, thời hạn thuê 02 năm từ 30/4/2023 đến 30/4/2025, giá thuê 4.000.000 đồng/năm. Trên đất, vợ chồng bà có dựng 01 chòi tạm, mái tole thiếc, đỡ bằng mái tầm vông, nền đất, vách tole thiếc, đỡ vách bằng tầm vông, diện tích 16,4m², sử dụng để đồ ăn cho cá.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T về việc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị R, ông Lê Văn X với bà Phạm Ngọc N được Văn phòng C3 chứng thực số 178 ngày 17/6/2016; đối tượng là thửa 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An tại phiên tòa sơ thẩm, bà có ý kiến như sau: Do ông T trình bày trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, ông T vẫn tiếp tục cho bà thuê đất nên bà không có tranh chấp trong vụ án này. Sau này, trường hợp giữa bà và bà N có phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê, bà sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Huỳnh Tấn T4 trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà T5, không bổ sung thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 149/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về việc “tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất” với cụ Trần Thị R (do các ông bà Lê Thị H, Lê Văn T1, Lê Thị P, Lê Văn Q, Lê Thị G, Lê Thị E, Lê Thị M, Lê Văn X kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng).

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc N đối với ông Lê Văn T về việc: Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T và cụ Trần Thị R được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 21/01/2002; đối tượng là thửa 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m², loại đất LUC, tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị R, ông Lê Văn X với bà Phạm Ngọc N được Văn phòng C3 chứng thực số 178 ngày 17/6/2016, đối tượng là thửa 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m², loại đất LUC, tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Đình chỉ xét xử các yêu cầu sau:

- Yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về việc buộc bà Phạm Ngọc N, bà Huỳnh Hồng T5, ông Huỳnh Tấn T4 phải tháo dỡ, di dời căn chòi tạm trên thửa đất 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Yêu cầu độc lập của bà Phạm Ngọc N về việc yêu cầu ông Lê Văn T bồi thường thiệt hại từ việc không thể mua bán chuyển nhượng đất cho bà Phạm Ngọc N số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

3. Vô hiệu hợp các hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị R, ông Lê Văn X với bà Phạm Ngọc N được Văn phòng C2, quyền số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2016, đối tượng là thửa 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m², loại đất LUC, tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hợp đồng thuê đất nông nghiệp ngày 30/4/2023 giữa bà Phạm Ngọc N với bà Huỳnh Hồng T5, đối tượng là thửa 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới

số 5), diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m², loại đất LUC, tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Buộc bà Phạm Ngọc N phải tháo dỡ, di dời trụ bê tông, diện tích 28,8m² trên thửa đất 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị R và ông Lê Văn T được Ủy ban nhân dân xã L, huyện Đ, tỉnh Long An chứng thực ngày 21/01/2002; đối tượng là thửa đất 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), loại đất LUC, tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ông Lê Văn T được quyền liên hệ với 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, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với thửa 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vị trí tứ cận, diện tích đất được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 222-2023 được Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 đo vẽ ngày 25/7/2023, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký duyệt ngày 02/8/2023.

Bà Phạm Ngọc N có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5) cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, C5, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ông Lê Văn T có quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m² loại đất LUC, thuộc thửa 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An có tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số 222-2023 được Công ty TNHH Đ1 đo vẽ ngày 25/7/2023, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký duyệt ngày 02/8/2023;

6. Buộc những người thừa kế của cụ Trần Thị R là các ông bà Lê Thị H, Lê Văn T1, Lê Thị P, Lê Văn Q, Lê Thị G, Lê Thị E, Lê Thị M, Lê Văn X, Lê Văn T phải trả cho bà Phạm Ngọc N số tiền 1.711.053.000 đồng (một tỷ, bảy trăm mười một triệu, không trăm năm mươi ba ngàn đồng). Nghĩa vụ trả tiền được thực hiện trong phạm vi di sản thừa kế của cụ Trần Thị R để lại.

7. Về chi phí tố tụng: Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trần Thị R phải có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Lê Văn T số tiền 38.022.000 đồng (ba mươi tám triệu, không trăm hai mươi hai ngàn đồng), nghĩa vụ được thực hiện trong phạm vi di sản thừa kế của cụ Trần Thị R để lại.

8. 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 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.

9. Về án phí: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trần Thị R không phải chịu án phí trong phạm vi di sản của cụ Trần Thị R trong vụ án này.

