

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 347/2025/DS-PT

Ngày 27-6-2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng ủy quyền, hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất, vô hiệu văn
bản phân chia di sản thừa kế

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 Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Nhữn

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Tuyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tho – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 27 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 168/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vô hiệu văn bản phân chia di sản thừa kế”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 468/2024/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 164/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 05 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Phạm Thị P, sinh năm 1932;

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Lê Kim D, sinh năm 1965; địa chỉ: Số A N, Phường C, thành phố T, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 14/5/2021).

- Bị đơn: ông Lê Minh T, sinh năm 1969;

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

1. Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số G, ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Luật sư Lâm Văn K, Công ty L2, Đoàn Luật sư thành phố C.

2. Bà Lê Thị Ngọc D1, sinh năm 1958;

Địa chỉ: số D, đường N, Tổ G, Khu phố A, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Văn phòng C1.

Địa chỉ: ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: ông Lê Ngọc M1, Trưởng Văn phòng.

5. Văn phòng C2 (được chuyển đổi từ Phòng C3 tỉnh Long An).

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

Người đại diện hợp pháp: ông Võ Văn N, Trưởng Văn phòng.

6. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1969;

7. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1958;

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

8. Ông Lê Thành N1, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Số A, ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

9. Bà Huỳnh Thị T2, sinh năm 1979;

10. Lê Thị Mai P1, sinh năm 2001;

11. Lê Thị Như N2, sinh năm 1999;

Người đại diện hợp pháp của Như N2: bà Huỳnh Thị T2, sinh năm 1979;

12. Ông Lê Văn L, sinh năm 1972;

13. Ông Lê Hải Đ, sinh năm 1998;

14. Bà Lê Thị L1, sinh năm 1954;

15. Bà Lê Thùy T3, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

16. Ông Trần Văn T4, sinh năm 1965;

Địa chỉ: số G, ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

17. Bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1955;

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

18. Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ.

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

Người đại diện hợp pháp: ông Lâm Quốc K1, Chủ tịch.

- *Người kháng cáo:* người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 14 tháng 5 năm 2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01 tháng 8 năm 2021 và các văn bản trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Phạm Thị P cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Kim D trình bày:

Bà P và ông Lê Văn T5 (chết năm 2005) là vợ chồng hợp pháp. Ông T5 và bà P có 08 người con gồm: bà Lê Thị L1, ông Lê Văn T1; ông Lê Thành N1, ông Lê Minh T; ông Lê Minh D2 (chết tháng 8/2021), có vợ tên Huỳnh Thị T2 và 02 con tên Lê Thị Mai P1, Lê Thị Như N2; ông Lê Văn L; ông Lê Thanh H2 (chết năm 2020), đã ly hôn vợ và 01 con trai đang sống cùng bà P, chung hộ khẩu với bà P tên Lê Hải Đ và bà Lê Thùy T3.

Các thửa đất 303, 332, 304 (thửa mới 691) và 331 (thửa mới 692), cùng tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An là tài sản chung của bà P và ông T5. Sau khi ông T5 chết, những người thừa kế của ông T5 chưa làm thủ tục khai nhận và phân chia di sản thừa kế các thửa đất này. Quyền sử dụng đất vẫn do gia đình bà P quản lý sử dụng. Bà P lớn tuổi, không biết Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho bà dựa trên cơ sở nào, chỉ biết sau khi ông T5 chết thì bà được cấp mới GCNQSDĐ. Sau khi liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xin được hồ sơ cấp GCNQSDĐ, bà P được biết việc cấp GCNQSDĐ dựa trên Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 01/02/2008 do UBND xã T chứng thực. Tuy nhiên, Văn bản phân chia di sản thừa kế này chỉ có bà P và 06 người con ký tên, không có ông Lê Văn T1 và ông Lê Văn L ký tên vào. Việc thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông T5 nhưng không có mặt ông T1 và ông L đã ảnh hưởng đến quyền lợi của hai ông. Mặt khác, diện tích đất 16.148m² theo GCNQSDĐ số L 643064 do UBND huyện Đ cấp cho ông Lê Văn T5 là tài sản chung của bà P và ông T5 (ông T5 và bà P mỗi người được hưởng $\frac{1}{2}$ của diện tích đất 16.148m²). Tuy nhiên, văn bản phân chia di sản thừa kế lại xác định di sản của ông T5 là toàn bộ diện tích đất 16.148m² gồm các thửa 231, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.232m²; thửa 303, diện tích 1.523m²; thửa 304, diện tích 189m²; thửa 331, diện tích 6.722m²; thửa 332, diện tích 6.722m²; thửa đất 502, diện tích 412m²; thửa đất 503, diện tích 2.094m². Ngoài ra, trong văn bản phân chia di sản thừa kế thể hiện diện tích đất 16.148m² gồm 05 thửa đất là 231, 303, 332, 502, 503; thiếu thửa 304, 301 nhưng UBND huyện Đ vẫn cấp GCNQSDĐ cho bà P 5 thửa đất là không đúng quy định pháp luật. Vì vậy văn bản phân chia di sản thừa kế này vô hiệu về chủ thể và nội dung.

Vào năm 2010, do cần tiền làm ăn nên ông T có mượn bà P bản chính GCNQSDĐ các thửa đất 303, 332, 304 (thửa mới 691) và 331 (thửa mới 692); tờ bản đồ số 22, tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An để thế chấp vay tiền. Ông T có làm

giấy tay mượn tài sản bằng quyền sử dụng đất theo giấy thỏa thuận và cam kết ngày 02/10/2020. Cùng ngày, ông T dẫn bà P ra Phòng công chứng và yêu cầu ký giấy đề ông vay tiền. Vì tin tưởng ông T nên bà đã ký tên vào văn bản. Tất cả những việc làm này chỉ bà P và ông T biết. Bà P không nói với bất kì người con nào trong gia đình.

Khoảng năm 2021, bà H dẫn người đến cho thuê đất, được các con thông báo thì bà biết tại thời điểm đó, bà đã ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) (không có tài sản), số công chứng 1160, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2010, tại Phòng công chứng số 4 tỉnh C3 (nay là Văn phòng công chứng (VPCC) Võ Văn N), đối tượng là các thửa đất 303, 332, 304 (thửa mới 691) và 331 (thửa mới 692) giữa bà P và bà D1. Bà D1 đã được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số BD 746337 ngày 30/11/2010. Sau đó, bà D1 ủy quyền cho ông T các thửa đất này thể hiện qua Hợp đồng ủy quyền số 4477, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2017 tại Phòng C3 tỉnh Long An (nay là VPCC Võ Văn N). Bằng Hợp đồng ủy quyền số 4477, ông T đã ủy quyền lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết M các thửa đất vừa nêu theo Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số công chứng 1252, quyền số 02/2017/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2017, tại VPCC Lê Ngọc M1.

Theo như lời trình bày của bà M tại Biên bản làm việc ngày 22/02/2024 của Tòa án thì Hợp đồng ủy quyền số 1252 giữa ông T và bà M là giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà M và ông T. Sau khi ông T thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền vay cho bà M, ông T và bà M đã ký hủy Hợp đồng ủy quyền số 1252.

