| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

**Bản án số: 383/2022/DS-PT**
**Ngày: 14/6/2022**
**V/v "Tranh chấp HĐCN QSDĐ và HĐ thuê QSDĐ"**

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Tô Chánh Trung

*Các Thẩm phán*: Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Thúy Hồng

***- Thư ký phiên tòa***: ông Nguyễn Đức Thiện, 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***: Bà Phạm Thị Hồng Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 452/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn Ny, sinh năm 1931; (chết năm 2018).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn Ny:* Bà Đinh Thị Sửu, sinh năm 1935 (vợ ông Ny, chết năm 2020).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn Ny và bà Đinh Thị Sửu:*

1/ Ông Lê Văn Sơn, sinh năm 1953; Địa chỉ: Ấp Công Nghiệp A, xã Khánh Hưng, huyện Trần Văn Thời, Cà Mau (vắng mặt).

2/ Ông Lê Văn Thủy, sinh năm 1955. (có mặt)

3/ Ông Lê Văn Liêm, sinh năm 1958. (vắng mặt)

4/ Ông Lê Nguyên Khởi, sinh năm 1964. (vắng mặt)

5/ Bà Lê Kim Cương, sinh năm 1971. (vắng mặt)

6/ Bà Lê Thị Liên, sinh năm 1975. (vắng mặt)

7/ Ông Lê Hoàng Giang, sinh năm 1976. (vắng mặt)

8/ Ông Lê Hoàng Đảo, sinh năm 1979; (vắng mặt)

9/ Ông Lê Văn Hải, sinh năm 1973; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Công Nghiệp C, xã Khánh Hưng, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

10/ Bà Lê Thị Biên, sinh năm 1963; Địa chỉ: Ấp Bào Kè, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của: ông Thủy, ông Sơn, ông Liêm, ông Khởi, bà Kim Cương, bà Liên, ông Giang, ông Đảo, ông Hải, bà Biên: ông Trần Minh Tiệp (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Bào Kè, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Văn Truyền thuộc Văn phòng Luật sư Ngô Đình Chiến, Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau. (có mặt).

- *Bị đơn:* ông Lê Luông, sinh năm 1956 (chết năm 2017).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Luông:*

1/ Bà Nguyễn Ngọc Xoàn (vợ ông Luông), sinh năm 1962. (có mặt)

2/ Chị Lê Thy Ngọc, sinh năm 1994 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm 1, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

3/ Bà Nguyễn Kiều Đoan, sinh năm 1979; Địa chỉ: Ấp Xóm Lớn, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của chị Ngọc, bà Đoan: Bà Nguyễn Ngọc Xoàn (có mặt).

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

1/ Bà Nguyễn Ngọc Xoàn, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

2/ Bà Trần Bích Liễu, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp Công Nghiệp C, xã Khánh Hưng, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Liễu: Ông Trần Minh Tiệp, sinh năm 1952, địa chỉ: ấp Bào Kè, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (có mặt).

3/ Ông Lê Văn Ngọc (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Công Nghiệp C, xã Khánh Hưng, huyện Trần Văn Thời, Cà Mau.

4. Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ: Khóm 9, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. (có đơn xin vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung của ông Lê Văn Ny, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại tòa những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày:*

Vào năm 1997 ông Ny có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ) để vay tiền 30.000.000 đồng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Trần Văn Thời (sau đây gọi tắt là Ngân hàng). Sau đó gia đình ông Ny làm ăn thua lỗ, mất khả năng thanh toán đối với Ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện ông Ny đến Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời. Lúc này, ông Ny gặp ông Luông, ông Ny nói với ông Luông nếu ông Luông trả tiền Ngân hàng thay cho ông Ny, thì ông Ny sẽ cầm cố hết cho ông Luông (phần đất ruộng) khoảng 18 công tầm lớn cho ông Luông canh tác, *(điều kiện khi nào con ông Ny lớn làm có tiền thì chuộc lại).* Khoảng 02 ngày sau thì ông Luông kêu anh của ông Luông là ông Hai Tiết đến đất ông Ny để đo đất. Cách mấy ngày sau ông Ny có gặp ông Luông hỏi về việc ông Luông có trả tiền ngân hàng chưa, thì ông Luông nói là ngày trả tiền ngân hàng là đúng ngày hẹn 05-01-1999 của Tòa án. Đến ngày hẹn tại Tòa án trả tiền Ngân hàng, ông Ny và ông Luông cùng qua bên Ngân hàng để trả tiền, lúc đó ông Luông đưa ông ký vào các giấy tờ, chỉ có sơ đồ hình vẽ đất của ông Ny, còn ông Luông viết gì trong đó ông Ny không biết. Sau khi