Bà Phạm Ngọc N phải chịu 600.000 đồng án phí. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp là 21.300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007864 ngày 03/2/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. H1 lại cho Bà Phạm Ngọc N số tiền 20.700.000 đồng tạm ứng án phí còn thừa.

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

Ngày 04/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc N kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn ông Lê Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, tại phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Ngọc N, Luật sư Nguyễn Hoàng Minh T2 trình bày tranh luận: Các tờ trình, văn bản làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ R không thống nhất cùng một nội dung nên căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp cho hộ cụ Trần Thị R ngày 07/9/2000 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

+ Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2002 giữa cụ R với ông T: Theo xác nhận danh sách ngày 17/6/2016 của Công an xã A thì hộ cụ Trần Thị R vào thời điểm cấp đất gồm cụ Trần Thị R và ông Lê Văn X. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2002 giữa cụ R với ông T không có sự tham gia của ông X là không đúng quy định tại Điều 237 Bộ luật Dân sự năm 1995. Sau khi ký hợp đồng, ông T cũng không thực hiện tiếp các thủ tục chuyển quyền sử dụng theo quy định tại Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ. Mặt khác, căn cứ Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2002 giữa cụ R và ông T cũng không được công nhận do vi phạm về nội dung, chủ thể khi giao kết hợp đồng. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ R với ông T ngày 21/01/2002 là không đúng quy định của pháp luật.

+ Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2016 giữa cụ R, ông X với bà N: Ngày 27/5/2002, cụ R và bà N ký giấy mua bán đất và quyền sử dụng đất có ông X làm chứng và được ông Hà Văn K Phó trưởng ấp L, xã L xác nhận với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Cụ R giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N giữ. Đến ngày 17/6/2016, cụ R, ông X và bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 (Nay là VPCC L) công chứng.

Sau khi ký hợp đồng, bà N tiến hành các thủ tục pháp lý do pháp luật quy định và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/7/2016. Căn cứ khoản 3 Điều 18 Luật Đất đai và Công văn số 4214/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 19/11/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L thì việc chuyển nhượng giữa cụ R, ông X với bà N là hoàn toàn hợp pháp, đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận là đúng và khẳng định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

+ Về quá trình quản lý sử dụng: sau khi nhận chuyển nhượng bà N cho ông Phan Văn T6 thuê đến năm 2012 cho ông Trù Văn B thuê, sau đó cho bà T5, ông T4 thuê cho đến nay nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không mời ông T6, ông B tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng để làm rõ quá trình sử dụng, dẫn đến thiếu sót. Trong khi đó, người làm chứng ông N1 trình bày thuê ông T từ năm 2012 đến năm 2014 nhưng bà H trình bày được ông T cho sử dụng từ năm 2008 đến năm 2016. Như vậy, có sự mâu thuẫn trong lời trình bày của ông T, bà H và ông N1.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà N, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ R và ông T ngày 21/01/2002.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Ngọc N tranh luận bổ sung: Tôi có đầy đủ chứng cứ chứng minh cụ R đã giao đất cho tôi. Khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ R, ông X còn minh mẫn; đến năm 2020 ông X mới bị tuyên mất năng lực hành vi dân sự. Giá chuyển nhượng giữa ông T với cụ R theo hợp đồng ngày 21/01/2002 là không phù hợp với thực tế. Tại thời điểm trên, tôi ở tỉnh Tây Ninh nhưng vẫn chuyển nhượng đất nông nghiệp được ở huyện Đ, tỉnh Long An, do đó lời trình bày của ông T là không có căn cứ. Những lời trình bày của anh chị em ông T và người làm chứng ông N1 là mâu thuẫn, không có căn cứ.

Nguyên đơn ông Lê Văn T trình bày tranh luận: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H, cũng là người đại diện theo pháp luật của ông Lê Văn X trình bày tranh luận: bà và ông X xác định thửa đất số 13, tờ bản đồ số 10 cụ R đã chuyển nhượng cho ông T trước đó rồi nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 trình bày tranh luận: Việc cụ R bán đất cho ông T, anh chị em trong gia đình đều biết. Riêng việc bà N mua đất của mẹ ông thì anh chị em trong gia đình đều không biết. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N.