Ngày 01/6/2017, bằng Hợp đồng ủy quyền số 4477, ông T đã ký chuyển nhượng cho bà H các thửa đất 303, 332, 304 (thửa mới 691) và 331 (thửa mới 692), theo HĐCNQSDĐ số công chứng 2078, quyền số 03/2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2017 tại VPCC Lê Ngọc M1. Bà H đã làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Các thửa đất được cập nhật, chỉnh lý biến động khi bà H làm thủ tục cấp GCNQSDĐ như sau: Thửa 304 cập nhật biến động thành thửa 691, thửa 331 thành thửa 692, thửa 303, 332 giữ nguyên. Bà H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp GCNQSDĐ số CO 368821 ngày 31/8/2018, tại thửa đất số 303; GCNQSDĐ số CO 368820 ngày 31/8/2018, tại thửa đất số 332; GCNQSDĐ số CO 368819 ngày 31/8/2018, tại thửa đất số 692 (thửa cũ 331); GCNQSDĐ số CO 368818 ngày 31/8/2018, tại thửa đất số 691 (thửa cũ 304).

Nhận thấy, các thửa đất 303, 332, 304 (thửa mới 691) và 331 (thửa mới 692) là tài sản chung của bà P và ông T5. Sau khi ông T5 chết, việc định đoạt các thửa đất nêu trên phải được sự thống nhất của bà P và các con trong gia đình nhưng ông T lại lừa dối bà P ký tên vào HĐCNQSDĐ cho bà D1. Từ trước đến nay, các thửa đất 303, 332, 304 (thửa mới 691) và 331 (thửa mới 692) vẫn do gia đình bà P quản lý sử dụng. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của mình, bà P khởi kiện và khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Vô hiệu các hợp đồng sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản), số công chứng 1160, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2010, tại Phòng công

chứng số 4 tỉnh C3 (nay là VPCC Võ Văn N) giữa bà P và bà D1, đối tượng là các thửa đất 303, 332, 304 (thửa mới 691) và 331 (thửa mới 692), tờ bản đồ số 22, tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An;

Hợp đồng ủy quyền số 4477, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2017 tại Phòng C3 tỉnh Long An (nay là VPCC Võ Văn N) giữa bà D1 với ông T, đối tượng là các thửa đất 303, 332, 304 (thửa mới 691) và 331 (thửa mới 692), tờ bản đồ số 22, tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2078, quyền số 03/2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2017, tại VPCC Lê Ngọc M1 giữa bà D1 (ông T đại diện) với bà H, đối tượng là các thửa đất 303, 332, 304 (thửa mới 691) và 331 (thửa mới 692), tờ bản đồ số 22, tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An;

2. Hủy các GCNQSDĐ gồm: số BD 746337 ngày 30/11/2010 do UBND huyện Đ cấp cho bà D1 tại các thửa đất 303, 332, 304 (thửa mới 691) và 331 (thửa mới 692); GCNQSDĐ CO 368821 ngày 31/8/2018, tại thửa đất số 303; GCNQSDĐ số CO 368820 ngày 31/8/2018, tại thửa đất số 332; GCNQSDĐ số CO 368819 ngày 31/8/2018, tại thửa đất số 692 (thửa cũ 331); GCNQSDĐ số CO 368818 ngày 31/8/2018, tại thửa đất số 691 (thửa cũ 304);

3. Vô hiệu Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 01/02/2008 do UBND xã T chứng thực số 16, quyền số 01 TP/CC-SCC/TK ngày 01/3/2008. Yêu cầu Tòa án xem xét tính hợp pháp của GCNQSDĐ số AM 596121 ngày 16/4/2008 của UBND huyện Đ cấp cho bà P.

Bà thống nhất với kết quả định giá tại Chứng thư định giá số 110/16/05/2022/TĐG LA – BĐS ngày 16/5/2022 của Công ty H4 (sau đây gọi chung là Chứng thư định giá số 110/16/05/2022/TĐG LA – BĐS ngày 16/5/2024), không yêu cầu Tòa án định giá lại và M2 trích đo địa chính số 179-2022 được Công ty TNHH Đ2 đo vẽ ngày 17/01/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ký duyệt ngày 05/4/2022 (sau đây gọi chung là M2 trích đo địa chính số 179-2022).

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Lê Minh T trình bày:

Ông T là con đẻ của bà P và ông T5. Năm 2010, ông có mượn của bà P bản chính GCNQSDĐ các thửa đất 303, 304, 331, 332, tờ bản đồ số 22, tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An thế chấp cho bà Lê Thị Ngọc D1 nhằm mục đích vay số tiền 500.000.000 đồng. Ông có nhờ bà P ra Phòng C3 tỉnh Long An nay là VPCC Võ Văn N để ký HĐCNQSDĐ (không có tài sản gắn liền) số công chứng 1160, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2010. Bà D1 đã được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số BD 746337, tại các thửa đất 303, 304, 331, 332, tờ bản đồ số 22, tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Năm 2017, sau khi ông trả cho bà D1 số tiền 500.000.000 đồng, bà D1 đã ký ủy quyền cho ông các thửa đất vừa nêu theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4477, quyền số 9 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2017 tại Phòng C3 tỉnh Long An nay là VPCC Võ Văn N.

Ngày 10/5/2017, ông thế chấp cho bà Nguyễn Thị Tuyết M các thửa đất 303, 304, 331, 332 để vay số tiền 200.000.000 đồng. Ông và bà M ký kết Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4477, quyền số 9 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2017 tại Phòng C3 tỉnh Long An nay là VPCC Võ Văn N, đối tượng là các thửa đất 303, 304, 331, 332.

Ngày 01/6/2017, ông trả cho bà M số tiền 200.000.000 đồng. Sau đó, ông thế chấp cho bà Trần Thị Thu H các thửa đất 303, 304, 331, 332 để vay số tiền 400.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng. Ông và bà H ký HĐCNQSDĐ công chứng số 2078, quyền số 03/2017-TP/CC-SCC-HĐGD ngày 01/6/2017 tại Văn phòng C1, đối tượng là các thửa đất 303, 304, 331, 332.

Như vậy, tất cả các giao dịch dân sự nêu trên liên quan đến các thửa đất 303, 304, 331, 332 đều là giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông T với bà D1, bà M, bà H, không có việc chuyển nhượng trên thực tế. Ông T đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho bà D1 nhưng để thuận tiện trong thủ tục hành chính nên giữa ông và bà D1 không hủy HĐCNQSDĐ mà chỉ ký hợp đồng ủy quyền, đối tượng là các thửa đất 303, 304, 331, 332. Hiện tại, các thửa đất 303, 304, 331, 332 đều do bà H đứng tên trên GCNQSDĐ. Ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P và đồng ý trả cho bà H số tiền gốc đã vay là 400.000.000 đồng và lãi suất theo thỏa thuận. Tại phiên tòa, ông T thay đổi lời trình bày, chỉ đồng ý trả cho bà H số tiền 200.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường thiệt hại.