làm thủ tục xong, thì ông Luông lấy giấy CNQSDĐ của ông Ny đến nay và đã thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất chuyển tên qua ông Luông (tại thửa 0478, 0479 ngày 04-02-1999; diện tích 22.500m$^2$). Việc ông Luông làm giấy CNQSDĐ thuộc đất của ông Ny, phía nguyên đơn không đồng ý, vì ông Ny chỉ có cầm cố đất chứ không có chuyển nhượng cho ông Luông. Đất cầm cố là đất cấp cho hộ gia đình (có vợ và con ông Ny); nếu có chuyển nhượng, thì việc chỉ riêng ông Ny ký vào hợp đồng chuyển nhượng cũng không hợp pháp.

Ông Lê Văn Ny đã chết vào năm 2018, ông Ny chỉ có một người vợ là bà Đinh Thị Sửu, con là các ông Sơn, Thủy, Liêm, Khởi, Giang, Hải, Đảo và các bà Cương, Liên, Biên; (cha ông Ny là ông Lê Văn Chương, mẹ của ông Ny lả bà Đoàn Thị Lai đều đã chết trước ông Ny).

Trước đây ông Ny khởi kiện là *"tranh chấp quyền sử dụng đất",* yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ cấp cho ông Luông; ông Ny đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền 35.442.500 đồng; buộc bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế. Nay ông Lê Văn Ny chết, vợ và con ông Ny có thay đổi, bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện với những nội dung gồm:

+ Một là: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 06 - 01 - 1999 giữa ông Lê Văn Ny và ông Lê Luông. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Luông trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 21.193,5m$^2$, gồm các thửa tranh chấp số: 1; 2; 3; 4; 5; 7, theo bản vẽ ngày 15-6-2017 (BL 322) (không tranh chấp thửa số 6, diện tích 876,8m$^2$). Phía nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền 35.442.500 đồng. Còn về hậu quả của hợp đồng bị hủy, đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, xét về lỗi thì nguyên đơn có lỗi ít hơn bị đơn.

+ Hai là: Hủy giấy CNQSDĐ cấp cho ông Lê Luông, hiện nay do ông Lê Luông chết đã cấp lại cho bà Nguyễn Ngọc Xoàn thừa kế đứng tên toàn bộ giấy CNQSDĐ phần đất tọa lạc tại ấp Công Nghiệp C, xã Khánh Hưng, huyện Trần Văn Thời, Cà Mau (thửa 548, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.138,7m$^2$), giấy CNQSDĐ cấp ngày 04-5-2018; và thửa 120, tờ bản đồ số 15, diện tích 21.461,7m$^2$), giấy CNQSDĐ cấp ngày 04-5-2018. Nguyên đơn đề nghị hủy tất cả các giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông Lê Luông, bà Nguyễn Ngọc Xoàn.

Nguyên đơn yêu cầu, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì tất cả con của ông Ny, bà Sửu đồng ý giao toàn bộ phần đất cho bà Đinh Thị Sửu sử dụng toàn bộ phần đất này; các con của ông Ny không đặt ra yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Đối với kiến trúc trên đất không có, các cây trồng, công cải tạo không có giá trị đáng kể, nên không yêu cầu giải quyết và không có yêu cầu định giá, nếu giải quyết cây trồng trên phần đất thuộc bên nào thì bên đó sử dụng.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc, kết quả định giá.

Đối với tranh chấp phát sinh giữa bị đơn với vợ chồng ông Đảo, bà Liễu về hợp đồng thuê đất, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn thống nhất đề nghị không phải hòa giải, mà đề nghị tiếp tục xét xử.

*Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Luông trình bày:*

Ông Lê Luông tham gia tố tụng từ năm 2016 (đã chết vào năm 2017), ông Luông và bà Xoàn là vợ chồng (có đăng ký kết hôn), có chung 01 người con là Lê Thy Ngọc; ông Lê Luông có người con riêng tên Nguyễn Kiều Đoan (chị Đoan là con riêng của ông Luông với bà Nguyễn Đan Nhanh chung sống không có đăng ký kết hôn (trước khi

ông Luông kết hôn với bà Xoàn). Cha mẹ ruột ông Luông là ông Lê Văn Sáng, bà Nguyễn Thị Dễ đều chết trước ông Luông. Do ông Lê Luông là bị đơn trong vụ kiện tranh chấp với ông Lê Văn Ny, ông Lê Luông chết, nên bà Xoàn, chị Ngọc, chị Đoan là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng cho bị đơn.