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

Về tố tụng: Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc N thực hiện đúng thời hạn quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2102/QSĐĐ/0701-LA thì các thửa đất số 13, 43, 44, 63, 676, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã L được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ gia đình ông/bà Trần Thị R vào ngày 07/9/2000. Theo Sổ hộ khẩu và Đơn xin xác nhận (danh sách hộ gia đình) ngày 17/6/2016 được Công an xã A xác nhận thì hộ gia đình cụ R thời điểm năm 2000 gồm cụ Trần Thị R và ông Lê Văn X, ông Lê Văn M2 (chồng cụ R) đã chết ngày 04/01/1983 âm lịch. Ông X bị tuyên mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số 01 ngày 17/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Theo Công văn số 596/CV-UBND ngày 11/12/2018 của Ủy ban nhân dân xã L “*nguồn gốc thửa đất cụ R ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T ngày 21/02/2002 tại thửa số 13... là đất của bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nguồn gốc đất do cha mẹ cụ R cho bà)*” và tại Giấy mua bán đất và quyền sử dụng đất ngày 27/5/2007 giữa cụ R và bà N (giấy viết tay - ông X ký tên người làm chứng) có nội dung “*...Nguồn gốc đất này là của ông nội để lại cho cha tôi, cha tôi để lại cho tôi thì tài sản này là của riêng tôi, các con đã có phần chia rồi, không cần các con ký tên*”.

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Tờ trình về việc phê duyệt xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 11/TT.UB.2000 ngày 29/8/2000 của Ủy ban nhân dân xã L và Quyết định của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 1395/QĐ.UB ngày 07/9/2000 của Ủy ban nhân dân huyện Đ có nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 84 cá nhân trong đó có cụ Trần Thị R. Đồng thời mẫu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông cụ Trần Thị R vào ngày 07/9/2000 là mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp chung cho tất cả các chủ sử dụng đất tại thời điểm năm 2000.

Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định thửa đất 13 (thửa mới 150) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ R, là tài sản riêng của cụ R. Cụ R có quyền định đoạt đối với thửa đất này theo quy định pháp luật

Về hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ R và ông T: Ông T cho rằng cụ R đã chuyển nhượng thửa 13 cho ông vào năm 2002, chứng cứ là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2002 giữa ông T với cụ R được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực, giá chuyển nhượng là 7.000.000 đồng. Như nhận định ở trên, cụ R là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 13 nên bà có toàn quyền định đoạt đối với thửa đất này, ông T cũng được công nhận đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất lúa theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (Đơn đề nghị xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp ngày 16/9/2020 của ông T). Người đại diện theo ủy quyền của cụ R là ông T1 (*Giấy ủy quyền ngày 20/10/2017 ông T1 được toàn quyền thay mặt bà tham gia tố tụng tại Tòa án các cấp có thẩm quyền với tư cách bị đơn cụ R chết năm 2021, ông T1 trình bày tại cấp sơ thẩm lần 1*) và các con của cụ R đều xác nhận có việc chuyển nhượng đất này. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T đã canh tác đất một thời gian để trồng lúa nhưng không có lời nên cho chị gái là bà Lê Thị H canh tác và cho ông Nguyễn Văn N1 thuê đất từ năm 2012 đến năm 2014, đến năm 2016 thì phát sinh tranh chấp với bà N. Do đó việc chuyển nhượng thửa 13 giữa ông T và cụ R đã thực hiện xong trên thực tế, Tòa sơ thẩm công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2002 là phù hợp với quy định pháp luật.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2016 giữa cụ R, ông X với bà N được Văn phòng C2: Bà N cho rằng bà nhận chuyển nhượng thửa 13 của

cụ R từ năm 2007 theo giấy tay mua bán đất và quyền sử dụng đất ngày 17/5/2007 nhưng đến năm 2016 mới tiến hành ký chuyển nhượng công chứng và sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cam kết của cụ R về việc trước và sau khi bán đất thì cụ R không cho, tặng, sang nhượng đất cho bất cứ ai, ông T cũng không liên quan gì đến phần đất này. Tuy nhiên, theo Giấy cam kết ngày 24/10/2016 của cụ R mà bà N cung cấp thì nội dung cam kết của cụ R là đối với thửa đất số 12 và 676 không liên quan đến thửa đất số 13 đã chuyển nhượng cho ông T.

Hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 17/6/2016 đến ngày 20/6/2016 Ủy ban nhân dân xã L tiến hành hòa giải việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N với cụ R có sự tham gia của ông T, ông T trình bày ông không đồng ý việc mua bán đất giữa bà N và cụ R vì năm 2002 ông đã có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã xác nhận, chứng cứ này phù hợp với trình bày của bà H, ông T là năm 2016 bà H thấy bà N cấm cọc trên thửa 13 thì bà đã báo với ông T và ông T đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã. Năm 2016, các bên đương sự có xảy ra tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 13, bà N đã biết nhưng vẫn làm thủ tục đăng ký kê khai và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/7/2016.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 13 giữa cụ R và ông T năm 2002 được công nhận như nhận định ở trên nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, ông X và cụ R năm 2016 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm pháp luật. Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông X, buộc bà N tháo dỡ, di dời các trụ xi măng là có căn cứ.

Cụ R đã chuyển nhượng thửa đất số 13 cho ông T vào năm 2002 nhưng đến năm 2016 lại tiếp tục chuyển nhượng cho bà N và nhận 150.000.000 đồng tiền chuyển nhượng, bà N không biết đã có việc chuyển nhượng trước đó giữa cụ R và ông T nên lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của cụ R, do cụ R đã chết nên Tòa sơ thẩm buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ R phải bồi thường cho bà N số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá theo chứng thư thẩm định giá là phù hợp quy định của pháp luật.

Từ các căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Ngọc N. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc N thực hiện đúng thời hạn quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Tại phiên tòa xét xử vụ kiện, các bên đương sự thống nhất với kết quả đo đạc theo Mảnh trích đo địa chính số 222-2023 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký duyệt ngày 02/8/2023 và thống nhất

với kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 331/09/08/2023/TĐG LA-BDS ngày 09/8/2023 của Công ty Cổ phần T8. Các bên đương sự không yêu cầu đo đạc và thẩm định giá lại nên Tòa án căn cứ theo Mảnh trích đo địa chính và các Chứng thư thẩm định giá nêu trên để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc N:

[3.1] Xét thửa đất số 13, tờ bản đồ số 10 (thửa mới số 150, tờ bản đồ mới số 5), diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m², loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Xét thấy, mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông/bà Trần Thị R vào ngày 07/9/2000 là mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp chung cho tất cả các chủ sử dụng đất tại thời điểm năm 2000. Mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R682789 được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An ban hành ngày 07/9/2000 hình thức là cấp cho hộ ông (bà) Trần Thị R nhưng theo Biên bản về việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/8/2000 của Ủy ban nhân dân xã L, huyện Đ, tỉnh Long An nội dung thể hiện: “*Hội đồng thống nhất 100% có 84 cá nhân đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, danh sách kèm theo có tên cá nhân cụ Trần Thị R*”; Tờ trình về việc phê duyệt xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 11/TT.UB.2000 ngày 29/8/2000 của Ủy ban nhân dân xã L, huyện Đ, tỉnh Long An, thể hiện nội dung: “*Kết quả đến nay đã xét duyệt được 84 cá nhân sử dụng đất tổng diện tích 34,43ha đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” và Điều 1 Quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 1395/QĐ.UB ngày 07/9/2000 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An, thể hiện nội dung: “*Nay cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất cho 84 cá nhân có tên danh sách kèm theo với diện tích 344.314, 5m² trong số tổng diện tích tự nhiên toàn xã L*”. Mặt khác, thấy rằng tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật của ông Lê Văn X là bà Lê Thị H trình bày thống nhất xác định thửa đất số 13, tờ bản đồ số 10 (thửa mới số 150, tờ bản đồ mới số 5), diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m², loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An có nguồn gốc của ông bà để lại cho ông ngoại, sau khi ông ngoại mất để lại cho mẹ là cụ Trần Thị R. Lời trình bày trên phù hợp với lời trình bày của cụ R tại Giấy mua bán đất và quyền sử dụng đất đề ngày 27/5/2007, cụ thể cụ R trình bày: “*Nguồn gốc đất nay là của ông nội để lại cho cha tôi, cha tôi để lại cho tôi thì tài sản này là của riêng tôi, các con tôi đã có phần chia rồi, không cần các con ký tên*”. Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất số 13, tờ bản đồ số 10 (thửa mới số 150, tờ bản đồ mới số 5), diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m², loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An là tài sản riêng của cụ R và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho cá nhân cụ Trần Thị R.

