

Bản án số: 112/2023/DS-PT

Ngày: 15 - 3 - 2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Vân

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Bà Phạm Thị Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 596/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2022 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 350/2023/QĐPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Giang Ngọc T, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số 26/3, khu phố 3, phường Thạnh L, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Dương Tâm Anh T, sinh năm 1995; địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp Phước Lợi, xã Phước T,

huyện L, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu; địa chỉ tạm trú: Số 62D/42, Nguyễn Hồng, Phường 11, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 16/3/2020).

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Thanh N, sinh năm 1995;

Địa chỉ: Số 42/3 đường Nguyễn Thái H, Phường 1, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 25/1E Hoàng V, Phường 4, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1995; địa chỉ: D14/38 Ấp 4, xã Hưng L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ liên hệ: Số 25/10 H, Phường 4, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Được uỷ quyền theo hợp đồng uỷ quyền ngày 16/12/2021).

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

1. Bà Trần Mộng Th, sinh năm 1984;

2. Ông Lê Xuân T, sinh năm 1981;

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Mộng Th: Ông Lê Xuân T, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: Số 42/3 đường Nguyễn Thái H, Phường 1, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 27/5/2020)

3. Ông Lê Văn H, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Số 990/3E khu phố 3, phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Lê Tuấn T, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số 990/3E khu phố 3, phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Châu Lê Kim N, sinh năm 1996;

Địa chỉ: 1904/5A Vườn L, phường An Phú Đ, Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Lê Thị Thanh Th, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số 1257/1A1 tổ 36, khu phố 2, phường An Phú Đ, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Địa chỉ: Số 137 Quốc lộ 1A, Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L: Bà Phạm Thị Q, Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B.

(Được uỷ quyền theo Văn bản số 4082/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 28/6/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An).

8. Ủy ban nhân dân huyện B tỉnh Long An.

Địa chỉ: Số 213 Quốc lộ 1A, khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An: Ông Trần Văn T, Chủ tịch.

9. Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Địa chỉ: Ấp 4, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã L: Bà Nguyễn Mộng N, Chủ tịch.

10. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T.

Địa chỉ: Số 41/4 Nguyễn Oanh, Phường 10, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T: Bà Nguyễn Thị T, Trưởng Văn phòng.

- Người làm chứng:

1. Ông Lê Văn Đ, sinh năm: 1943;

2. Bà Nguyễn Ngọc V, sinh năm: 1948;

Cùng địa chỉ: Ấp 5B, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

3. Lê Thị Ngọc D, sinh năm: 1980;

Địa chỉ: Số 210, Lô F, cư xá Thanh Đa, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị Thanh N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 01 tháng 8 năm 2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26 tháng 01 năm 2021, ngày 22 tháng 4 năm 2021 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Trần Giang Ngọc T cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Dương Tâm Anh T trình bày:

Vào năm 2014, qua sự giới thiệu của ông Lưu Văn H, bà Trần Giang Ngọc T và cha bà T là ông Lê Văn H có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Ngọc V cùng con gái là Lê Thị Ngọc D quyền sử dụng 46.249m² gồm các thửa 30, 31, 40, 41, 49 do ông Đ đứng tên; thửa 37 do bà V đứng tên và các thửa 38, 154 do bà D đứng tên cùng thuộc tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại Ấp 5B, xã L, huyện B, tỉnh Long An. Các bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 60.000đồng/m² với tổng giá trị là 2.774.940.000đồng.

Quá trình giao dịch chuyển nhượng, xem xét quyền sử dụng đất do bà T trực tiếp thực hiện. Ngày 06/12/2014 bà T ông H đặt cọc cho ông Đ bà V, bà D 400.000.000đồng, việc đặt cọc có lập hợp đồng, có sự chứng kiến của ông Lưu Văn H. Sau đó các bên có tiến hành đo đạc lại diện tích đất thực tế, nhằm xác định lại giá chuyển nhượng.

Ngày 13/12/2014, khi đã có trích đo bản đồ địa chính, hai bên xác định lại diện tích đất thực tế chuyển nhượng là 45.490m² với giá là 2.729.400.000đồng, cùng ngày bà T ông H đã thanh toán cho ông Đ bà V bà D số tiền 2.279.400.000đồng; đến ngày 09/01/2015 bà T ông H thanh toán tiếp số tiền còn lại là 50.000.000đồng.

Bà T và ông H thỏa thuận, bà T nhận chuyển nhượng các thửa 38, 154 của bà Lê Thị Ngọc D với tổng diện tích là 10.246m² với giá 614.760.000đồng; còn ông H nhận chuyển nhượng các thửa 30, 31, 37, 40, 41, 49 của ông Đ, bà V. Bà T đã thanh toán đủ cho bà Lê Thị Ngọc D số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 38, 154 tờ bản đồ số 5 và bà D đã giao đất cho bà T quản lý sử dụng từ ngày 13/12/2014 đến nay. Sau khi nhận đất bà T đã xây dựng nhà, hàng rào, trồng cây trên đất.

Tuy nhiên, do thời điểm chuyển nhượng bà T đang bệnh và chưa đủ điều kiện đứng tên quyền sử dụng đất nên bà T nhờ cháu gái là Lê Thị Thanh N đứng tên dùm và bà N có lập giấy xác nhận ngày 10/01/2015 xác nhận việc đứng tên quyền sử dụng đất dùm bà T, chữ ký và dấu vân tay là của bà N, chữ viết trong giấy xác nhận là của bà T. Do đó, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2014 tại Văn phòng công chứng Long An với bà Lê Thị Ngọc D đối với thửa 38, 154 thì bà T có yêu cầu bà D ký với người nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Thanh N thì bà D đồng ý vì bà T là người trả tiền nên làm theo yêu cầu của bà T.