Về phần đất tranh chấp, nguyên đơn yêu cầu khởi kiện cho rằng cầm cố đất cho bị đơn là không đúng (mà là đất nhận chuyển nhượng). Vào năm 1999 chồng bà Xoàn là - ông Lê Luông nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Ny diện tích 22.500m$^2$ (hợp đồng chuyển nhượng thiết lập vào ngày 06-01-1999), giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 25.000.000 đồng, nhưng thực tế là 9,7 lượng vàng 24K. Nguyên do trước ngày chuyển nhượng đất, gia đình ông Ny thiếu nợ vay Ngân hàng không trả được, Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời thụ lý đơn kiện của Ngân hàng yêu cầu ông Ny trả nợ, ông Ny không có tiền trả Ngân hàng, nên ông Ny có gặp ông Luông thương lượng chuyển nhượng toàn bộ phần đất nêu trên, lúc này bà Xoàn đưa cho ông Luông 9,7 lượng vàng 24K đem bán để lấy tiền; ông Luông cùng ông Ny đến Ngân hàng chuộc giấy CNQSDĐ, ông Luông đã nộp số tiền 35.442.500 đồng, ngay sau đó các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích là 22.500m$^2$ và các bên thiết lập thủ tục đo đạc giao đất, ông Luông được cấp giấy CNQSDĐ vào năm 1999. Sau khi ông Luông chết (năm 2017), bà Xoàn đăng ký nhận tài sản thừa kế và được cấp giấy CNQSDĐ. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý toàn bộ. Về diện tích đất tranh chấp bị đơn thống nhất các thửa và diện tích như nguyên đơn trình bày gồm các thửa: 1; 2; 3; 4; 5; 7, có tổng diện tích 21.193,5m$^2$ đã xác định theo bản vẽ ngày 15-6-2017 (không tranh chấp thửa số 6, diện tích 876,8m$^2$).

Những cây trồng hiện hữu trên đất là có trước khi chuyển nhượng. Bị đơn thống nhất với nguyên đơn không đặt ra định giá cây cối, công cải tạo đất; nếu bên nào thắng kiện bên đó có quyền sử dụng luôn cây cối trên đất.

Đồng thời, sau khi ông Ny và ông Luông đều chết có phát sinh tranh chấp khác trên phần đất này, là vợ chồng ông Đảo đứng tên thuê 5,5 công đất của bà Xoàn, thời hạn thuê đến ngày 20-3-2019 là hết hạn, nhưng vợ chồng ông Đảo không trả đất (thửa số 02 theo bản vẽ), và ông Đảo cũng tự ý chiếm giữ một phần thửa 03 (theo bản vẽ) canh tác đến nay, từ đó vào ngày 03-6-2019 những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Luông có yêu cầu phản tố đối với vợ chồng ông Đảo với nội dung:

- Chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 19-8-2018, buộc vợ chồng ông Đảo, bà Liễu (ông Đảo hiện là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ny, cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) trả lại diện tích đất thuê (thửa số 03) và đất tự chiếm (thửa số 02) theo bản vẽ để canh tác tại thửa số 2+3 có tổng diện tích 8.278,8m$^2$.

Chị Ngọc, chị Đoan đều xác định phần đất này là của ông Luông, bà Xoàn, việc bà Xoàn đã đăng ký thừa kế thì chị Ngọc, chị Đoan đồng ý và nay có bà Xoàn yêu cầu phản tố thì chị Ngọc, chị Đoan thống nhất giao toàn bộ phần đất cho bà Xoàn.

Bị đơn thống nhất với kết quả đo đạc đất tranh chấp, và kết quả định giá.

Đối với tranh chấp phát sinh giữa bị đơn với vợ chồng ông Đảo, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, thống nhất với nguyên đơn, thống nhất với vợ chồng ông Đảo là không hòa giải lại nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn, mà đề nghị tiếp tục xét xử.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Thủy đại diện cho bà Sửu (khi bà Sửu còn sống) trình bày tại biên bản hòa giải ngày 10-3-2017 và tại các biên bản làm việc, trình bày tại tòa:*

Phần đất tranh chấp mẹ ông là bà Sửu không có chuyển nhượng cho ông Lê Luông, có cầm cố bằng tiền trả cho Ngân hàng, không có nhận vàng từ ông Lê Luông. Phần đất này có nguồn gốc từ ông bà ngoại của ông Thủy, sau đó ông Ny đăng ký quyền sử dụng đất vào năm 1994, là đất của cả hộ gia đình không phải là đất riêng của cha mẹ ông là ông Ny với bà Sửu.