Ông thống nhất với kết quả định giá tại Chứng thư định giá số 110/16/05/2022/TĐG LA – BDS ngày 16/5/2022, không yêu cầu Tòa án định giá lại và đồng ý với M2 trích đo địa chính số 179-2022.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành N1 trình bày:

Ông là con đẻ của ông T5 và bà P. Ông thống nhất với lời trình bày của bà D về các con đẻ của ông T5, bà P và tài sản chung của cha mẹ. Hiện các thửa đất 303, 332, 304 (thửa mới 691) và 331 (thửa mới 692) do ông quản lý, sử dụng. Ông đang trồng hoa màu và lúa trên các thửa đất này. Đối với thửa đất 231, gia đình ông đã chuyển nhượng cho ông C là chồng bà N3 từ năm 1998 khi ông T5 còn sống. Tuy nhiên, các đương sự không có tranh chấp đối với thửa đất này trong vụ án nên ông không có ý kiến. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ để đảm bảo quyền lợi của ông và các anh em khác trong gia đình.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 trình bày:

Ông là con đẻ của ông T5 và bà P. Quá trình chung sống, cha mẹ ông có tạo dựng được diện tích đất 26.150m² theo GCNQSDĐ số L 643064, được UBND huyện Đ cấp cho ông T5 ngày 06/12/1997. Năm 2002, cha mẹ ông có chuyển nhượng diện tích đất 10.002m². Diện tích còn lại trong GCNQSDĐ là 16.148m². Năm 2005, ông T5 chết theo giấy chứng tử số 19/CT, quyền số 01/2005 do UBND xã T cấp. Mẹ ông và các anh chị em trong gia đình chưa thỏa thuận phân chia di

sản thừa kế của ông T5. Nay ông được biết, sau khi ông T5 chết thì bà P đã được cấp GCNQSDĐ đối với toàn bộ diện tích đất 16.148m². Việc cấp giấy dựa trên văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, không có ông và ông L. Trong khi ông và ông L đều là con đẻ của ông T5 và bà P. Mặt khác, trong văn bản phân chia di sản thừa kế thể hiện diện tích đất 16.148m² nhưng chỉ có 05 thửa đất là 231, 303, 332, 502, 503; không có thửa 304, 303. Tuy nhiên, UBND huyện Đ vẫn cấp GCNQSDĐ cho bà P 07 thửa đất của ông T5 để lại. Do đó, ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà P để đảm bảo quyền lợi của những người thừa kế của ông T5 và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Văn L trình bày:

Ông là con đẻ của ông T5 và bà P. Quá trình chung sống, bà P và ông T5 có tạo dựng được diện tích đất 26.150m² theo GCNQSDĐ số L 643064, được UBND huyện Đ cấp cho ông T5 ngày 06/12/1997. Năm 2002, bà P và ông T5 có chuyển nhượng diện tích đất 10.002m². Diện tích còn lại trong GCNQSDĐ là 16.148m². Năm 2005, ông T5 chết theo giấy chứng tử số 19/CT, quyền số 01/2005 do UBND xã T cấp. Mẹ ông và các anh chị em trong gia đình chưa thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông T5 để lại. Nay ông được biết, sau khi ông T5 chết thì bà P đã được cấp GCNQSDĐ đối với toàn bộ diện tích đất 16.148m². Việc cấp GCNQSDĐ dựa trên văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, không có ông và ông T1. Trong khi, ông và ông T1 đều là con đẻ của ông T5 và bà P. Mặt khác, trong văn bản phân chia di sản thừa kế thể hiện diện tích đất 16.148m² nhưng chỉ có 05 thửa đất là 231, 303, 332, 502, 503; không có thửa 304, 301. Tuy nhiên, UBND huyện Đ vẫn cấp GCNQSDĐ cho bà P 07 thửa đất của ông T5 để lại. Do đó, ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà P để đảm bảo quyền lợi của những người thừa kế của ông T5 và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày:

Thông qua người giới thiệu nên vào năm 2017, bà có cho ông T vay số tiền 200.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, ông T có thể chấp cho bà các thửa đất 303, 304, 331, 332. Đồng thời, các bên có ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1252, quyền số 2/2017- TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2017 tại VPCC Lê Ngọc M1, đối tượng là các thửa đất 303, 304, 331, 332. Ông T giao bản chính GCNQSDĐ các thửa đất 303, 304, 331, 332 cho bà quản lý. Sau 15 ngày kể từ ngày 10/5/2017, ông T đã trả xong số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất phát sinh. Bà và ông T đã hủy bỏ hợp đồng ủy quyền số công chứng 1252, quyền số 2/2017- TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2017 tại VPCC Lê Ngọc M1. Bà trả lại ông T bản chính GCNQSDĐ. Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1252 là giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà và ông T với số tiền 200.000.000 đồng. Ông T đã trả tiền cho bà xong nên bà và ông T cũng đã hủy bỏ hợp đồng ủy quyền vừa nêu. Từ

thời điểm xác lập các giao dịch dân sự với ông T đến nay, bà chưa đăng ký kết hôn với ai.

Trong vụ án này, bà không có bất kì yêu cầu gì và không có quyền lợi hay nghĩa vụ liên quan gì. Đề nghị Tòa án không tiếp tục mời bà và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại các cấp xét xử.

Trong đơn yêu cầu độc lập ngày 23 tháng 9 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu H cùng người đại diện hợp pháp của bà H là ông Phạm H3 trình bày:

Bà H không đồng ý với yêu cầu của bà P. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1 (do ông T làm đại diện) với bà H là đúng quy định của pháp luật, bà H là người thứ ba ngay tình. Bà D1 là người đứng tên trên GCNQSDĐ. Khi thực hiện việc chuyển nhượng, bà D1 là chủ sử dụng hợp pháp của các thửa đất trên. Các bên có lập hợp đồng và công chứng theo quy định. Bà đã thanh toán đủ cho bà D1 số tiền 1.400.000.000 đồng và đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 368818, CO 368819, CO 368820, CO 368821 đối với các thửa đất số 303, 332, 304 (thửa mới 691); 331 (thửa mới 692). Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P, bà H yêu cầu bà D1, ông T và bà P phải liên đới trả cho bà giá trị quyền sử dụng đất các thửa đất theo chứng thư định giá tại thời điểm Tòa án giải quyết tranh chấp là 5.052.518.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H có yêu cầu độc lập và yêu cầu độc lập bổ sung như sau:

1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4477, quyền số 9/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 28/4/2017 tại Phòng C3 tỉnh Long An nay là VPCC Võ Văn N giữa bà D1 với ông T.

2. Công nhận hiệu lực của HĐCNQSDĐ số công chứng 2078, quyền số 03/2017-TP/CC-SCC-HĐGD ngày 01/6/2017 tại Văn phòng C1 giữa bà D1 với bà H.

3. Trường hợp Tòa án có căn cứ tuyên vô hiệu hai hợp đồng nêu trên, bà H yêu cầu bà D1, ông T và bà P phải liên đới trả cho bà H giá trị quyền sử dụng đất của các thửa đất 303, 332, 691 (thửa cũ 304) và thửa 692 (thửa cũ 331); tờ bản đồ số 22, tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An theo giá trị mà Tòa án đã tiến hành định giá tại thời điểm giải quyết tranh chấp tại chứng thư định giá.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H3 trình bày bổ sung và xác định lại yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng như sau: Bà H và ông T xác lập HĐCNQSDĐ đối với các thửa đất nêu trên, không có mặt bà D1 vì bà D1 đã ủy quyền cho ông T toàn quyền định đoạt các thửa đất này. Bà H đã giao cho ông T số tiền 1.400.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền không có giấy tờ chứng minh. Trường hợp Tòa án có căn cứ tuyên vô hiệu hai hợp đồng nêu trên, bà H yêu cầu bà D1, ông T và bà P phải liên đới trả cho bà H số tiền chuyển nhượng mà bà H đã giao cho ông T là 1.400.000.000 đồng và thiệt hại phát sinh theo giá tại chứng thư định giá.