Ngày 06/01/2015 Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 529335 và BX 529336 cho bà Lê Thị Thanh N đối với 02 thửa đất trên, bà T là người trực tiếp giữ bản chính các hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2017 bà N chuẩn bị kết hôn, để thuận tiện cho việc sang tên quyền sử dụng đất sau này nên bà T đã yêu cầu bà N lập hợp đồng ủy quyền cho cháu bà T là bà Châu Lê Kim N được toàn quyền thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo hợp đồng ủy quyền ngày 10/3/2017. Tuy nhiên, khi bà T và bà Ngân làm thủ tục để bà T đứng tên quyền sử dụng đất thì không thực hiện được do bị cơ quan có thẩm quyền ra quyết định cấm chuyển dịch quyền về tài sản theo yêu cầu của bà N. Bà T đã gặp bà N để hỏi rõ sự việc và yêu cầu bà N chuyển quyền sử dụng đất thửa 38, 154 lại cho bà T đứng tên nhưng bà N không đồng ý.

Khi bà T xin trích lục hồ sơ các thửa đất trên thì được biết bà N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC872569, số CC872570 cùng ngày 28/9/2016 đối với thửa 56, 49 tờ bản đồ số 19 (thửa cũ là 154, 38 tờ bản đồ số 5) tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Trong khi bà T vẫn đang giữ bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 154, 38; bà T hoàn toàn không biết gì về việc bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

Thực tế bà Trần Giang Ngọc T là người nhận chuyển nhượng đất, trực tiếp quản lý sử dụng thửa 56, 49 tờ bản đồ số 19, bà Lê Thị Thanh N chỉ là người đứng tên dùm. Thửa 56, 49 không phải của bà N nên việc bà N chuyển nhượng cho bà Trần Mộng Th là không đúng với quy định của pháp luật. Mặt khác hợp đồng giữa bà N và bà Th vi phạm về mặt hình thức.

Vì các lý do trên nên bà T khởi kiện yêu cầu:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 529335, số BX 529336 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 06/01/2015 cho bà Lê Thị Thanh N đối với các thửa đất số 154, 38 tờ bản đồ số 5 (thửa mới là 56, 49 tờ bản đồ số 19) tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 872569, số CC 872570 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 28/9/2016 cho bà Lê Thị Thanh N đối với các thửa đất số 56, 49 tờ bản đồ số 19 (thửa cũ là 154, 38 tờ bản đồ số 5) tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2017 giữa bà Lê Thị Thanh N và bà Trần Mộng Th.

- Xác định quyền sử dụng đất thửa 56 (thửa cũ là 154) diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5193,8m² (diện tích đo đạc thực tế là 5112,5m²) và thửa 49 (thửa cũ là 38) diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5113,9m² (diện tích đo đạc thực tế là 5087,6m²) cùng tờ bản đồ số 19 (tờ bản đồ cũ số 5) tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An là của bà T và bà T được liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 004197, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/03/2017 giữa bà Lê Thị Thanh N và bà Châu Lê Kim N do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T công chứng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Mộng Th ông Lê Xuân T, bà T không đồng ý do bà Lê Thị Thanh N chỉ là người đứng tên dùm, hoàn toàn không có quyền định đoạt, chuyển nhượng đối với các thửa đất trên.

Tài sản này là của vợ chồng bà T và ông Tài nhưng chồng bà T đồng ý để bà T đứng ra khởi kiện, không có yêu cầu trong vụ án và đã có văn bản gửi Tòa án về vấn đề này.

Bà T thống nhất với Mạnh trích đo bản đồ địa chính số 122-2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú ngày 15/3/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B duyệt ngày 18/3/2021, Chứng thư thẩm định giá số 230.2021.VT.HS ngày 06/4/2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín.

Trong đơn yêu cầu phản tố ngày 07 tháng 01 năm 2022 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Lê Thị Thanh N cũng như người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 18/12/2014 bà Lê Thị Thanh N nhận chuyển nhượng các thửa đất số 154, 38 tờ bản đồ số 05 nay là thửa 56, 49 tờ bản đồ số 19 tại xã L, huyện B, tỉnh Long An của bà Lê Thị Ngọc D với tổng diện tích 10.246m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2452 quyền số 01/2014-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Long An công chứng giá theo hợp đồng là 200 triệu đồng, thực tế giá trị khoảng 600 triệu đồng, bà N không nhớ rõ, các giấy tờ giao nhận tiền bà N đã làm thất lạc. Sau đó bà N đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 529335, số BX 529336 cùng ngày 06/01/2015 đối với 02 thửa đất trên. Hiện trạng đất khi nhận chuyển nhượng là đất có cây trồng trên đất và một số công trình tạm đã cũ, cây trồng và công trình không có giá trị, nên bà N không có yêu cầu gì. Sau đó bà N bàn giao cho bà Th, vật kiến trúc khác và cây trồng trên đất sau này bà N không rõ của ai, không phải của bà N.