Đồng thời, với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Thủy cũng xác định, đối với phần đất tại thửa số 06 (diện tích 876,8 $m^2$) là cái đìa hiện ông đang sử dụng đã được cấp Giấy CNQSDĐ, nguyên đơn và bị đơn không tranh chấp thửa số 06 này ông Thủy đồng ý.

Bản thân ông Thủy không có yêu cầu gì riêng biệt trong vụ án này.

*Ông Trần Minh Tiệp đại diện cho anh Lê Hoàng Đảo và chị Trần Bích Liễu tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:*

Xác định anh Đảo có thuê đất của ông Luông 5,5 công tầm lớn là đúng. Hiện nay hợp đồng hết hạn, nhưng do đất tranh chấp chưa xử xong, chưa có kết quả thuộc về ai, nên thửa số 2, 3 vợ chồng anh Đảo đã tiếp tục sử dụng. Việc bị đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng trả đất, vợ chồng anh Đảo đồng ý thu hoạch lúa trả đất, tuy nhiên đồng ý trả đất với điều kiện Tòa án bác yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Đảo, bà Liễu với bị đơn đều đề nghị không hòa giải, mà yêu cầu xét xử vụ kiện.

*Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời:* Tại Công văn số: 3235 ngày 21-11- 2016 (Bút lục số: 108), ủy ban xác định ngày 04-2-1999, ủy ban ban hành Quyết định số: 218 về việc giao quyền sử dụng đất và cấp giấy CNQSDĐ cho ông Lê Luông thuộc thửa số 478, 479 tờ bản đồ số 13, diện tích 22.500$m^2$ đất tọa lạc lại ấp Công Nghiệp A (nay là ấp Công Nghiệp C), xã Khánh Hưng, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, thì Ủy ban xác định quy trình cấp giấy CNQSDĐ cho ông Lê Luông là đúng quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 14/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 74, 91, 144, 147, 157, 160, 244, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 400, 404 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 166, 422 Bộ luật dân sự 2015; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về các nội dung:

- Về hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 06-01- 1999 giữa ông Lê Văn Ny và ông Lê Luông, để đòi những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Luông trả lại phần đất theo đo đạc thực tế ngày 15-6- 2017 diện tích là 21.193,5$m^2$ (gồm các thửa 1, 2, 3, 4, 5, 7) đất tọa lạc tại ấp Công Nghiệp A (nay là Công Nghiệp C), xã Khánh Hưng, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp cho ông Lê Luông, nay cấp lại cho bà Nguyễn Ngọc Xoàn thừa kế đứng tên toàn bộ Giấy CNQSDĐ phần đất tọa lạc tại ấp Công Nghiệp C, xã Khánh Hưng, huyện Trần Văn Thời, Cà Mau (thửa 548, tờ bản đồ

số 15, diện tích 1.138,7m$^2$ theo Giấy CNQSDĐ cấp ngày 04-5-2018; và thửa 120, tờ bản đồ số 15, diện tích 21.461,7m$^2$, theo Giấy CNQSDĐ cấp ngày 04-5- 2018).

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của người kế thừa quyền lợi, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đối với ông Lê Hoàng Đảo, bà Trần Bích Liễu về các nội dung: Chấm dứt hợp đồng cho thuê đất giữa bà Nguyễn Ngọc Xoàn với ông Lê Hoàng Đảo, bà Trần Bích Liễu xác lập vào ngày 19-8-2018.

Buộc ông Lê Hoàng Đảo, bà Trần Bích Liễu trả lại phần đất đã chiếm giữ, có tổng diện tích 8.278,8m$^2$ (thửa số 02 diện tích 894,1m$^2$, thửa số 03 diện tích 7.384,7m$^2$) (kèm theo bản vẽ ngày 15-6-2017), (Bút lục số 387). Buộc ông Đảo, bà Liễu thu hoạch toàn bộ lúa sau 45 ngày (kể từ ngày tuyên án sơ thẩm) và trả tiền thuê đất cho bà Nguyễn Ngọc Xoàn 1.700.000 đồng.