Ông thống nhất với kết quả định giá tại Chứng thư định giá số 110/16/05/2022/TĐG LA – BDS ngày 16/5/2022, không yêu cầu Tòa án định giá lại và M2 trích đo địa chính số 179-2022.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N3 trình bày:

Bà và ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1952, chết năm 2015 là vợ chồng. Ông bà có 05 con chung gồm: Nguyễn Hữu T6, Nguyễn Thị T7, Nguyễn Thành Đ1, Nguyễn Thị Kim T8, Nguyễn Hoàng S.

Khi ông C còn sống, vào năm 1998, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng thửa đất 231, tờ bản đồ số 14, tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An của ông Lê Văn T5 và bà Phạm Thị P. Do thửa đất 231 đang thế chấp tại ngân hàng nên các bên làm giấy tay. Đồng thời, ông T5 và bà P đã giao đất cho vợ chồng bà sử dụng ổn định từ năm 1998 đến nay. Vợ chồng bà cũng giao đủ tiền cho ông T5, bà P. Do thời gian quá lâu nên bà không nhớ số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu. Năm 2005, ông T5 chết, bà P thừa kế thửa đất 231 và năm 2008, bà P chuyển nhượng cho ông C theo HĐCNQSD đất số 660/HĐGD ngày 04/7/2008 của UBND xã T. Trước khi nhận chuyển nhượng thửa 231 từ bà P, ông C đã tìm hiểu rõ về nguồn gốc và tính hợp pháp của thửa đất này. Theo đó, bà P đứng tên trên GCNQSDĐ số AM 596118 ngày 16/01/2008. Sau đó, ông C đã được VPĐKQSDĐ huyện Đ cập nhật biến động trên GCNQSDĐ số AM 596118 vào ngày 30/7/2008. Năm 2015, ông C chết, bà và các con đã thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông C theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 10/3/2016 tại Phòng C3 tỉnh Long An. Bà và các con thống nhất thỏa thuận cho bà được hưởng thừa kế thửa đất 231. Bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp GCNQSDĐ số CD 154729 ngày 11/5/2016. Hiện bà là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất này để trồng lúa và hoa màu.

Bà đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án về yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của bà P và thông báo quyền yêu cầu độc lập trong vụ án. Bà P yêu cầu vô hiệu Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 01/02/2008 có liên quan đến thửa đất 231. Tuy nhiên, bà P và các con của bà P không tranh chấp liên quan đến thửa đất 231 và các giao dịch khác liên quan đến thửa đất này. Do đó, quyền lợi của bà không bị ảnh hưởng nên bà không yêu cầu trong vụ án. Trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp, bà sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Bà xác định rõ, việc ông C nhận chuyển nhượng thửa 231 là ngay tình, hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa 231, ông C sử dụng ổn định cho đến lúc chết và để thừa kế thửa đất này cho bà. Bà tiếp tục quản lý sử dụng ổn định đến nay. Vì vậy, bà là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ. Do lớn tuổi nên bà xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng C1 có văn bản trình bày:

Ngày 01/06/2017, VPCC Lê Ngọc M1 có tiếp nhận đơn yêu cầu công chứng HĐCNQSDĐ từ ông Lê Minh T (đại diện cho bà Lê Thị Ngọc D1) sang cho bà

Trần Thị Thu H đối với quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 303, 304, 331, 332, tờ bản đồ số 22, địa chỉ thửa đất ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 746337 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 30/11/2010. Theo hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng, các bên đã cung cấp các giấy tờ như sau: Chứng minh nhân dân của ông Lê Minh T và bà Trần Thị Thu H; Hợp đồng ủy quyền số 4477, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C3, tỉnh Long An chứng nhận ngày 28/04/2017; GCNQSDĐ tại thửa đất nêu trên; đơn đề nghị xác nhận về việc trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp.

Sau khi xem xét giấy tờ và các bên không yêu cầu xác minh, Công chứng viên VPCC Lê Ngọc M1 đã giải thích rõ nội dung hợp đồng cho các bên nghe. Các bên cam kết đã hiểu rõ và đồng ý ký tên vào hợp đồng. Do đó, Công chứng viên VPCC Lê Ngọc M1 đã chứng nhận HĐCNQSDĐ từ ông Lê Minh T (đại diện cho bà Lê Thị Ngọc D1) sang cho bà Trần Thị Thu H, bởi theo các giấy tờ ông Lê Minh T cung cấp thì ông Lê Minh T có quyền tự mình định đoạt tài sản nêu trên do nhận ủy quyền từ bà Lê Thị Ngọc D1.

Văn phòng C4 đã thực hiện việc công chứng các Hợp đồng nêu trên đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng C2 có văn bản trình bày:

Ngày 02/11/2010 bà Phạm Thị P đã thực hiện công chứng HĐCNQSDĐ thửa đất số 303, 304, 331, 332, tờ bản đồ 22, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà Lê Thị Ngọc D1. Hợp đồng nói trên đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Văn phòng đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ việc trên theo đúng qui định pháp luật và đề nghị vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân xã T có văn bản trình bày:

Văn bản thỏa thuận phân chia di sản được UBND xã thực hiện chứng thực đúng theo quy định của pháp luật. Các bên tham gia cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của văn bản tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ yêu cầu và chứng thực. Những người thỏa thuận phân chia di sản minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình, tự nguyện thỏa thuận phân chia di sản và đã cùng ký vào văn bản thỏa thuận.

Do thay đổi kho lưu trữ nên Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 01/02/2008 do UBND xã T chứng thực số 16, quyền số 01 TP .- SCCC/TK ngày 01/03/2008 hiện tại UBND xã T không còn lưu trữ.

Vì bản công việc nên Ủy ban xã xin vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử của Tòa án nhân dân các cấp.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 468/2024/DS-ST ngày 04/11/2024 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 72/2025/QĐ-SCBSBA ngày 04/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà đã căn cứ các Điều 35, Điều 39, Điều 184, Điều 186, Điều 271, Điều 273, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 123, 124, 131, 408, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, 14, 26, 27 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 bà Phạm Thị P về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, vô hiệu văn bản phân chia di sản thừa kế đối với ông Lê Minh T.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Thu H về việc công nhận hiệu lực của Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4477, quyền số 9/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 28/4/2017 tại Phòng C3 tỉnh Long An nay là VPCC Võ Văn N giữa bà Lê Thị Ngọc D1 với ông Lê Minh T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2078, quyền số 03/2017-TP/CC-SCC-HĐGD ngày 01/6/2017 tại Văn phòng C1 giữa bà Lê Thị Ngọc D1 (ông Lê Minh T đại diện) với bà Trần Thị Thu H.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Thu H về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với số tiền 400.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Thu H về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với số tiền 1.000.000.000 đồng.

1.1. Vô hiệu các giao dịch dân sự sau:

Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 01/02/2008 do Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 16, quyền số 01 TP/.CC-SCCC/TK ngày 01/3/2008.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản), số công chứng 1160, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2010, tại Phòng công chứng số 4 tỉnh C3 (nay là Văn phòng C2) giữa bà Phạm Thị P và bà Lê Thị Ngọc D1, đối tượng là các thửa đất 303, 332, 304 (thửa mới 691) và 331 (thửa mới 692), tờ bản đồ số 22, tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An;

Hợp đồng ủy quyền số 4477, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2017 tại Phòng C3 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C2) giữa bà Lê Thị Ngọc D1 với ông Lê Minh T, đối tượng là các thửa đất 303, 332, 304 (thửa mới 691) và 331 (thửa mới 692), tờ bản đồ số 22, tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2078, quyền số 03/2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2017, tại Văn phòng C1 giữa bà Lê Thị Ngọc D1 (ông Lê Minh T đại diện) với bà Trần Thị Thu H, đối tượng là các thửa đất 303, 332, 304 (thửa mới 691) và 331 (thửa mới 692), tờ bản đồ số 22, tại xã T,

huyện Đ, tỉnh Long An.