Ngày 25/01/2017 bà N lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay chuyển nhượng thửa 154, 38 cho bà Trần Thị Mộng Thúy với giá 3.800.000.000đồng. Bà N đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và đã bàn giao quyền sử dụng đất cho bà Th quản lý, sử dụng từ thời điểm đó. Tuy nhiên do bận công việc, cần phải xin trích lục bản đồ địa chính, xin xác nhận lại vị trí đất theo quy định để cấp đổi sang tên quyền sử dụng đất, xác nhận đất không có tranh chấp, xin giấy chứng nhận độc thân nên thời điểm này bà N chưa thể hoàn thiện thủ tục pháp lý để ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho bà Th. Bà N và bà Châu Lê Kim N là chị em họ hàng trong gia đình nên ngày 10/03/2017 bà N và bà Châu Lê Kim N lập Hợp đồng ủy quyền số 004197, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/03/2017 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T công chứng và bà N giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất trên cho bà Ngân để bà Ngân thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th.

Sau đó, không rõ vì nguyên nhân gì, bà Ngân không thực hiện các công việc mà bà N đã ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền đã nêu trên mà còn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Giang Ngọc T. Bà N đã nhiều lần liên hệ bà Ngân cũng như bà T yêu cầu trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà Th nhưng bà Ngân và bà T không có bất kỳ phản hồi gì.

Bà T cho rằng quyền sử dụng 02 thửa đất số 154, 38 là của bà T, bà N chỉ đứng tên dùm vì đã ký tên trên giấy xác nhận ngày 10/01/2015 với nội dung bà N đứng tên quyền sử dụng đất dùm bà T. Tuy nhiên, bà N xác định không có lập hay ký tên trên bất kỳ giấy tờ nào xác nhận rằng chỉ đứng tên dùm cho bà T đối với 02 thửa đất nêu trên mà do bà T ngụy tạo. Bà N nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Lê Thị Ngọc D bằng tiền của cá nhân bà N, trực tiếp đứng ra nhận chuyển nhượng của bà D và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

hợp pháp. Hiện nay bà Trần Giang Ngọc T đang chiếm dụng trái phép quyền sử dụng đất từ bà Trần Mộng Th. Do đó đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà N đồng ý với yêu cầu độc lập của của ông Lê Xuân T bà Trần Mộng Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Do bà T đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với hai thửa đất đang tranh chấp nên bà N yêu cầu bà Trần Giang Ngọc T giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 529335 và BX 529336 ngày 06/01/2015 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà N.

Do ông T bà Th đã có yêu cầu độc lập buộc bà T giao đất nên bà N không có yêu cầu nào khác.

Bà N thống nhất với Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 122-2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú ngày 15/3/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B duyệt ngày 18/3/2021, Chứng thư thẩm định giá số 230.2021.VT.HS ngày 06/4/2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín.

Trong đơn khởi kiện ngày 02 tháng 3 năm 2020, đơn yêu cầu độc lập ngày 18 tháng 5 năm 2021 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Mộng Th, ông Lê Xuân T đồng thời ông T là người đại diện hợp pháp của bà Trần Mộng Th trình bày:

Ngày 25/01/2017 bà Trần Mộng Th và bà Lê Thị Thanh N có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất số 56, 49 tờ bản đồ số 19 (thửa cũ là 154, 38 tờ bản đồ số 5) tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An với tổng giá trị chuyển nhượng là 3.800.000.000đồng, các bên chỉ xác lập việc chuyển nhượng bằng giấy tay. Tiền nhận chuyển nhượng đất là của vợ chồng ông T và bà Th nhưng ông T để bà Th đại diện đứng tên ký hợp đồng. Hai bên đã hoàn tất việc thanh toán tiền và giao nhận đất sau khi ký hợp đồng. Trục xi măng và hàng rào do phía ông T bà Th làm. Thời điểm nhận chuyển nhượng đã có nhà kho chứa phân bón. Ông T bà Th có thuê người sửa chữa nhà, hàng rào nhưng không thể mời những người này làm chứng, trên đó có trồng khoảng 1000 cây tùng nhưng do mua ở trại cây nên không có hóa đơn cũng không thể mời họ làm chứng được.

Sau đó, bà Th đã liên hệ bà N nhiều lần nhưng bà N nói đã ủy quyền cho người bà con ruột nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên cho bà Th các thửa đất trên như đã thỏa thuận.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng bà Th ông T đã trực tiếp quản lý, canh tác thửa đất số 56, 49. Tuy nhiên đến ngày 04/5/2020 bà Trần Giang Ngọc T, ông Lê Tuấn T, ông Lê Văn H ngăn cản, tái chiếm không cho ông T bà Th và những người làm công vào các thửa đất trên nên phía ông T bà Th đã yêu cầu Công an, Ủy ban xã L đến can thiệp nhưng không có lập biên bản, chỉ có mời Phó công an ấp và người dân xác nhận sự việc. Trước đó vào ngày 14/4/2020 ông T có yêu cầu Thừa phát lại lập vi bằng ghi nhận lại hiện trạng và tình hình sử dụng quản lý đất. Đối với nhà và cây trồng hiện nay ông không biết

của ai do bà T đã tái chiếm nên ông không vào bên trong được. Vợ chồng ông T bà Th nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà N là hoàn toàn hợp pháp, đã thanh toán đủ tiền. Tuy nhiên do phía bà T ngăn cản nên hiện nay ông T bà Th không thể quản lý, sử dụng thửa đất số 56, 49 tờ bản đồ số 19 (thửa cũ là 154, 38 tờ bản đồ số 5).