Giữ y toàn bộ phần đất cho bà Nguyễn Ngọc Xoàn sử dụng theo bản vẽ đo đạc thực tế ngày 15-6-2017, diện tích là 21.193,5m$^2$ (gồm các thửa 1,2,3,4,5,7) (Bút lục số: 387) đất tọa lạc tại ấp Công Nghiệp A (nay là Công Nghiệp C), xã Khánh Hưng, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Vị trí: Hướng Đông giáp phần đất ông Phan Văn Hạnh; hướng Tây giáp phần kênh Công Nghiệp; Hướng Nam giáp phần đất ông Phan Minh Hiếu; Hướng Bắc giáp phần đất các hộ: Lê Văn Ngọc, Lê Văn Thủy, Lê Văn Ny.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn Ny cũng như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như: Đinh Thị Sửu, ông Lê Văn Sơn, Lê Văn Thủy, bà Lê Thị Liên, ông Lê Văn Liêm, ông Lê Hoàng Giang, ông Lê Văn Hải, ông Lê Hoàng Đảo, ông Lê Nguyên Khởi, bà Lê Kim Cương, bà Lê Thị Biên, bà Trần Bích Liễu kháng cáo cho rằng vào năm 1999 thì ông Lê Văn Ny chỉ cầm cố diện tích 22.500m$^2$ trong diện tích 33.400m$^2$ đất cho ông Lê Luông để ông Lê Luông trả dùm nợ vay tại Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn chi nhánh huyện Trần Văn Thời, khi nào có điều kiện thì chuộc lại chứ không có sang bán cho ông Luông. Do tin tưởng ông Luông nên ông Ny có ký một số giấy tờ do ông Luông yêu cầu, việc ông Luông làm giấy chuyển nhượng QSDĐ thì gia đình không biết. Tòa án cấp sơ thẩm xử công nhận theo hợp đồng chuyển nhượng do ông Luông đi làm trong lúc chưa giám định được chữ ký của bà Sửu, bà Sửu không có ký vào giấy tờ chuyển nhượng đất, cũng như không có ký vào 02 biên nhận nhận vàng do phía ông Luông cung cấp (Giấy biên nhận ngày 06/01/1999 ghi nhận 80 chỉ vàng; Giấy biên nhận ngày 27/01/1999 ghi 9,7 lượng vàng 24k). Theo hợp đồng chuyển nhượng ghi giá 25.000.000 đồng, thực tế ông Luông trả nợ cho Ngân hàng thay cho ông Lê Văn Ny số tiền là 35.442.500 đồng. Như vậy, giá chuyển nhượng bao nhiêu cũng chưa rõ, nên kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng đất, cho gia đình ông Ny chuộc lại phần đất trên.

- Sau khi có kháng cáo, ngày 13/10/2020 bà Đinh Thị Sửu chết thì những người có kháng cáo nêu trên đồng thời là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ny, bà Sửu vẫn giữ y theo yêu cầu kháng cáo nêu trên.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía nguyên đơn cho rằng không có việc sang bán mà chỉ là cầm cố, chưa làm rõ theo 02 biên nhận nhận vàng (ngày 06/01/1999 bằng 80 chỉ vàng; ngày 27/01/1999 bằng 9,7 lượng vàng 24k) thì phía bị đơn có nhận hay không; Chưa có cơ sở xác định bà Đinh Thị Sửu có ký vào đơn xin chuyển nhượng QSDĐ và biên nhận nhận vàng, nên Luật sư đề nghị giải quyết cho nhà

bị đơn chuộc lại đất, bị đơn đồng ý bồi thường ¼ giá trị thiệt hại.

- Phía bà Nguyễn Ngọc Xoàn thì đề nghị giữ y án sơ thẩm xử.

- Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo với tư cách những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn Ny, bà Đinh Thị Sửu cũng như với tư cách là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; kháng cáo nêu trên làm trong thời hạn luật định nên đây là kháng cáo hợp lệ.

[2] Xét về thủ tục tố tụng:

- Nguyên đơn ông Lê Văn Ny và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn Ny khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được lập ngày 06/01/1999 giữa ông Lê Văn Ny với ông Lê Luông đối với diện tích 22.500m$^2$ tại các thửa đất số 1; 2; 3; 4; 5; 7 (không tranh chấp thửa số 6). Phía nguyên đơn đồng ý trả cho phía bị đơn số tiền 35.442.500 đồng, còn hậu quả của hợp đồng bị hủy thì đề nghị xử lý theo quy định pháp luật; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ mà Ủy ban cấp cho ông Lê Luông, ông Luông chết hiện nay Ủy ban cấp lại cho bà Nguyễn Ngọc Xoàn (vợ ông Luông) đứng tên thửa số 120 diện tích 21.461,7m$^2$. Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[3] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

- Theo đơn xin chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/01/1999 thể hiện: bên chuyển nhượng QSDĐ là ông Lê Văn Ny và vợ là bà Đinh Thị Sửu, bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Luông, chuyển nhượng diện tích 22.500m$^2$ đất nông nghiệp tại thửa số 319, 320 tờ bản đồ số 13 tại xã Khánh Hưng, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau với giá là 25.000.000 đồng. Ông Ny lúc còn sống thì ông Ny cho rằng QSDĐ cầm cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện Trần Văn Thời, ông có cùng đi với ông Lê Luông đến Ngân hàng trả nợ cho ngân hàng, ông chỉ cầm cố cho ông Luông lấy tiền trả nợ cho ngân hàng chứ không có ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Luông. Khi làm giấy tờ để lấy giấy chứng nhận QSDĐ ra thì ông có ký một số giấy tờ cho ông Luông nhưng không biết ông Luông ghi nội dung gì. (theo kết quả giám định chữ ký trong đơn xin chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/01/1999 cũng như chữ ký tại biên nhận nhận vàng ngày 06/01/1999 nhận 80 chỉ vàng là do ông Lê Văn Ny ký tên).

Đối với bà Đinh Thị Sửu ở giai đoạn sơ thẩm thì bà Sửu cho rằng bà không có ký vào đơn xin chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/01/1999 cũng như không có ký nhận vàng tại 02 biên nhận (biên nhận ngày 06/01/1999 bằng 80 chỉ vàng; biên nhận ngày 27/01/1999 bằng 9,7 lượng vàng 24k) như phía bên gia đình của ông Lê Luông cung cấp.

- Qua giám định thì cơ quan giám định không xác định được bà Đinh Thị Sửu có ký vào đơn xin chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/01/1999, cũng như không có ký vào 02 biên nhận nhận vàng ngày 06/01/1999 và ngày 27/01/1999. Đến giai đoạn phúc thẩm, các đương sự cũng không cung cấp được tài liệu nào mới nên cơ quan giám định cũng không giám định lại được chữ ký của bà Sửu tại đơn xin chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/01/1999 cũng như tại 02 biên nhận nhận vàng nêu trên.

- Xét đơn xin chuyển nhượng đất lập ngày 06/01/1999 thì thấy: theo giấy chứng nhận thì UBND cấp quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Ny nhưng theo đơn xin chuyển

nhượng QSDĐ thì có ghi cả tên bà Đinh Thị Sửu, ông Ny bà Sửu lúc còn sống thì không thừa nhận có ký tên vào đơn xin chuyển nhượng QSDĐ, nhưng theo giám định chữ ký thì xác định ông Ny có ký tên vào đơn xin chuyển nhượng QSDĐ cho ông Lê Luông, còn bà Sửu thì theo cơ quan giám định chưa xác định được chữ ký vào đơn xin chuyển nhượng QSDĐ nêu trên là của bà Sửu.

- Theo lời khai của ông Ny và của ông Luông lúc hai ông còn sống thì ông Ny xác định ông thế chấp tại thửa đất số 120 diện tích 22.500m$^2$ đo thực tế là 21.461m$^2$ đất để vay nợ tại ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn chi hánh huyện Trần Văn Thời. Do Ngân hàng xiết nợ nên ông thỏa thuận với ông Luông là để cho ông Luông bỏ ra 35.442.500 đồng trả nợ cho Ngân hàng; Ông sẽ cầm phần đất trên cho ông Lê Luông với số tiền 35.442.500 đồng, khi nào có điều kiện thì sẽ chuộc lại. Nhưng theo lời khai của ông Lê Luông thì cho rằng trước khi ông bỏ tiền ra trả nợ cho ngân hàng thì ông với ông Ny có thỏa thuận mua bán phần đất trên với số tiền 35.442.500 đồng trả nợ tại Ngân hàng (thực chất quy bằng 9,7 lượng vàng 24k theo biên nhận nhận vàng ngày 27/01/1999), ông Ny có ký vào giấy giao phần đất trên tại ngân hàng trước khi ông giao tiền trả cho ngân hàng thay cho ông Ny. Theo sơ đồ bản vẽ do ông Ny, ông Luông lập ngày 04/01/1999 (BL 144), và hai bên có thỏa thuận ra tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời ngày 07/01/1999, theo ông Ny cho rằng khi đến tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời thì tòa án có hỏi ông là có nhờ ông Lê Luông trả nợ thay cho ông Ny tại ngân hàng không, chứ không có nói về việc thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ, còn ông Lê Luông thì cho rằng có thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ và tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau có công văn không số ngày 07/01/1999 gửi cho địa chính xã Khánh Hưng, xác định là ông Ny có thỏa thuận chuyển nhượng 22.500m$^2$ đất nêu trên cho ông Luông để ông Luông trả nợ vay thay cho ông Ny tại ngân hàng.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã có văn bản đề nghị Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời giải thích về công văn không số ngày 07/01/1999 nêu trên thì thẩm phán Giang Trung Kiên (người ký công văn không số nêu trên) cũng xác định là ông Ny, ông Luông có đến Tòa án nhờ Tòa án xác nhận là hai bên có thỏa thuận mua bán phần đất nêu trên.

- HĐXX xét thấy: việc ông Lê Văn Ny đem phần đất nêu trên thế chấp vay nợ tại ngân hàng để mua máy cày nhằm sản xuất kinh doanh phục vụ cho nhu cầu của gia đình; Khi bị xiết nợ thì ông Ny chuyển nhượng phần đất trên cho ông Luông để có tiền thanh toán nợ cho ngân hàng; việc giao đất và ông Luông sử dụng đất từ năm 1999 thì cả gia đình ông Lê Văn Ny đều biết, theo ông Ny lúc còn sống cho rằng chỉ cầm cố chứ không có bán, nhưng ông cũng không chứng minh được thời gian cầm cố là bao lâu và cách thức chuộc lại đất (có mâu thuẫn là ông Ny không thừa nhận có ký tên vào đơn xin chuyển nhượng QSDĐ, nhưng theo kết quả giám định thì xác định đó là chữ ký của ông Ny).

Do có cơ sở xác định ông Lê Văn Ny có ký vào đơn xin chuyển nhượng QSDĐ, sơ đồ giao đất và xác định số tiền mà ông Lê Luông trả cho ngân hàng thay cho ông Ny trong việc chuyển nhượng đất. Mặc dù chưa xác định được bà Đinh Thị Sửu có ký vào đơn xin chuyển nhượng đất hay không, nhưng việc ông Lê Văn Ny chuyển nhượng đất để thanh toán nợ chung. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 06/01/1999, mà chính xác là theo sơ đồ giao đất ngày 04/01/1999 được lập giữa ông Lê Văn Ny với ông Lê Luông trong việc chuyển nhượng 21.193,5m$^2$ đất tại các thửa số 1, 2, 3, 4, 5, 7 tại ấp

Công Nghiệp A (nay là Công Nghiệp C) xã Khánh Hưng, huyện Trần Văn Thời cũng như không chấp nhận yêu cầu đòi hủy giấy chứng nhận QSDĐ mà UBND huyện Trần Văn Thời cấp QSDĐ cho ông Lê Luông,sau đó cấp lại cho người thừa kế của ông Luông là bà Nguyễn Ngọc Xoàn, công nhận cho bà Xoàn tiếp tục sử dụng phần đất trên, xét xử như trên là có căn cứ. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đồng thời cũng là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án kháng cáo đề nghị xử hủy hợp đồng, thỏa thuận nêu trên nhưng không đưa ra được lý do nào khác ngoài nhận định trên nên không được chấp nhận.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho phía nguyên đơn cũng như bảo vệ quyền lợi cho những người có liên quan có kháng cáo nêu trên cho rằng bà Đinh Thị Sửu không có ký vào đơn xin chuyển nhượng QSDĐ, không có ký vào biên nhận nhận vàng, nên đề nghị xử hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo đơn xin chuyển nhượng đất ngày 06/01/1999 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, phía nguyên đơn sẽ bồi thường bằng ¼ giá trị thiệt hại cho phía bị đơn.

HĐXX xét thấy: Việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Lê Văn Ny với ông Lê Luông được thực hiện từ ngày 06/01/1999, phía ông Luông đã sử dụng đất từ năm 1999 cho đến nay. Trong hồ sơ không có giấy tờ thể hiện việc cầm cố, nên án sơ thẩm xử công nhận theo hợp đồng, thỏa thuận chuyển nhượng đất nêu trên là áp dụng đúng theo tinh thần của án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân tối cao, nên cũng không chấp nhận theo đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho phía nguyên đơn đặt ra.

Chấp nhận theo quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

Bởi các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn Ny, bà Đinh Thị Sửu đồng thời cũng là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án kháng cáo gồm có các ông bà sau: ông Lê Văn Sơn, ông Lê Văn Thủy, bà Lê Thị Liên, ông Lê Văn Liêm, ông Lê Hoàng Giang, ông Lê Văn Hải, ông Lê Hoàng Đảo, ông Lê Nguyên Khởi, bà Lê Kim Cương, bà Lê Thị Biên, bà Trần Bích Liễu.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

[2] Áp dụng các Điều 26, 34, 37, 74, 91, 144, 147, 157, 160, 244, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 400, 404 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 166, 422 Bộ luật dân sự 2015; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về các nội dung:

- Về hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập ngày 06/01/ 1999 giữa ông Lê Văn Ny và ông Lê Luông, để đòi những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Luông trả lại phần đất theo đo đạc thực tế ngày 15/6/2017 diện tích là

21.193,5m$^2$ (gồm các thửa 1, 2, 3, 4, 5, 7) đất tọa lạc tại ấp Công Nghiệp A (nay là Công Nghiệp C), xã Khánh Hưng, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp cho ông Lê Luông, nay cấp lại cho bà Nguyễn Ngọc Xoàn thừa kế đứng tên toàn bộ Giấy CNQSDĐ phần đất tọa lạc tại ấp Công Nghiệp C, xã Khánh Hưng, huyện Trần Văn Thời, Cà Mau (thửa 548, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.138,7m$^2$ theo Giấy CNQSDĐ cấp ngày 04/5/2018; và thửa 120, tờ bản đồ số 15, diện tích 21.461,7m$^2$, theo Giấy CNQSDĐ cấp ngày 04/5/ 2018).

2/ Giữ y toàn bộ phần đất mà bà Nguyễn Ngọc Xoàn đang sử dụng theo bản vẽ đo đạc thực tế ngày 15/6/2017, diện tích là 21.193,5m$^2$ (gồm các thửa 1,2,3,4,5,7) (Bút lục số: 387) đất tọa lạc tại ấp Công Nghiệp A (nay là Công Nghiệp C), xã Khánh Hưng, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Vị trí: Hướng Đông giáp phần đất ông Phan Văn Hạnh; hướng Tây giáp phần kênh Công Nghiệp; Hướng Nam giáp phần đất ông Phan Minh Hiếu; Hướng Bắc giáp phần đất các hộ: Lê Văn Ngọc, Lê Văn Thủy, Lê Văn Ny.

3/ Việc án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu phản tố của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đối với ông Lê Hoàng Đảo, bà Trần Bích Liễu về các nội dung: + Chấm dứt hợp đồng cho thuê đất giữa bà Nguyễn Ngọc Xoàn với ông Lê Hoàng Đảo, bà Trần Bích Liễu xác lập vào ngày 19/8/2018; + Buộc ông Lê Hoàng Đảo, bà Trần Bích Liễu trả lại phần đất đã chiếm giữ, có tổng diện tích 8.278,8m$^2$ (thửa số 02 diện tích 894,1m$^2$, thửa số 03 diện tích 7.384,7m$^2$) (kèm theo bản vẽ ngày 15/6/2017), (Bút lục số 387); + Buộc ông Đảo, bà Liễu thu hoạch toàn bộ lúa sau 45 ngày (kể từ ngày tuyên án sơ thẩm) và trả tiền thuê đất cho bà Nguyễn Ngọc Xoàn 1.700.000 đồng. Đã có hiệu lực pháp luật.

- Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm đã xét xử không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Ông Lê Văn Sơn, ông Lê Văn Thủy, ông Lê Văn Liêm, bà Lê Thị Liên được miễn án phí dân sự phúc thẩm (do các những người này thuộc diện được miễn án phí).

- Các ông bà gồm: Lê Hoàng Giang, Lê Văn Hải, Lê Hoàng Đảo, Lê Nguyên Khởi, Lê Kim Cương, Lê Thị Biên mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 02/7/2019 bà Đinh Thị Sửu đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 00350; Ngày 19/8/2019 các ông bà Lê Hoàng Giang, Lê Văn Hải, Lê Hoàng Đảo, Lê Nguyên Khởi, Lê Kim Cương, Lê Thị Biên cùng nộp 1.500.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 00384 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau. Số tiền này được chuyển qua thi hành phần án phí phải nộp.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 14/6/2022.

***Nơi nhận:***
– Tòa án nhân dân tối cao;
– VKSNDCC tại TP.HCM;
– TAND tỉnh Cà Mau;
– VKSND tỉnh Cà Mau;
– Cục THADS tỉnh Cà Mau;
– Các đương sự;
– Lưu, (NĐT).

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

**Tô Chánh Trung**