1.2. Các ông bà Phạm Thị P, Lê Thị L1, Lê Văn T1, Lê Thành N1, Lê Minh T, Huỳnh Thị T2, Lê Thị Mai P1, Lê Thị Như N2, Lê Văn L, Lê Hải Đ, Lê Thùy T3 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 các thửa đất 303, 332, 304 (thửa mới 691) và 331 (thửa mới 692), tờ bản đồ số 22, tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An

Vị trí tứ cận, diện tích được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 179-2022 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2 lập ngày 17/01/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 05/4/2022.

Bà Trần Thị Thu H có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 303, 332, 304 (thửa mới 691) và 331 (thửa mới 692) 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, Cơ quan Tài nguyên, môi trường, 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 cho các bên đương sự theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

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.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

2.1. Buộc bà Lê Thị Ngọc D1 có nghĩa vụ bồi thường cho bà Trần Thị Thu H số tiền 487.789.546 đồng (bốn trăm tám mươi bảy triệu, bảy trăm tám mươi chín ngàn, năm trăm bốn mươi sáu đồng).

2.2. Buộc ông Lê Minh T có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường cho bà Trần Thị Thu H số tiền 887.789.546 đồng (tám trăm tám mươi bảy triệu, bảy trăm tám mươi chín ngàn, năm trăm bốn mươi sáu ngàn đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Minh T có nghĩa vụ trả lại bà Phạm Thị P số tiền 41.820.000 đồng (bốn mươi một triệu, tám trăm hai mươi ngàn đồng).

4. 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.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Minh T phải chịu án phí là 39.834.000 đồng (ba mươi chín triệu, tám trăm ba mươi bốn ngàn đồng).

Bà Lê Thị Ngọc D1 phải chịu án phí là 23.512.000 đồng (hai mươi ba triệu, năm trăm mười hai ngàn đồng).

Bà Trần Thị Thu H phải chịu án phí là 42.600.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà Trần Thị Thu H đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006148 ngày 25/01/2024 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006149 ngày 25/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Bà Trần Thị Thu H phải nộp tiếp số tiền án phí 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/11/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu H làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn bà Phạm Thị P do bà Lê Kim D đại diện không rút đơn khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà H, không đồng ý liên đới bồi thường thiệt hại cho bà H vì bà P không có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1 do ông T đại diện và bà H. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Lê Minh T không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà H, trình bày cho rằng, các giao dịch về chuyển nhượng, về ủy quyền quyền sử dụng đất đều do ông T thực hiện nhằm vay tiền, ông T cũng là người thực hiện lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế với mục đích để bà P đứng tên, sau đó vay tiền và ông T là người trực tiếp vay và nhận tiền.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu H không rút đơn kháng cáo, yêu cầu được tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H và ông Trần Văn T4 trình bày cho rằng, ông T4 và bà H cùng đứng ra nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà D1 và ông T, mọi giao dịch được xác lập cùng ông T, giao cho ông T 1.400.000.000 đồng, lần đầu đặt cọc 500.000.000 đồng, khi công chứng hợp đồng giao tiếp số tiền còn lại là 900.000.000 đồng, có lập giấy tay nhận tiền nhưng đã bị thất lạc mất không còn. Sau đó có nhận đất canh tác được khoảng 1 năm nhưng do mất mùa nên bỏ hoang và ông N1 lấy lại đất canh tác cho đến nay. Số tiền nhận chuyển nhượng đất là tiền chung của ông T4 và bà H, nhưng do bà H đứng ra lập hợp đồng và đứng tên quyền sử dụng đất nên để bà H đứng ra khởi kiện và yêu cầu, kể cả việc nhận tiền bồi thường trong vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu độc lập của bà H.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1, ông Lê Thành N1 trình bày cho rằng quyền sử dụng các thửa đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng giữa bà D1 do ông T đại diện và bà H từ trước đến nay do ông N1 canh tác trồng lúa, không có việc chuyển giao cho bất kỳ người nào, ông T1 và ông

N1 không biết có việc chuyển nhượng được xác lập giữa bà D1 do ông T đại diện và bà H nên không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà H.

Luật sư Lâm Văn K bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Thu H trình bày cho rằng, Toà án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng như sau: trong quá trình triệu tập các đương sự tại Toà án cấp sơ thẩm, phía nguyên đơn vắng mặt liên tiếp 3 lần trong 3 biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ như vậy họ đã từ bỏ yêu cầu khởi kiện nhưng Toà án cấp sơ thẩm không đình chỉ việc giải quyết vụ án. Trong số những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chỉ có ông T1, ông N1 có mặt và có lời khai tại Toà án, còn những người khác không có lời khai trong quá trình tố tụng. Toà án cấp sơ thẩm xác định những người thừa kế của ông T5 là các con của ông T5 nhưng cũng không có chứng cứ chứng minh; trong biên bản công khai chứng cứ, phía nguyên đơn không có mặt nhưng Toà án cấp sơ thẩm vẫn ghi lời khai của phía nguyên đơn. Về nội dung vụ án, khi thực hiện việc phân chia di sản thừa kế, ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D1, bà P nhận thức rõ hành vi của mình, việc Toà án cấp sơ thẩm cho rằng bà P không có lỗi nên không có trách nhiệm bồi thường cho bà H là không đúng, đồng thời tách phần giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và bà D1 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu H trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu H yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H thấy rằng:

Quyền sử dụng các thửa đất số 231, tờ bản đồ số 14, số 303, 304, 305, 330, 331, 332, 502, 503, cùng tờ bản đồ số 22, tổng diện tích là 26.150m² là tài sản chung của vợ chồng bà P ông T5. Ông T5 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 543064 ngày 06/12/1997.

Sau khi ông T5 chết vào năm 2005, bà P cùng các con lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 01/02/2008, được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực, tuy nhiên trong văn bản chỉ có bà P và các con gồm bà L1, ông N1, ông T, ông D2, ông H2, bà T3 ký tên, lăn tay mà không có ông T1 và ông L. Diện tích đất còn lại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 16.148m² nhưng văn bản thỏa thuận chỉ có các thửa đất gồm 231, 303, 332, 502, 503, diện tích 14.974m² (thiếu mpt thửa 331), cho nên Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 01/02/2008 vô hiệu từ thời điểm xác lập, do vi phạm điều cấm của pháp luật, không đảm bảo về chủ thể và đối tượng.

Do Văn bản thỏa thuận phân chia di sản vô hiệu nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P đối với các thửa đất trên không đảm bảo quy định pháp

luật. Từ đó các giao dịch dân sự phát sinh sau này cũng vô hiệu, nên yêu cầu khởi kiện của bà P có căn cứ.