Do đó, ông T bà Th khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Thanh N, bà Trần Giang Ngọc T, bà Lê Thị Thanh Th, ông Lê Tuấn T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2017 giữa bà Lê Thị Thanh N với bà Trần Mộng Th; yêu cầu bà Trần Giang Ngọc T trả lại quyền sử dụng đất các thửa đất trên cho ông T và bà Th.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà Th thì ông T và bà Th yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu yêu cầu bà Lê Thị Thanh N, bà Trần Giang Ngọc T, bà Lê Thị Thanh Th, ông Lê Tuấn T liên đới thanh toán cho ông T và bà Trần Mộng Th số tiền 5 tỷ đồng là số tiền chuyển nhượng cộng với tiền trượt giá theo lãi suất của ngân hàng, ông T bà Th không yêu cầu giá trị cây trồng và vật kiến trúc trên đất. Sau đó ông T bà Th chỉ yêu cầu bà N bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu liên đới thanh toán 5 tỷ đồng. Đối với các yêu cầu khác ông T bà Th có trình bày trong đơn yêu cầu như tuyên bố giấy xác nhận đứng tên dùm giữa bà Trần Giang Ngọc T và bà Lê Thị Thanh N và văn bản góp vốn mua đất giữa bà Lê Thị Thanh Thuý, bà Lê Thị Thanh N, bà Trần Giang Ngọc T, ông Lê Tuấn T vô hiệu Tòa án không thụ lý các yêu cầu này thì bà Th cũng không yêu cầu.

Ngày 15/7/2022, bà Trần Mộng Th, ông Lê Xuân T gửi đơn đến Tòa án rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện không tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N bà T, đồng thời yêu cầu Tòa án huỷ bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân huyện B cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với các thửa đất tranh chấp

Trong văn bản ngày 19 tháng 5 năm 2021, trong đơn xin vắng mặt cùng ngày, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H trình bày:

Ông là cha ruột của ông Lê Tuấn T, bà Trần Giang Ngọc T là con dâu của ông, còn Lê Thị Thanh N là cháu nội của ông.

Khoảng cuối năm 2014 qua sự giới thiệu của ông Lưu Văn H, ông cùng vợ chồng ông Tài bà T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 30, 31, 37, 38, 40, 41, 49, 154 của ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Ngọc V cùng con gái là Lê Thị Ngọc D. Việc chuyển nhượng do ông cùng với bà T trực tiếp thực hiện, trong đó con ông là Lê Tuấn T và Trần Giang Ngọc T có nhờ Lê Thị Thanh N đứng tên dùm quyền sử dụng thửa đất số 38 và 154 được Như đồng ý nên bà Lê Thị Ngọc D đã ký hợp đồng chuyển nhượng với Lê Thị Thanh N. Ông xác nhận các thửa đất số 38, 154 là của Lê Tuấn T và Trần Giang Ngọc T, không phải của Lê Thị Thanh N. Từ khi được bà D bàn giao đất thì bà T cùng ông Tài là người trực tiếp quản lý sử dụng đất, trồng cây, chăn nuôi và xây

dựng, bà N hoàn toàn không quản lý sử dụng đất. Đồng thời ông yêu cầu xin Toà án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

Trong văn bản ngày 19 tháng 5 năm 2021, đơn xin vắng mặt cùng ngày, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Tuấn T trình bày:

Các thửa đất số 38, 154 tờ bản đồ số 5 là do vợ chồng ông đứng ra nhận chuyển nhượng, cùng quản lý sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng, chỉ nhờ bà N đứng tên dùm chứ không phải là đất của bà N.

Đối với nội dung xác nhận của ông Đ bà V xác nhận đã nhận đủ tiền và bàn giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2014 giữa bà N và bà D ở phía mặt sau của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà N xuất trình là do bà N yêu cầu ông Đ bà V ký tên vào với lý do cho rằng ông H bà T nhờ ký xác nhận để nhận tiền bồi thường, thực tế ông H và bà T không nhờ bà N ký xác nhận. Sau khi ông Đ bà V biết rằng bà N lừa ông bà để ký tên thì ông Đ bà V đã có đơn tố cáo gửi đến Công an và Ủy ban nhân dân xã L.

Đối với nội dung xác nhận số tiền mua đất 614.000.000đồng do hai người hùn vốn với nhau là ông Lê Tuấn T, bà Trần Giang Ngọc T và Lê Thị Thanh Thuý trong bản photocopy mà bà Th nộp cho Toà án, ông Tài xác nhận hoàn toàn không biết và không ký vào, chữ viết và chữ ký không phải là của ông Tài. Ông Tài không có yêu cầu trong vụ án này, đồng ý để bà T đứng ra khởi kiện tranh chấp với bà N, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà T. Ông Tài xin vắng mặt trong quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Trong văn bản ngày 19 tháng 5 năm 2021, trong đơn xin vắng mặt cùng ngày, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Châu Lê Kim N trình bày:

Các thửa đất số 38, 154 tờ bản đồ số 5 là của cậu mợ bà là ông Lê Tuấn T và Trần Giang Ngọc T nhưng nhờ em họ bà là Lê Thị Thanh N đứng tên dùm.

Vào năm 2017, khi Như đi lấy chồng thì ông Tài bà T đã yêu cầu N ký hợp đồng uỷ quyền cho bà thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng các thửa đất số 38, 154 để khi cần thực hiện công việc gì liên quan đến các thửa đất trên thì ông Tài bà T sẽ yêu cầu bà thay N thực hiện, kể cả việc chuyển tên lại trên giấy tờ cho ông T bà T, vì bà chưa lập gia đình nên việc thực hiện các công việc có liên quan đến quyền sử dụng đất sẽ dễ dàng hơn. Do đó, ngày 10/3/2017 bà và N đã ký hợp đồng uỷ quyền công chứng số 004197 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T. Sau đó ông Tài bà T phát hiện Như đã lợi dụng việc đứng tên trên giấy tờ để ngăn chặn quyền sử dụng đất của ông Tài bà T và mang chuyển nhượng cho người khác. Chính vì vậy bà T đã đứng ra khởi kiện tại Toà án tỉnh Long An. Bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T trong đó có yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng uỷ quyền giữa bà và Lê Thị Thanh N. Đồng thời bà có yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh Thuý trình bày:

Bà là chị em bạn dâu với bà Trần Giang Ngọc T. Thửa đất số 38 và 154 tờ bản đồ số 5 là do bà, bà T và ông Tài hùn vốn nhận chuyển nhượng, cụ thể bà bỏ

ra 307.000.000đồng, bà T và ông Tài bỏ ra 307.000.000đồng. Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì do con bà là Lê Thị Thanh N và bà T, ông Tài thực hiện. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì bà N, bà T cùng ông T lập văn bản thoả thuận về việc hùn vốn nhận chuyển nhượng được ghi tại mặt sau của hợp đồng chuyển nhượng, bà chỉ giữ bản photocopy, bản chính do bà T giữ. Theo văn bản thoả thuận thì con bà là Thanh Như sẽ đại diện đứng tên quyền sử dụng hai thửa đất trên.

Sau khi bà N đứng tên quyền sử dụng đất thì bà N chuyển nhượng cho bà Trần Mộng Thuý với giá 3,8 tỷ đồng, bà Th đã giao đủ tiền, sau đó bà N giao cho bà 3,8 tỷ đồng, bà giữ lại 1,8 tỷ, giao cho bà T 2 tỷ, số tiền bà T nhận nhiều hơn là do cần phải bỏ ra các chi phí làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Th. Khi giao tiền cho bà T do tin tưởng nên không lập biên nhận. Do bà N bận công việc nên có lập uỷ quyền cho bà Châu Lê Kim N làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Trần Mộng Th, sau đó bà Ng không thực hiện nên bà N khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền nhưng chưa được giải quyết, nên bà N chưa thể làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Th 2 thửa đất 38 và 154, các thửa đất này bà N đã giao cho bà Trần Mộng Th sử dụng.

Trong văn bản số 7110/ STNMT-VPĐKĐĐ ngày 26/10/2020 và văn bản số 707/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 08/02/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An trình bày:

Bà Lê Thị Thanh N được Ủy ban nhân dân huyện B cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 529335, BX 529336 đối với hai thửa đất số 154 và 38 tờ bản đồ số 5, ngày cấp 06/01/2015. Kết quả thực hiện dự án đo đạc lập bản đồ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì thửa đất số 154, tờ bản đồ số 5 diện tích 5.100m² tương đương với thửa đất số 56 tờ bản đồ số 19 diện tích 5.193,8m² (diện tích tăng so với cấp giấy ban đầu); thửa đất số 38 tờ bản đồ số 5, diện tích 5.146m² tương ứng với thửa đất số 49 tờ bản đồ số 19 diện tích 5.113,9m² (diện tích giảm so với cấp giấy ban đầu) hiện trạng sử dụng và mục đích sử dụng đất không thay đổi.

Ngày 28/9/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thanh N theo hệ thống bản đồ mới do thực hiện dự án đo đạc bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính của 14 xã, 1 thị trấn thuộc huyện B theo Quyết định số 81/QĐ-UBND ngày 04/01/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An. Về trình tự thủ tục cấp đổi được thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 872569 và CC 872570 đối với hai thửa đất số 56, 49 tờ bản đồ số 19 cấp ngày 28/9/2016 được cấp đổi theo dự án đã được cho số vào sổ cấp giấy chứng nhận, được liệt kê trong sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuy còn lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã L chưa phát cho người sử dụng đất nhưng vẫn có giá trị pháp lý.

Vì vậy, trường hợp Toà án nhân dân tỉnh Long An chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Lê Thị Thanh N thì đề nghị Toà huỷ cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cũ và mới.

Trong văn bản số 4641/UBND-VP ngày 29 tháng 4 năm 2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện B đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Long An căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết yêu cầu khởi kiện của các đương sự. Ủy ban nhân dân huyện thực hiện theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Toà án. Ủy ban nhân dân huyện B yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Toà án các cấp giải quyết vụ án.

Trong văn bản số 22/VPCCNTT ngày 04/5/2021 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 10/3/2017, Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T có chứng nhận hợp đồng uỷ quyền số 004197 giữa bên uỷ quyền bà Lê Thị Thanh N với bên nhận uỷ quyền là bà Châu Lê Kim N đối với các thửa đất số 154 và 38 tờ bản đồ số 5. Bà N và bà Ngân đã xuất trình các giấy tờ có liên quan đến tài sản và các giấy tờ về nhân thân đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, hai bên đã giao kết hợp đồng uỷ quyền với thời hạn là 10 năm. Việc chứng nhận hợp đồng uỷ quyền được Công chứng viên Văn phòng công chứng thực hiện đúng trình tự thủ tục và đúng quy định của pháp luật.

Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T cung cấp toàn bộ hồ sơ có liên quan đồng thời xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Trong văn bản số 44/UBND-ĐĐ ngày 18 tháng 01 năm 2021 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã L trình bày:

Ủy ban nhân dân xã L hiện đang giữ hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Lê Thị Thanh N cùng ngày 28/9/2016 gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 872569, số vào sổ cấp GCN: CS 03573 thửa đất số 56, tờ bản đồ số 19, diện tích 5193.8m², loại đất BHK và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 872570, số vào sổ cấp GCN: CS 03574 thửa đất số 49, tờ bản đồ số 19, diện tích 5113.9m², loại đất BHK.