[3.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị R với ông Lê Văn T được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 21/01/2002 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 10 (thửa mới số 150, tờ bản đồ mới số 5), diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m², loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Như phân tích tại mục [3.1], có căn cứ xác định thửa đất số 13, tờ bản đồ số 10 (thửa mới số 150, tờ bản đồ mới số 5), diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m², loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An là tài sản riêng của cụ R và việc Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho cá

nhân cụ Trần Thị R. Thực hiện quyền của người sử dụng đất, ngày 21/01/2002 cụ Trần Thị R ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Lê Văn T với giá chuyển nhượng là 7.000.000 đồng (*mẹ chuyển nhượng cho con ruột*). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được Ủy ban nhân dân xã L, huyện Đ, tỉnh Long An chứng thực ngày 21/01/2022 và các bên đã giao đất, thanh toán xong tiền chuyển nhượng. Thấy rằng, hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã tuân thủ theo quy định tại Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995. Cụ R là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 13, tờ bản đồ số 10 (thửa mới số 150, tờ bản đồ mới số 5) nên bà có toàn quyền định đoạt thửa đất này. Ông T đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật. Theo trình bày của các con cụ R, trên thực tế cụ R đã giao cho ông T đã quản lý, sử dụng thửa đất trên từ năm 2002 đến khi xảy ra tranh chấp năm 2016. Mặt khác, tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật của ông Lê Văn X là bà Lê Thị H cũng thống nhất đồng ý việc cụ R chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2002 giữa cụ Trần Thị R với ông Lê Văn T đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 10 (thửa mới số 150, tờ bản đồ mới số 5), diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m², loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An là có căn cứ.

[3.3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị R, ông Lê Văn X với bà Phạm Ngọc N được Văn phòng C2 ngày 17/6/2016 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 10 (thửa mới số 150, tờ bản đồ mới số 5), diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m², loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Xét thấy, mặc dù ngày 27/5/2007, giữa cụ R với bà N có ký giấy tay mua bán đất và quyền sử dụng đất có đối tượng là thửa đất số 13 và thửa đất số 676, tờ bản đồ số 10, diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m², loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An nhưng tại phiên tòa bà N xác định chỉ thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 13, tờ bản đồ số 10 mà thôi. Đến ngày 17/6/2016, cụ R, ông X (con cụ R) với bà N mới ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 10 (thửa mới số 150, tờ bản đồ mới số 5), diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m², loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An và được Văn phòng C2 ngày 17/6/2016 và đến ngày 18/7/2016 bà Phạm Ngọc N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ R, ông X với bà N thì xảy ra tranh chấp với ông Lê Văn T thể hiện tại Biên bản hòa giải về tranh chấp quyền sử dụng đất đề ngày 20/6/2016 của Ủy ban nhân dân xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị R, ông Lê Văn X với bà Phạm Ngọc N được thực hiện khi đất đang có tranh chấp, vi phạm điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Thấy rằng, theo Biên bản khám giám định xác định mức độ khuyết tật ngày 01/10/2015 của Hội đồng giám định y khoa Long An đối với Lê Văn X, thể hiện: Kết quả khám hiện tại: Nhồi máu não diện rộng năm 2013; Hiện: Liệt ½ người mức độ trung bình; Mất vận ngôn Broca; Khuyết tật vận động và nói mức độ nặng. Kết luận: Tỷ lệ tổn thương cơ thể do bệnh tật, khuyết tật là 65%; Mức độ khuyết tật: nặng. Đến năm 2016, Lê Văn X phát bệnh tai biến mạch máu não, được chuẩn đoán sa sút tâm thần trong mạch máu não, mức độ nặng nhưng các bên không tiến hành giám định sức khỏe ông X để làm căn cứ ký kết các giao dịch dân sự là chưa đủ căn cứ.

Bên cạnh đó, theo bà N trình bày: sau khi nhận đất từ cụ R, ngày 05/8/2007 lập giấy tay cho ông Phan Văn T6 thuê và đến ngày 15/6/2012 lập giấy tay cho ông Trù Văn B thuê nhưng các Giấy thuê ruộng không thể hiện rõ vị trí thửa đất thuê và không có xác nhận của cơ quan chức năng để xác định tính hợp pháp của các Giấy thuê đất nêu trên. Mặt khác, bà N trình bày cho vợ chồng ông T4, bà T5 thuê từ năm 2016 nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 15/11/2023 thì đến năm 2018, ông T4, bà T5 mới thuê, sử dụng thửa đất tranh chấp nêu trên (thuê sau khi ông T đã tranh chấp thửa đất trên). Do đó, việc bà N cho rằng bà đã nhận đất từ cụ R từ năm 2007 là không có căn cứ.

Ngoài ra, theo bà Phạm Ngọc N trình bày tại phiên tòa, thì thửa đất bà thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ cụ Trần Thị R và ông Lê Văn X là thửa đất số 13, tờ bản đồ số 10 (thửa mới số 150, tờ bản đồ mới số 5), loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Tuy nhiên, theo Giấy cam kết ngày 24/10/2016 của cụ Trần Thị R thì hai thửa đất cụ R cam kết chuyển nhượng cho bà N là hai thửa đất số 12 và 676, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích 4.251m².

Mặt khác, như phân tích tại mục [3.2], có căn cứ công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2002 giữa cụ Trần Thị R với ông Lê Văn T đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 10 (thửa mới số 150, tờ bản đồ mới số 5), diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m², loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2016 giữa cụ Trần Thị R, ông Lê Văn X với bà Phạm Thị N2 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 10 (thửa mới số 150, tờ bản đồ mới số 5), diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m², loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (*được lập trên cơ sở giấy tay mua bán đất và quyền sử dụng đất đề ngày 27/5/2007*) bị vô hiệu là có căn cứ.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Khi hợp đồng vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N2 phải di dời 12 trụ xi măng giao trả lại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 10 (thửa mới số 150, tờ bản đồ mới số 5), giấy mua bán đất và quyền sử dụng đất đề ngày 27/5/2007, loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông Lê Văn T và buộc những người thừa kế của cụ R phải có nghĩa vụ giao trả lại bà N2 số tiền đã nhận theo hợp đồng là 150.000.000 đồng, trong phạm vi di sản của cụ R để lại là có căn cứ.

Thiệt hại thực tế xảy ra: Số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng là 150.000.000 đồng. Theo Chứng thư thẩm định giá số 331/09/08/2023/TĐG LA-BĐS ngày 09/8/2023 của Công ty Cổ phần T8 thì giá trị thửa đất số 13 là 1.711.053.000 đồng. Như vậy, thiệt hại thực tế trong trường hợp này là 1.711.053.000 đồng – 150.000.000 đồng = 1.561.053.000 đồng.

Xét thấy, tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng giữa cụ R với bà N2, thì các thửa đất số 13 cụ R đã chuyển nhượng cho ông T nhưng vẫn tiếp tục chuyển nhượng cho bà N2. Do đó, cụ R là người hoàn toàn có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, nên phải chịu toàn bộ thiệt hại. Tuy nhiên, do cụ R đã chết nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc những người thừa kế của cụ R phải bồi thường cho bà N2 toàn bộ thiệt hại thực tế với số tiền 1.561.053.000 đồng, trong phạm vi di sản của cụ R để lại là có căn cứ.

[3.4] Về yêu cầu hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD719455 do Sở T cấp cho bà N2 ngày 18/7/2016 của ông Lê Văn T. Thấy rằng, theo Điều 195 của Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động do chuyển quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định. Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP15/5/2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền dựa trên cơ sở hồ sơ hợp đồng, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Do vậy, khi Tòa án tuyên công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2002 giữa cụ Trần Thị R với ông Lê Văn T đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 10 (thửa mới số 150, tờ bản đồ mới số 5), loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An 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 phù hợp với quy định của Luật đất đai mà không cần phải hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cho bà Phạm Ngọc N.

[3.5] Xét thấy, tại biên bản lấy lời khai ngày 15/11/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn T4, bà Huỳnh Hồng T5 cùng trình bày: Trường hợp, Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N với cụ R thì ông T4, bà T5 không yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê giữa ông T4, bà T5 với bà N. Trường hợp, Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N với cụ R bị vô hiệu thì ông T4, bà T5 yêu cầu bồi thường tài sản trên đất, công sức cải tạo, bồi đắp đất và tiền cá giống. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, do ông T trình bày trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, ông T vẫn tiếp tục cho ông T4, bà T5 bà thuê đất nên ông T4, bà T5 không có tranh chấp yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng thuê bị vô hiệu trong vụ án này. Sau này, trường hợp giữa ông T4, bà T5 với bà N có phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê, ông T4 bà T5 sẽ khởi kiện thành vụ án khác nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ. Trường hợp các bên có tranh chấp, có thể khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc N. Tuy nhiên, để thuận lợi cho công tác thi hành án nên Hội đồng xét xử xét cần sửa cách tuyên án của Tòa án cấp sơ thẩm. Quan điểm phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Ngọc N;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 165, Điều 186 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 688, Điều 689, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 702 của Bộ luật Dân sự 2005; Căn cứ vào các Điều 117, Điều 129, Điều 132, Điều 328, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 95, Điều 99, Điều 166, Điều 167 của Luật đất đai 2013; Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về việc buộc bà Phạm Ngọc N, bà Huỳnh Hồng T5, ông Huỳnh Tấn T4 phải tháo dỡ, di dời căn chòi tạm trên thửa đất 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Phạm Ngọc N về việc yêu cầu ông Lê Văn T bồi thường thiệt hại từ việc không thể mua bán chuyển nhượng thửa đất số 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An với số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T về việc “tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất” với bị đơn cụ Trần Thị R (do các ông bà Lê Thị H, Lê Văn T1, Lê Thị P, Lê Văn Q, Lê Thị G, Lê Thị E, Lê Thị M, Lê Văn X kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng).

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc N đối với nguyên đơn ông Lê Văn T về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T và cụ Trần Thị R được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 21/01/2002 đối với thửa đất số 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m², loại đất LUC, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị R, ông Lê Văn X với bà Phạm Ngọc N được Văn phòng C2 ngày 17/6/2016 đối với thửa đất số 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m², loại đất LUC, tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Tuyên:

3.1. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị R và ông Lê Văn T được Ủy ban nhân dân xã L, huyện Đ, tỉnh Long An chứng thực ngày 21/01/2002 đối với thửa đất số 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), diện tích đo đạc thực tế 3341,9m², loại đất LUC, đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Buộc bà Phạm Ngọc N phải tháo dỡ, di dời 12 trụ bê tông trên đất để giao trả thửa đất số 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m², loại đất LUC, đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông Lê Văn T.

Ông Lê Văn T được quyền liên hệ với 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, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với thửa 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m², loại đất LUC, đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bà Phạm Ngọc N có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5) cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, C5, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị R, ông Lê Văn X với bà Phạm Ngọc N được Văn phòng C2 ngày 17/6/2016 đối với thửa đất số 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m², loại đất LUC, đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An bị vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc những người thừa kế của cụ Trần Thị R, gồm: bà Lê Thị H, ông Lê Văn T1, bà Lê Thị P, ông Lê Văn Q, bà Lê Thị G, bà Lê Thị E, bà Lê Thị M, ông Lê Văn X và ông Lê Văn T phải trả cho bà Phạm Ngọc N 150.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại số tiền 1.561.053.000 đồng, tổng cộng số tiền phải thanh toán là 1.711.053.000 đồng (một tỷ, bảy trăm mười một triệu, không trăm năm mươi ba ngàn đồng). Nghĩa vụ trả tiền được thực hiện trong phạm vi di sản thừa kế của cụ Trần Thị R để lại.

3.3. Hợp đồng thuê đất nông nghiệp ngày 30/4/2023 giữa bà Phạm Ngọc N với bà Huỳnh Hồng T5, đối tượng là thửa 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m², loại đất LUC, đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An bị vô hiệu.

Các bên đương sự được quyền khởi kiện vụ kiện khác về việc giải quyết hợp đồng thuê bị vô hiệu nếu có tranh chấp.

4. Thửa đất số 13 (thửa mới 150), tờ bản đồ số 10 (tờ bản đồ mới số 5), diện tích đo đạc thực tế 3.341,9m², loại đất LUC, đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 222-2023 do Công ty TNHH Đ1 đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ký duyệt ngày 02/8/2023.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trần Thị R phải có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Lê Văn T số tiền 38.022.000 đồng (ba mươi tám triệu, không trăm hai mươi hai ngàn đồng), nghĩa vụ được thực hiện trong phạm vi di sản thừa kế của cụ Trần Thị R để lại.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trần Thị R không phải chịu án phí trong phạm vi di sản của cụ Trần Thị R trong vụ án này.

Bà Phạm Ngọc N phải chịu 600.000 đồng án phí. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp là 21.300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007864 ngày 03/2/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. H1 lại cho bà Phạm Ngọc N số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 20.700.000 đồng.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Phạm Ngọc N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0005034 ngày 04/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, bà N đã nộp đủ án phí.

8. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

9. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

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

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

Trần Trọng Nhân