Đối với yêu cầu độc lập của bà H về công nhận hiệu lực Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4477 giữa bà D1 với ông T và Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2078 giữa bà D1 do ông T đại diện với bà H đối với các thửa đất 303, 332, 304 (thửa mới 691) và 331 (thửa mới 692), tờ bản đồ số 22, tại xã T, huyện Đ thì bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh từ khi nhận chuyển nhượng đã nhận đất quản lý sử dụng cũng như không cung cấp được chứng cứ bà H cho gia đình bà P thuê, mướn đất lại các thửa đất tranh chấp để canh tác. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2024 xác định các thửa đất tranh chấp do ông N1 đang quản lý sử dụng trồng lúa, hoa màu. Do đó yêu cầu độc lập của bà H không có cơ sở.

Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của bà H, yêu cầu bà D1, ông T và bà P phải liên đới trả cho bà H 1.400.000.000đồng và thiệt hại phát sinh theo giá trị thực tế quyền sử dụng đất thấy rằng:

Vào thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có mặt bà D1, bà P. Bà H cho rằng sau khi ký hợp đồng, bà H giao cho ông T số tiền 1.400.000.000đồng nhưng không có giấy tờ chứng minh, trong khi trên hợp đồng chỉ thể hiện giá tiền chuyển nhượng là 20.000.000đồng. Ông T thừa nhận vay của bà H 400.000.000đồng, nhưng thực nhận chỉ 200.000.000đồng, đây là tiền vay với lãi suất 3%/tháng. Do đó, căn cứ vào sự thừa nhận của ông T về số tiền đã nhận nên chỉ buộc ông T trả cho bà H 400.000.000đồng và xem xét mức độ lỗi của mỗi bên và mức trách nhiệm bồi thường thích hợp.

Về trách nhiệm bồi thường, bà P là người xác lập hợp đồng chuyển nhượng với bà D1 đối với các thửa đất số 303, 332, 304 (thửa mới 691) và 331 (thửa mới 692) nên bà P có trách nhiệm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu với bà D1, tuy nhiên do bà D1 không yêu cầu nên không xem xét.

Bà H yêu cầu bà P phải liên đới bồi thường thiệt hại là không có căn cứ do thời điểm ông T xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H, thì bà D1 vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất này, ông T dựa trên hợp đồng ủy quyền với bà D1 để chuyển nhượng các thửa đất cho bà H. Do đó, ông T có trách nhiệm liên đới với bà D1 bồi thường thiệt hại cho bà H.

Xét về mức độ lỗi: bà D1, ông T chuyển nhượng cho bà H các thửa đất không đủ điều kiện chuyển nhượng. Đồng thời, bà H là người nhận chuyển nhượng nhưng không xác minh các thửa đất, không xem hiện trạng đất, cũng như không yêu cầu bàn giao đất. Do đó, lỗi của bà D1, ông T và bà H là như nhau nên bà D1, ông T có nghĩa vụ cùng nhau bồi thường cho bà H trên số tiền thiệt hại dựa trên chứng thư thẩm định giá ngày 18/6/2025.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà H, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu H làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự tham gia tố tụng của các đương sự: những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1, Văn phòng C2, Ủy ban nhân dân xã T, huyện Đ, bà Nguyễn Thị Tuyết M, bà Nguyễn Thị H1, bà Huỳnh Thị T2, Lê Thị Mai P1, Lê Thị Như N2, ông Lê Văn L, ông Lê Hải Đ, bà Lê Thị L1, bà Lê Thùy T3, bà Nguyễn Thị N3 vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Riêng bà Lê Thị Ngọc D1 đã được Tòa án tổng đạt niêm yết hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan này.

[3] Nguyên đơn bà Phạm Thị P khởi kiện yêu cầu vô hiệu các giao dịch dân sự có liên quan đến các thửa đất số 303, 332, 304 (thửa mới 691) và 331 (thửa mới 692), tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, gồm Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 01/02/2008; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và bà D1, hợp đồng ủy quyền giữa bà D1 với ông T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1 do ông T đại diện với bà H, đồng thời yêu cầu huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên để bà P cùng các thừa kế khác của ông Lê Văn T5 kê khai cấp quyền sử dụng đất. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu H có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng ủy quyền giữa bà D1 với ông T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1 do ông T đại diện với bà H đối với các thửa đất trên; trường hợp phải vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu bà D1, ông T và bà P phải liên đới trả cho bà H 1.400.000.000 đồng cùng với việc bồi thường thiệt hại. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà P, vô hiệu các giao dịch có liên quan đến các thửa đất số 303, 332, 304 (thửa mới 691) và 331 (thửa mới 692), tờ bản đồ số 22, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H, đồng thời xử lý giao dịch dân sự vô hiệu, buộc bà D1 bồi thường cho bà H số tiền 487.789.546 đồng, buộc ông T có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường cho bà H số tiền 887.789.546 đồng, vì vậy bà H kháng cáo yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Thu H thấy rằng:

[4.1] Nguồn gốc các thửa đất số 303, 304, 331, 332 cùng tờ bản đồ số 22 là của ông Lê Văn T5 và bà Phạm Thị P, ông T5 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 543064 vào ngày 06/12/1997 cùng với các thửa đất khác gồm thửa 231, 305, 330, 502, 503 với tổng diện tích là 26.150m². Năm 2002, ông T5 đã chuyển nhượng 10.002m² đất ở các thửa đất số 304, 305, 330, 331, diện tích đất còn lại là 16.148m². Ngày 17/4/2005, ông T5 chết; ngày 01/02/2008, bà Phạm Thị P cùng các thừa kế khác của ông T5 gồm bà Lê Thị L1,

ông Lê Thành N1, ông Lê Minh T, ông Lê Minh D2, ông Lê Thanh H2, bà Lê Thùy T3 lập văn bản thoả thuận phân chia di sản, giao toàn bộ quyền sử dụng 16.148m² đất tại các thửa 231, 303, 332, 502, 503 tờ bản đồ số 14, 22 cho bà P. Ngày 16/4/2008, bà P được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số AM 596121 đối với 4 thửa đất số 303, 304, 331 và 332 cùng tờ bản đồ số 22 với tổng diện tích là 9.410m². Cùng ngày 16/4/2008, bà P cũng được cấp quyền sử dụng đối với các thửa đất số 231 tờ bản đồ số 14, thửa số 502, 503 cùng tờ bản đồ số 22 theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 596118, AM 596119 và AM 5961120. Ngày 26/10/2010, bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 4 thửa đất trên cho ông Vũ Công Q, ngày 02/11/2010, bà P và ông Q ký hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cùng ngày 02/11/2010, bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Ngọc D1 toàn bộ 4 thửa đất với giá chuyển nhượng là 400.000.000đồng. Ngày 30/11/2010, bà D1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 746337 đối với 4 thửa đất số 303, 304, 331, 332. Ngày 28/4/2017, bà D1 lập hợp đồng ủy quyền định đoạt đối với các thửa đất số 303, 304, 331, 332 cho ông Lê Minh T. Ngày 01/6/2017, bà Lê Thị Ngọc D1 do ông Lê Minh T đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 4 thửa đất số 303, 304, 331, 332 cho bà Trần Thị Thu H, với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 20.000.000đồng. Ngày 31/8/2018, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 368818 đối với thửa đất số 691 (số thửa cũ 304) diện tích 189m²; số CO 368819 đối với thửa đất số 692 (thửa 331 cũ) diện tích 976m²; số CO 368820 đối với thửa đất số 332 diện tích 6.722m²; số CO 368821 đối với thửa đất số 303 diện tích 1.523m².