Trong văn bản ngày 23 tháng 3 năm 2020, trong biên bản làm việc ngày 24 tháng 9 năm 2020, những người làm chứng ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Ngọc V trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 154, 38 tờ bản đồ số 05 là của vợ chồng ông Đ bà V, năm 2005 vợ chồng ông bà tặng cho con gái là Lê Thị Ngọc D và Diễm đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 516589, AB 516590 ngày 14/10/2005.

Năm 2014, qua sự giới thiệu của ông Lưu Văn H, vợ chồng ông bà cùng con gái có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Văn H, bà Trần Giang Ngọc T các thửa đất số 30, 31, 40, 41, 49, 37 tờ bản đồ số 5 và thửa 154, 38 tờ bản đồ số 5. Toàn bộ quá trình thỏa thuận mua bán, giá chuyển nhượng, đo đạc diện tích đất, việc đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa 154, 38 do bà D trực tiếp trao đổi với bà T, ông bà có chứng kiến và biết toàn bộ quá trình thỏa thuận, chuyển nhượng giữa bà D và bà T. Giá trị chuyển nhượng các thửa đất số 30, 31, 40, 41, 49, 37 tờ bản đồ số 5 và thửa 154, 38 tờ bản đồ số 5 là 2.729.400.000đồng do ông H, bà T trực tiếp giao cho ông bà, trong đó có 600 triệu đồng là tiền chuyển nhượng thửa 154, 38 ông bà nhận thay con gái và sau đó đã giao lại cho bà D. Ông bà hoàn toàn không biết bà Lê Thị Thanh N là ai, cũng không có giao dịch mua bán hay nhận tiền chuyển nhượng từ bà N. Do thời điểm chuyển nhượng bà T chưa đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có thỏa thuận với bà D để cho bà N đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng nên ngày 18/12/2014 bà Lê Thị Ngọc D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 154, 38 cho bà Lê Thị Thanh N, nhưng thực tế bà N chỉ đứng tên quyền sử dụng đất dùm bà T, người thực tế nhận chuyển nhượng và trả tiền chuyển nhượng thửa đất số 154, 38 là bà T, không có liên quan gì đến bà N.

Bà D đã giao đất cho bà T và bà T trực tiếp quản lý và sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Bà N hoàn toàn không có sử dụng đất. Ngày 20/3/2020, bà N có dẫn 04 người đến nhà ông bà yêu cầu ông bà xác nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N nhưng ông bà không đồng ý, sau đó bà N nói do đất trong diện quy hoạch đền bù nên ông H nhờ ông bà kí giấy xác nhận nhận chuyển nhượng đất với giá 60.000đồng/m² nhưng trong hợp đồng chỉ ghi giá 200.000.000đồng, ông bà có kí vào giấy xác nhận này nhưng không đọc lại nội dung. Sau đó ông bà có gọi điện hỏi ông H về việc kí giấy xác nhận như bà N nói thì được biết ông H không có yêu cầu ông bà kí giấy xác nhận gì nên ông bà có làm đơn tường trình và tố cáo về việc này gửi đến Ủy ban và Công an xã L.

Trong văn bản ngày 29 tháng 9 năm 2020 người làm chứng Lê Thị Ngọc D trình bày:

Gia đình bà có sử dụng phần diện tích đất 46.249m² đất có địa chỉ tại ấp 5B, xã L, huyện B. Đến năm 2014 gia đình bà có nhu cầu chuyển nhượng phần diện tích đất này nên có nhờ ông Lưu Văn H giới thiệu tìm người mua. Ông Hùng có giới thiệu ông Lê Văn H bà Trần Giang Ngọc T đến xem đất và thỏa thuận chuyển nhượng. Theo bà được biết thì ông H nhận chuyển nhượng các thửa đất 30, 31, 37, 40, 41, 49 do cha và mẹ bà đứng tên, còn bà T thì nhận chuyển nhượng các thửa đất số 38, 154 do bà đứng tên. Do bà T là người nhận chuyển nhượng có yêu cầu bà ký hợp đồng công chứng chuyển tên cho Lê Thị Thanh N nên bà thực hiện làm theo. Bà T ông H đã thanh toán tiền trong ba lần, lần đầu đặt cọc 400.000.000đồng, lần thứ hai thanh toán 2.279.400.000đồng, sau khi được cấp quyền sử dụng thì thanh toán 50.000.000đồng còn lại. Kể từ ngày 09/01/2015 thì việc chuyển nhượng đã hoàn tất. Ông H bà T đã sử dụng đất, trồng cây, chăn nuôi từ đó cho đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 16/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 38, 147, 217, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 31, 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 166, 117 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 203 Luật Đất đai; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Giang Ngọc T tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bà Lê Thị Thanh N.

Xác định các thửa đất số 38 (thửa mới là 49) và 154 (thửa mới là 56) cùng tờ bản đồ số 5 (tờ bản đồ mới số 19) thuộc quyền sử dụng của bà Trần Giang Ngọc T.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 529335 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 06/01/2015 cho bà Lê Thị Thanh N đối với thửa đất số 154 tờ bản đồ số 5, diện tích 5.100m².

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 529336 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 06/01/2015 cho bà Lê Thị Thanh N đối với thửa đất số 38 tờ bản đồ số 5, diện tích 5.146m².

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 872569 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 28/9/2016 cho bà Lê Thị Thanh N đối với thửa đất số 56 tờ bản đồ số 19, diện tích 5.193,8m².

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 872570 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 28/9/2016 cho bà Lê Thị Thanh N đối với thửa đất số 49 tờ bản đồ số 19, diện tích 5.113,9m².

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 25/01/2017 giữa bà Lê Thị Thanh N và bà Trần Mộng Th.

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 10/3/2017 giữa bà Lê Thị Thanh N và bà Châu Lê Kim N do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T chứng nhận số công chứng 004197, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD.

Bà Trần Giang Ngọc T được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 56 (thửa cũ là 154) diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5193,8m² (diện tích đo đạc thực tế là 5112,5m²) và thửa 49 (thửa cũ là 38) diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5113,9m² (diện tích đo đạc thực tế là

5087,6m²) cùng tờ bản đồ số 19 (tờ bản đồ cũ số 5) tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

2. Bác yêu cầu phản tố đòi bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 529335, số BX 529336 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 06/01/2015 cho bà Lê Thị Thanh N đối với các thửa đất số 154, 38 tờ bản đồ số 5 của bà Lê Thị Thanh N đối với bà Trần Giang Ngọc T.

3. Chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê Xuân T và bà Trần Mộng Thuý về:

- Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị Thanh N, buộc bà N cùng bà Trần Giang Ngọc T, bà Lê Thị Thanh Th, ông Lê Tuấn T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2017 giữa bà Lê Thị Thanh N với bà Trần Mộng Th; yêu cầu bà Trần Giang Ngọc T trả lại quyền sử dụng đất các thửa đất trên cho ông T và bà Th.

- Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bà Lê Thị Thanh N, bà Trần Giang Ngọc T, ông Lê Tuấn T, bà Lê Thị Thanh Th liên đới thanh toán cho ông Lê Xuân T và bà Trần Mộng Th số tiền 5 tỷ đồng.

- Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê Xuân T và bà Trần Mộng Thuý.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử bị đơn bà Lê Thị Thanh N có đơn kháng cáo toàn bộ sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị toàn bộ bản án do Tòa án không đánh giá toàn diện các chứng cứ của vụ án. Trong trường hợp tòa án xác định bà N đứng tên giùm thì phải căn cứ vào Án lệ 02 quy định công sức đóng góp của bà N để chia 50% công sức người đứng tên giùm, thửa đất hiện nay khoảng 7 tỉ thì chia 50% cho bà N sau khi trừ đi số tiền chuyển nhượng hơn 600 triệu đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý áp dụng Án lệ 02 do thực tế bà T là người sử dụng từ trước đến nay chứ bà N không có sử dụng, không có công sức gì trong việc tôn tạo. Việc bà N đứng tên giùm còn gây rắc rối cho bà T vì bà N lại tự ý bán cho người khác.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Về hình thức đơn kháng cáo của bị đơn lập trong thời hạn luật định nên được chấp nhận. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn không cung cấp được tình tiết nào mới để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn quy định của pháp luật nên hợp lệ.

Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết tòa sơ thẩm xác định là theo quy định Điều 26, 34, 35, 37, 38 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc các thửa đất số 154, 38 tờ bản đồ số 5 là của bà Lê Thị Ngọc D. Năm 2014 bà Trần Giang Ngọc T đã đặt cọc nhận chuyển nhượng hai thửa đất này. Việc bà T trực tiếp giao dịch chuyển nhượng được sự xác nhận của ông Lưu Văn H là người môi giới giới thiệu cho bà T nhận chuyển nhượng đất bằng đơn tường trình của ông Hùng vào ngày 01/8/2022, được xác nhận của ông Đ bà V, bà D và được thể hiện bằng hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 06/12/2014, trong hợp đồng đặt cọc có ghi rõ quá trình giao dịch chuyển nhượng giữa các bên, số tiền giao nhận từng lần và những điều khoản cần thiết của giao dịch chuyển nhượng, toàn bộ các tài liệu này phía bà T cất giữ.

Bên cạnh đó, bà N cho rằng chính bà N là người nhận chuyển nhượng đất bằng nguồn tiền của bà N, bà N có đến nhờ ông Đ bà V ký xác nhận việc nhận chuyển nhượng đất và giao đất ngày 18/12/2014, tuy nhiên ông Đ bà V có lời khai cho rằng do bà N đến yêu cầu ông Đ bà V theo đề nghị của ông H nên sau đó ông Đ bà V có thông tin cho ông H thì được biết ông H không có yêu cầu xác nhận nên ông Đ bà V đã có đơn tường trình và tố cáo gửi đến Ủy ban và Công an xã L.

Ngoài ra, bà Th có xuất trình một bản photocopy ở mặt sau của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung là thỏa thuận giữa bà Th và ông Tài bà T về việc hùn vốn nhận chuyển nhượng hai thửa đất, tuy nhiên bà Th không xuất trình được bản chính, ông Tài không thừa nhận có ký tên vào, Tòa án đã có thông báo để cho bà Th có yêu cầu trong vụ án nhưng bà Th không có ý kiến nên không chấp nhận trình bày của bà Th và bà N.

[2.2] Về quá trình quản lý và sử dụng đất:

Qua quá trình thu thập chứng cứ bằng hình thức xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá thì toàn bộ quyền sử dụng hai thửa đất 154, 38 tờ bản đồ số 5 hiện do bà T trực tiếp quản lý sử dụng, ông Đ, bà V cùng bà D trình bày đã trực tiếp giao đất cho bà T. Những người làm chứng gồm ông Thạch Minh Nhi, ông Trương Văn Tiến, ông Dương Văn Lương, bà Nguyễn Thị Út Một xác nhận đã làm công cho bà T như coi đất, chăn nuôi bò, chăm sóc cây trồng, xây dựng nhà, chuồng bò, xây dựng hàng rào, ông Hà Công Thức thì xác nhận chính ông Thức đã bán cây giống cho bà T vào năm 2015 để bà T trồng trên đất cho đến ngày nay.

Người đại diện hợp pháp của bà N cho rằng, khi nhận chuyển nhượng đất trên đất đã có sẵn cây trồng và một số công trình không có giá trị, sau đó bà N bàn giao đất cho bà Th, vật kiến trúc trên đất và cây trồng bà N không rõ của ai, bà N không có đầu tư gì trên đất, đồng thời ông Lê Xuân T cũng trình bày, từ

khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng bà Trần Mộng Thuý và ông T trực tiếp quản lý canh tác đất, xây dựng hàng rào, trồng cây, nhưng ai là người trực tiếp xây dựng và bán cây thì ông T không biết cũng không mời đến làm chứng được. Tuy nhiên phía bà N có nộp cho Tòa án lời khai của ông Hồ Thanh Hải, trong đơn trình bày ngày 22/6/2022, ông Hải xác định ông Hải xây dựng các công trình cho bà N, lời khai của Dương Ngọc Sam Sung xác định cùng người tên Huỳnh làm việc trồng trọt các cây trồng cho bà N. Các lời khai này hoàn toàn mâu thuẫn với nhau, vì vậy không có cơ sở xác định bà N hoặc bà Th ông T là người sử dụng đất.

Theo giấy tay xác nhận ngày 10/01/2015 thì bà N thừa nhận đứng tên dùm cho bà T hai thửa đất số 38 và 154 cùng tờ bản đồ số 5, bà N không thừa nhận chữ ký trong giấy tay, nhưng qua Kết luận số 3505/C09B ngày 08/7/2021 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh và Kết luận giám định số 64/KL-KTHS ngày 25/4/2022, Kết luận số 70/KL-KTHS ngày 16/5/2022 của Viện Khoa học hình sự Bộ Công an thì chữ ký và dấu vân tay trong giấy tay ngày 10/01/2015 với các chữ ký và dấu vân tay mẫu là do cùng một người ký ra. Việc bà N xác nhận đứng tên dùm cho bà T quyền sử dụng hai thửa đất số 38 và 154 cùng tờ bản đồ số 5 phù hợp với các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án.

Vì vậy, có cơ sở để xác định quyền sử dụng hai thửa đất số 38 và 154 cùng tờ bản đồ số 5 là của bà T; do vậy việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N là có căn cứ.

Như vậy, Tòa án sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện, đầy đủ các chứng cứ, bị đơn kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Thị Thanh N phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

I. Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Thanh N

Giữ nguyên quyết định Bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 38, 147, 217, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 31, 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 166, 117 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 203 Luật Đất đai; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Giang Ngọc T tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bà Lê Thị Thanh N.

Xác định các thửa đất số 38 (thửa mới là 49) và 154 (thửa mới là 56) cùng tờ bản đồ số 5 (tờ bản đồ mới số 19) thuộc quyền sử dụng của bà Trần Giang Ngọc T.

Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 529335 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 06/01/2015 cho bà Lê Thị Thanh N đối với thửa đất số 154 tờ bản đồ số 5, diện tích 5.100m².

Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 529336 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 06/01/2015 cho bà Lê Thị Thanh N đối với thửa đất số 38 tờ bản đồ số 5, diện tích 5.146m².

Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 872569 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 28/9/2016 cho bà Lê Thị Thanh N đối với thửa đất số 56 tờ bản đồ số 19, diện tích 5.193,8m².

Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 872570 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 28/9/2016 cho bà Lê Thị Thanh N đối với thửa đất số 49 tờ bản đồ số 19, diện tích 5.113,9m².

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 25/01/2017 giữa bà Lê Thị Thanh N và bà Trần Mộng Th.

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 10/3/2017 giữa bà Lê Thị Thanh N và bà Châu Lê Kim N do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T chứng nhận số công chứng 004197, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD.

Bà Trần Giang Ngọc T được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 56 (thửa cũ là 154) diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5193,8m² (diện tích đo đạc thực tế là 5112,5m²) và thửa 49 (thửa cũ là 38) diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5113,9m² (diện tích đo đạc thực tế là 5087,6m²) cùng tờ bản đồ số 19 (tờ bản đồ cũ số 5) tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

2. Bác yêu cầu phản tố đòi bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 529335, số BX 529336 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 06/01/2015 cho bà Lê Thị Thanh N đối với các thửa đất số 154, 38 tờ bản đồ số 5 của bà Lê Thị Thanh N đối với bà Trần Giang Ngọc T.

3. Chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê Xuân T và bà Trần Mộng Thuý về:

- Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị Thanh N, buộc bà N cùng bà Trần Giang Ngọc T, bà Lê Thị Thanh Th, ông Lê Tuấn T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2017 giữa bà Lê Thị Thanh N với bà Trần Mộng Th; yêu cầu bà Trần Giang Ngọc T trả lại quyền sử dụng đất các thửa đất trên cho ông T và bà Th.

- Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bà Lê Thị Thanh N, bà Trần Giang Ngọc T, ông Lê Tuấn T, bà Lê Thị Thanh Th liên đới thanh toán cho ông Lê Xuân T và bà Trần Mộng Th số tiền 5 tỷ đồng.

- Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê Xuân T và bà Trần Mộng Thuý.

II. Án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị Thanh N phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001323 ngày 09/9/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

III. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Long An; (1)
- VKSND tỉnh Long An; (1)
- Cục THADS tỉnh Long An; (1)
- Đường sự (10)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) 21b (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trần Thị Huyền Vân