[4.2] Xét văn bản thoả thuận phân chia di sản ngày 01/02/2008, được chứng nhận của Ủy ban nhân dân xã T thấy rằng: về hình thức, văn bản thoả thuận phân chia di sản tuân thủ điều kiện về hình thức được quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 35, Điều 36 của Luật Công chứng năm 2006. Tuy nhiên, về chủ thể xác lập văn bản thoả thuận phân chia di sản thì hai thừa kế của ông T5 là ông Lê Văn T1 và Lê Văn L chưa thể hiện ý kiến trong việc phân chia di sản. Về đối tượng tài sản và di sản được phân chia thì văn bản thoả thuận phân chia các thửa đất số 231, 303, 332, 502 và 503 với tổng diện tích là 16.148m², trong khi đó tổng diện tích toàn bộ các thửa đất số 231, 303, 332, 502, 503, 304, 331 mới là 16.148m², chính là diện tích đất còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T5 sau khi chuyển nhượng cho người khác vào năm 2022, các thửa đất 304, 331 chưa được đề cập đến trong văn bản thoả thuận phân chia di sản, tuy nhiên sau đó bà P vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với hai thửa đất số 304 và 331 và được chuyển nhượng cho bà D1 để thực hiện các giao dịch tiếp theo. Tòa án cấp sơ thẩm với nhận định cho rằng, văn bản thoả thuận phân chia di sản vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu ngay từ khi xác lập là có căn cứ.

[4.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và bà D1 và hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa bà D1 và ông T, do văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế vô hiệu, bà P không được định đoạt quyền sử dụng

các thửa đất số 303, 332, 304 và 331 nên các hợp đồng này cũng vô hiệu. Đồng thời xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và bà D1 thấy rằng: bà D1 là con dâu của bà P, biết rõ tình trạng và quá trình sử dụng đất, trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi giá trị chuyển nhượng là 400.000.000đồng nhưng bà D1 không chứng minh có giao tiền cho bà P và các thửa đất trên vẫn đang do ông Lê Thành N1 trực tiếp sử dụng, không có việc bàn giao đất trên thực tế, vì vậy việc chuyển nhượng chỉ mang tính chất giả tạo, bà D1 chưa nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc uỷ quyền định đoạt tài sản cho ông T làm cho hợp đồng uỷ quyền cũng bị vô hiệu.

[4.4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1 do ông T đại diện với bà H thấy rằng, tại phiên toà phúc thẩm, bà H cũng không cung cấp được các chứng cứ về việc giao nhận số tiền bằng giá trị quyền sử dụng đất vào thời điểm xác lập giao dịch, không chứng minh có việc giao nhận quyền sử dụng đất nên bà H không được xác định là người thứ ba ngay tình nên cũng không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H về thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[5.1] Đối với hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và bà D1, hợp đồng uỷ quyền giữa bà D1 và ông T do các đương sự không yêu cầu nên Toà án cấp sơ thẩm không giải quyết và các đương sự không có kháng cáo phần này.

[5.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1 do ông T đại diện và bà H: ông T cho rằng ông T vay của bà H 400.000.000đồng, lãi suất 3%/tháng nhưng ông T không xuất trình được giấy vay tiền và cũng không được bà H đồng ý; bà H cùng người đại diện hợp pháp của bà H trình bày cho rằng, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất 303, 332, 691 và 692 với giá chuyển nhượng là 1.400.000.000đồng đã giao đủ tiền cho ông T nhưng bà H không chứng minh được số tiền giá trị của hợp đồng chuyển nhượng cũng như số tiền mà bà H đã giao cho ông T. Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào sự thừa nhận của ông T để xác định số tiền ông T đã nhận của bà H là 400.000.000đồng, đồng thời lấy giá trị quyền sử dụng đất theo giá trị thực tế quyền sử dụng đất theo giá chứng thư thẩm định giá tại thời điểm xác lập giao dịch vào tháng 6/2017 là 1.084.721.000đồng là có căn cứ. Do ông T và bà D1 không thông báo cho bà H về tình trạng quyền sử dụng đất và do bà H không tìm hiểu về quyền sử dụng đất và không có thoả thuận việc bàn giao đất nên Toà án cấp sơ thẩm xác định cả bà D1, ông T và bà H cùng có lỗi là có căn cứ, nên ông T và bà D1 có trách nhiệm liên đới hoàn trả tiền và bồi thường thiệt hại cho bà H. Bà P không tham gia vào giao dịch chuyển nhượng với bà H, không nhận tiền từ bà H nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H buộc trách nhiệm của bà P liên đới trả tiền và bồi thường cho bà H.

[5.3] Trong quá trình xét xử phúc thẩm, phía bà H có yêu cầu cơ quan chuyên môn định giá, căn cứ vào chứng thư thẩm định giá số 295/2025/243A/CT-SAG ngày 18/6/2025 của Công ty TNHH T9 thì toàn bộ quyền sử dụng 4 thửa đất 303, 332, 691, 692 là 5.136.822.000đồng. Như vậy giá trị 400.000.000đồng đến nay là

36,88% x 5.136.822.000đồng = 1.894.460.000đồng, thiệt hại phát sinh là 1.494.460.000đồng, bà H chịu 1/3 thiệt hại là 498.153.333đồng, bà D1 và ông T chịu 2/3 thiệt hại là 996.306.666 đồng. Do bà D1 uỷ quyền toàn bộ quyền sử dụng cho ông T nên cả hai cùng chịu trách nhiệm chung về số tiền trả cho bà H để đảm bảo việc thi hành án, việc tranh chấp giữa bà D1 và ông T nếu có sẽ được giải quyết trong vụ án khác. Như vậy tổng số tiền bà D1 và ông T bồi thường cho bà H là 1.396.306.666đồng.

[5.4] Đối với ông Trần Văn T4 là chồng của bà H, ông T4 và bà H trình bày cho rằng, số tiền giao cho ông T là tiền chung của vợ chồng, nhưng ông T4 không có đơn yêu cầu và đồng ý để bà H đứng ra yêu cầu độc lập nên Toà án chỉ xem xét yêu cầu của bà H.

[6] Trong phiên toà phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H trình bày cho rằng, Toà án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng trong việc xác định các thừa kế của ông T5, trong việc thu thập chứng cứ về người thừa kế của ông T5, trong việc triệu tập nguyên đơn đến Toà án. Qua xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thấy rằng:

[6.1] Về các thừa kế của ông T5: ông Lê Văn T5 là chồng của bà P chết vào ngày 17/4/2005, trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ các chứng cứ để xác định những người thừa kế của ông T5 theo Điều 651 Bộ luật Dân sự. Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, các đương sự đã nộp đầy đủ các tài liệu chứng minh người thừa kế của ông T5 bao gồm: bản sao giấy khai sinh của bà Lê Thị L1, của ông Lê Thành N1, ông Lê Minh T và bà Lê Thùy T3, thể hiện cha mẹ ruột là bà Phạm Thị P và ông Lê Văn T5; các Giấy xác nhận số 247/CV-UBND ngày 25/6/2025, số 252/CV-UBND, số 253/CV-UBND, số 254/CV-UBND cùng ngày 26/6/2025 của Ủy ban nhân dân xã T thể hiện các ông bà Lê Văn T1, Lê Thanh H2, Lê Văn L và Lê Minh D2 là con ruột của ông T5 và bà P. Trong đó ông Lê Thanh H2 chết vào ngày 23/3/2020, chết sau ông T5 có thừa kế chuyển tiếp là Lê Hải Đ và bà Phạm Thị P; ông Lê Minh D2 chết vào ngày 18/8/2021, chết sau ông T5 có các thừa kế chuyển tiếp gồm vợ là Huỳnh Thị T2 và các con là Lê Thị Mai P1, Lê Thị Như N2 và mẹ là bà Phạm Thị P. Như vậy Toà án cấp sơ thẩm cũng đã xác định đầy đủ tư cách tham gia tố tụng của các đương sự vào vụ án.

[6.2] Về sự vắng mặt của nguyên đơn cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình thu thập chứng cứ của Toà án cấp sơ thẩm: trong 3 biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vào các ngày 19/7/2024, ngày 01/8/2024 và ngày 30/9/2024 không thể hiện chữ ký của phía nguyên đơn, tuy nhiên trong các biên bản này không thể hiện phía nguyên đơn có mặt hay vắng mặt, nhưng có thể hiện các yêu cầu của nguyên đơn và các tài liệu do nguyên đơn giao nộp, trong hồ sơ không có văn bản thể hiện có sự tổng đạt triệu tập cho nguyên đơn để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và cũng không thể hiện rằng, phía nguyên đơn vắng mặt không có lý do liên tiếp đến lần thứ hai để đình chỉ việc giải quyết vụ án. Trong hồ sơ có đơn xin hoãn phiên toà của bà Lê Kim D đại diện cho nguyên đơn bà Phạm Thị P nhưng với nội dung xin được vắng mặt trong các buổi công khai chứng cứ, nhưng

không xác định thời gian, điều này cho thấy rằng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn xin vắng mặt khi Toà án công khai chứng cứ, nhưng Toà án cấp sơ thẩm không thể hiện rõ việc tổng đạt, việc vắng mặt có lý do hay không nên không có việc phía nguyên đơn vắng mặt liên tục đến lần thứ ba mà không có lý do. Đây là lỗi của Toà án cấp sơ thẩm, nhưng cũng không cần thiết phải huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm để thực hiện lại các thủ tục tố tụng do sai sót.

[8] Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[9] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

[10] Về chi phí tố tụng: ông T đồng ý chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Tổng chi phí đo đạc, định giá, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án hai cấp là 65.820.000đồng. Số tiền này bà P và bà H đã nộp tạm ứng, ông T phải nộp lại để hoàn trả cho bà P số tiền 41.820.000đồng, hoàn trả cho bà H số tiền 24.000.000đồng.

[11] Về án phí: ông T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng, 01 hợp đồng ủy quyền và 01 văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của bà P được chấp nhận là 1.200.000đồng. Ông T và bà D1 liên đới chịu 53.889.200đồng án phí trên số tiền hoàn trả và bồi thường cho bà H. Bà H phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận 02 hợp đồng không được chấp nhận là 600.000đồng và án phí có giá ngạch là 42.000.000đồng trên số tiền 1.000.000.000đồng không được chấp nhận. Tổng số tiền án phí bà H phải chịu là 42.600.000đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu H.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 468/2024/DS-ST ngày 04/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 123, 124, 131, 408, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, 14, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị P về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, vô hiệu văn bản phân chia di sản thừa kế đối với ông Lê Minh T.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Thu H về việc công nhận hiệu lực của Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4477, quyền số 9/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 28/4/2017 tại Phòng C3 tỉnh Long An nay là VPCC Võ Văn N giữa bà Lê Thị Ngọc D1 với ông Lê Minh T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2078, quyền số 03/2017-TP/CC-SCC-HĐGD ngày 01/6/2017 tại Văn phòng C1 giữa bà Lê Thị Ngọc D1 (ông Lê Minh T đại diện) với bà Trần Thị Thu H.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Thu H về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với số tiền 400.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Thu H về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với số tiền 1.000.000.000 đồng.

1.1. Vô hiệu các giao dịch dân sự sau:

Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 01/02/2008 do Ủy ban nhân dân xã T chứng thực số 16, quyền số 01 TP/.CC-SCCC/TK ngày 01/3/2008.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản), số công chứng 1160, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2010, tại Phòng công chứng số 4 tỉnh C3 (nay là Văn phòng C2) giữa bà Phạm Thị P và bà Lê Thị Ngọc D1, đối tượng là các thửa đất 303, 332, 304 (thửa mới 691) và 331 (thửa mới 692), tờ bản đồ số 22, tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An;

Hợp đồng ủy quyền số 4477, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2017 tại Phòng C3 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C2) giữa bà Lê Thị Ngọc D1 với ông Lê Minh T, đối tượng là các thửa đất 303, 332, 304 (thửa mới 691) và 331 (thửa mới 692), tờ bản đồ số 22, tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2078, quyền số 03/2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2017, tại Văn phòng C1 giữa bà Lê Thị Ngọc D1 (ông Lê Minh T đại diện) với bà Trần Thị Thu H, đối tượng là các thửa đất 303, 332, 304 (thửa mới 691) và 331 (thửa mới 692), tờ bản đồ số 22, tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.2. Các ông bà Phạm Thị P, Lê Thị L1, Lê Văn T1, Lê Thành N1, Lê Minh T, Huỳnh Thị T2, Lê Thị Mai P1, Lê Thị Như N2, Lê Văn L, Lê Hải Đ, Lê Thùy T3 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 các thửa đất 303, 332, 691, 692 cùng tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vị trí tứ cận, diện tích được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 179-2022 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2 lập ngày 17/01/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 05/4/2022.

Buộc bà Trần Thị Thu H có nghĩa vụ nộp bản chính 4 Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số CO 368818, CO 368819, CO 368820, CO 368821 cùng ngày 31/8/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 303, 332, 691 và 692 cùng tờ bản đồ số 22 do bà H đứng tên cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp bà H không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

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

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc bà Lê Thị Ngọc D1 liên đới cùng ông Lê Minh T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Thu H số tiền 400.000.000đồng và bồi thường cho bà Trần Thị Thu H số tiền 996.306.666đồng, tổng cộng là 1.396.306.666đồng

3. Về chi phí tố tụng: ông Lê Minh T phải chịu 65.820.000đồng chi phí đo đạc, định giá, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Số tiền này bà P và bà H đã nộp tạm ứng, ông T phải nộp lại để hoàn trả cho bà P số tiền 41.820.000đồng, hoàn trả cho bà H số tiền 24.000.000đồng.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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.

5. Về án phí:

Bà Phạm Thị P không phải chịu án phí.

Ông Lê Minh T phải chịu 1.200.000đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng ủy quyền và văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế.

Ông Lê Minh T và bà Lê Thị Ngọc D1 liên đới chịu 53.889.200đồng án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền hoàn trả và bồi thường cho bà H.

Bà Trần Thị Thu H phải chịu 42.600.000đồng án phí dân sự và không phải chịu án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Trần Thị Thu H đã nộp là 300.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006148 ngày 25/01/2024; 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006149 ngày 25/01/2024 và 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai số 0006681 ngày 15/11/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa. Bà Trần Thị Thu H phải nộp tiếp số tiền 41.700.000đồng.

6. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trong 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 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.

7. Về hiệu lực của bản án: 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 Hoà;
- Chi cục THADS huyện Đức Hoà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga