

**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: 49/2020/DS-PT

Ngày: 26-02-2020

V/v“Tranh chấp quyền sử dụng đất,
đòi tài sản, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy 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**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Mười

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Minh

Bà Phạm Thị Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – 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 Khánh Toàn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 02 năm 2020 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:
342/2018/TLPT-DS ngày 26 tháng 9 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử
dụng đất, đòi tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2018
của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3170/2019/QĐ-PT
ngày 09 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn:

1/ Bà Giang Thị H, sinh năm 1955 (có mặt)

Địa chỉ: Số 01, cư xá Chung cư B, khu phố T, Phường X5, thành phố T,
tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà Giang Thị H: Bà Lê Thị N, sinh năm 1956
(vắng mặt).

Địa chỉ: số 11/9, T, Phường X4, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Đỗ Thị N1, sinh năm 1940 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 223/5, Quốc lộ 1A, khu phố T, Phường X5, thành phố T, tỉnh
Long An.

- Người đại diện hợp pháp của bà Đỗ Thị N1: Bà Nguyễn Thị Kim B,
sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Số 32/20, đường L, Phường X17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 04/5/2016).

- *Bị đơn:*

1/ Bà Trần Thị S, sinh năm 1959 (có mặt).

2/ Ông Đặng Thanh T, sinh năm 1957 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 02, N, Khu phố X3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

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

1/ Bà Hồ Lệ C, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 76/7/9, X, Phường X8, Quận X11, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Lê Thị T1, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, Long An.

3/ Ông Hồ Công T2, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp X5, xã T, huyện B, Long An.

4/ Ông Nguyễn Hoàng L1, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp X6, xã T, huyện B, Long An.

5/ Bà Vũ Thị Thuỳ T3, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 70, N, Phường X5, Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Ông Nguyễn Trường T4, sinh năm 1986 (vắng mặt)

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

7/ Văn phòng Công chứng P1 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 257, N, Khu phố X2, thị trấn B, huyện B, Long An.

8/ Văn phòng Công chứng B (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 154, N, ấp T, xã T, huyện B, Long An.

9/ Văn phòng Công chứng L1 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 22, ấp X5, xã L2, huyện B, tỉnh Long An

10/ Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An (xin xét xử vắng mặt).

11/ Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An (xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Giang Thị H, bà Đỗ Thị N1; Bị đơn bà Trần Thị S, ông Đặng Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 08/4/2010 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Giang Thị H và người đại diện hợp pháp của bà H là bà Lê Thị N trình bày:

Trước đây, bà Đỗ Thị N1 là Chi cục trưởng Chi cục Bảo vệ thực vật (gọi tắt là BVTT) tỉnh Long An. Bà Giang Thị H là kế toán trưởng của Chi cục, bà Trần Thị S là Trạm trưởng Trạm Bảo vệ thực vật huyện B.

Năm 1988-1990 sau khi Nông trường Bàng giải thể, nông trường đã giao lại cho xã T, huyện B khoảng 1600ha đất hoang. Ủy ban nhân dân (gọi tắt là

UBND) huyện B đã cấp sổ đất này cho các cán bộ làm việc tại UBND xã T nhưng do điều kiện khó khăn nên một số cán bộ đã chuyển nhượng lại phần đất của mình được cấp.

Từ năm 1992 đến năm 1995, bà H đã 04 lần nhờ bà S mua lại dùm đất hoang ở xã T. Cụ thể:

Lần 1: Năm 1992, bà H và một số cán bộ Chi cục đã nhờ bà S mua giùm 02ha với giá 1.000.000 đồng. Việc này có ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị L3, bà Đỗ Thị N1 và bà Nguyễn Thị Kim B là các cán bộ của Chi cục BVTV, ông Nguyễn Phú Đ1 là cán bộ Phòng Nông nghiệp huyện B thời điểm đó cùng xác nhận kèm theo danh sách một số cán bộ mua đất năm 1992. bà S đã giao quyết định cho mọi người, trong đó có Quyết định số 319/UB.QĐ ngày 27/10/1992 của UBND huyện B giao cho bà N1 và bà B diện tích 37.600m² đất hoang ở xã T. Tuy nhiên, bà S không giao cho bà H bất cứ giấy tờ gì.

Lần 2: Cũng trong năm 1992, bà H và bà N1 cùng nhờ bà S mua thêm phần đất có diện tích 44.773m². bà H và bà N1 đưa tiền cho bà S chỉ trả nhưng phần đất này do ông Nguyễn Phú Đ1 trực tiếp giao dịch với các chủ đất, bà S đưa tiền cho ông Phú Đức để ông Phú Đức trực tiếp trả cho các chủ đất. Ngày 10/7/1995, bà H và bà N1 đã được UBND huyện B ra Quyết định số 1007/QĐ.UB và số 1008/QĐ.UB cấp đất để khai hoang, diện tích đất bà H được giao là 29.925m², bà N1 được giao là 14.848m². Thời hạn giao đất là 15 năm. Hai quyết định này bà S đã giao cho bà H và bà N1 giữ từ năm 1995 đến nay. Sau khi được UBND huyện giao đất, bà H, bà N1, bà S và ông Nguyễn Văn Liêm (cán bộ Chi cục) hùn tiền khai hoang trồng mía. Sau 02 năm do nước ngập mía chết nên đất bị bỏ hoang. Đến năm 2002, bà H đồng ý cho bà S mượn đất để trồng cây ngắn ngày. Vì là chỗ thân tình nên hai bên không lập giấy tờ gì. Cũng vào năm 2002, khi Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất này để làm đường N2 thì bà S và ông T đã giả mạo chữ ký của bà H để nhận toàn bộ số tiền đền bù đất của thửa số 122 (do bà H đứng tên trên sổ mục kê) là 7.073.500 đồng. Đến năm 2005, bà S đã giả mạo chữ ký của bà H để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (gọi tắt là CNQSD) đất đối với phần đất này và tự ý hoán đổi vị trí đất của bà N1 và bà H. Ngày 30/3/2005, UBND huyện B đã cấp cho bà H giấy CNQSD đất số AB 424889 và số AB 424772, gồm thửa số 345 (diện tích 3.705m²) và thửa số 242 (diện tích 26.728m²), đều thuộc tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T. Khi nhận được giấy CNQSD đất bà S không thông báo cho bà H biết mà còn tự ý chuyển nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Văn M1. Đến năm 2008 khi bà H liên hệ UBND xã T để làm thủ tục xin cấp giấy CNQSD đất mới phát hiện sự việc nêu trên nên đã khiếu nại. Vì vậy, năm 2008 bà S đã hủy bỏ hợp đồng với ông Minh và UBND huyện B đã có Quyết định số 263/QĐ-UBND ngày 12/02/2009 và số 1550/QĐ-UBND ngày 03/6/2009 thu hồi, hủy bỏ 02 giấy CNQSD đất nêu trên.

Lần 3: Vào năm 1995, bà H và bà N1 tiếp tục nhờ bà S mua thêm khoảng 43.000m² đất của ông Lê Quang C. Phần bà H mua là khoảng 23.000m²; phần bà N1 mua là 21.890m². bà H và bà N1 đưa tiền cho bà S nhưng ông Nguyễn Công Đ1 (Sáu Đ1 – nguyên là Giám đốc Nông trường Bàng) là người trực tiếp

giao dịch với ông C. bà S đưa tiền cho ông Sáu Đ1 để ông Đ1 trả cho ông C. ông C bán phần đất này với giá 17.000.000 đồng/4,3ha nhưng bà S đã báo giá cho bà H và bà N1 là 23.000.000 đồng/4,3ha để hưởng chênh lệch. bà S đã viết giấy quyết toán tiền mua đất cho bà H, trong đó ghi rõ tiền mua đất lần 1 là 11.500.000 đồng.

Lần 4: Cũng trong năm 1995, bà H nhờ bà S mua tiếp 02 ha với giá 9.000.000 đồng. bà S đã viết giấy quyết toán tiền mua đất cho bà H, trong đó ghi rõ tiền mua đất lần 2 là 9.000.000 đồng. Tuy nhiên, lần này bà S lại không giao cho bà H bất cứ giấy tờ gì về quyền sử dụng đất.

Do trong 04 lần bà H nhờ bà S mua dùm đất thì chỉ có lần thứ 2 vào năm 1992 là bà S có giao đất và giao Quyết định số 1007/QĐ.UB của UBND huyện B về việc cấp đất cho bà H diện tích 29.925m², còn 06 ha đất thì không có giấy tờ. Vì vậy, vào ngày 30/01/2002, bà H đã phải viết giấy tay sang nhượng lại cho bà S diện tích 06 ha đất hoang tại kênh T6 tại xã T (là tổng diện tích của 03 lần mua đất còn lại), với giá 90.000.000 đồng. Sau khi mua lại 06ha thì bà S đã chuyển nhượng cho ông Trần Hữu K phần diện tích 23.000m² của ông C nên ông C đã ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp với ông K. Vì bà S đã trả đủ 90.000.000 đồng cho bà H nên bà H không tranh chấp gì về phần diện tích 06 ha này. bà H khẳng định trong số diện tích 06 ha này hoàn toàn không có phần đất nào của bà N1 đã nhờ bà S mua dùm.

Đối với diện tích 29.925m² đất mà bà H được UBND huyện B cấp theo Quyết định số 1007/QĐ.UB ngày 10/7/1995, bà H xác định diện tích đất đo đạc thực tế hiện nay là 28.087m², được xác định theo Trích đo địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đo vẽ ngày 24/10/2012 và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B phê duyệt ngày 05/11/2012, gồm: 1.327m² thuộc thửa 227, tờ bản đồ số 31 (cũ là 01 phần thửa 298, tờ bản đồ số 07) và 26.760m² thuộc thửa 227, tờ bản đồ số 31 (cũ là 1 phần thửa 242 tờ bản đồ số 07), có tứ cận:

Phía Bắc giáp bờ kênh D1; Phía Nam giáp thửa 227 (phần còn lại – đất của bà N1 được cấp theo QĐ 1008); Phía Đông giáp thửa 224, 225; Phía Tây giáp thửa 231, 228.

Bà H xác định 02 Quyết định số 1007/QĐ.UB và số 1008/QĐ.UB ngày 10/7/1995 của UBND huyện B cấp cho bà H và bà N1 có thể có 04 bản chính. Vì vậy, 02 Quyết định số 1007/QĐ.UB và số 1008/QĐ.UB do bà S cung cấp tại tòa cũng là bản chính, nhưng bà khẳng định bà H không giao 02 quyết định này cho bà S mà hiện nay bà H, bà N1 mỗi người vẫn đang giữ 01 bản chính của quyết định.

Nay, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Yêu cầu bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T trả lại một phần thửa đất số 227, diện tích 28.087m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An theo Trích đo địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đo vẽ ngày 24/10/2012 và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B phê duyệt ngày 05/11/2012.

2. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với một phần thửa đất số 227, diện tích 28.087m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An và bà được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy CNQSD đất theo quy định của pháp luật.

3. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S, ông Đặng Thanh T với bà Hồ Lệ C do Văn phòng Công chứng P1 công chứng ngày 22/4/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An vô hiệu.

4. Yêu cầu hủy giấy CNQSD đất số BS 901514 do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T ngày 25/3/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m² nói trên và hủy giấy CNQSD đất số BS 879409 do UBND huyện B cấp cho bà Hồ Lệ C ngày 12/5/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m².

- Trong đơn khởi kiện ngày 08/4/2010, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/5/2016, 04/5/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Đỗ Thị N1 và người đại diện hợp pháp của bà N1 là bà Nguyễn Thị Kim B trình bày:

Bà N1 xác nhận vào năm 1992, bà có nhờ bà S mua dùm đất hoang tại xã T, huyện B là đúng. Do bà H là kế toán trưởng nên bà H là người đã gom tiền của các cán bộ trong Chi cục và trực tiếp giao cho bà S để nhờ bà S mua dùm đất ở xã T.

Ngày 10/7/1995, bà N1 được UBND huyện B giao phần đất 14.848m² theo Quyết định số 1008/QĐ.UB. Sau khi được UBND huyện giao đất, bà H, bà N1, bà S và ông L2 hùn tiền khai hoang trồng mía. Sau 02 năm do nước ngập mía chết nên đất bị bỏ hoang. Đến năm 2002, bà N1 đồng ý cho bà S mượn đất canh tác và không lập giấy tờ gì. Thực tế, bà S cũng chỉ trồng cỏ nuôi bò, trồng khổ qua, mía ...trên một phần diện tích. Năm 2002, khi Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất này để làm đường N2 thì bà S và ông T đã giả mạo chữ ký của bà N1 để nhận toàn bộ số tiền đền bù của thửa 242 là 7.017.500 đồng theo Quyết định số 2694/QĐ-UB ngày 18/11/2002 của UBND huyện B về việc thu hồi đất để xây dựng tuyến đường N2, đoạn qua huyện B. Đến năm 2005, bà S đã giả mạo chữ ký của bà N1 để làm thủ tục xin cấp giấy CNQSD đất đối với phần đất này và tự ý hoán đổi vị trí đất của bà N1 và bà H. Ngày 30/3/2005, UBND huyện B đã cấp cho bà N1 giấy CNQSD đất số AB 424798 đối với thửa 343, tờ bản đồ số 7, tại xã T, diện tích 12.953m². Khi nhận được giấy CNQSD đất bà S không thông báo cho bà N1 biết mà còn tự ý chuyển nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Văn M1. Đến năm 2008, khi bà N1 liên hệ UBND xã T để làm thủ tục xin cấp giấy CNQSD đất mới phát hiện sự việc nêu trên nên đã khiếu nại. Vì vậy, năm 2008 bà S đã hủy bỏ hợp đồng với ông Minh và UBND huyện B đã có quyết định số 262/QĐ-UBND ngày 12/2/2009 thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Hiện nay, bà N1 xác định diện tích đất đo đạc thực tế sau khi mở đường N2 là 12.928m², được xác định theo Trích đo địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đo vẽ ngày 24/10/2012 và được Phòng

Tài nguyên và Môi trường huyện B phê duyệt ngày 05/11/2012, gồm 9.613m² thuộc thửa 227 tờ bản đồ số 31 (cũ là một phần thửa 242 tờ bản đồ số 07) và 3.315m² thuộc thửa 255, thuộc tờ bản đồ số 31 (cũ là một phần thửa 242, thuộc tờ bản đồ số 07), tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An, có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp thửa 227 (phần còn lại – đất của bà H được cấp theo QĐ 1007); Phía Nam giáp bờ kênh T6; Phía Đông giáp thửa 225, 226, 256; Phía Tây giáp thửa 228, 254.

Bà N1 khẳng định không ký tên chuyển nhượng, cũng không ủy quyền cho bà H chuyển nhượng cho bà S bất kỳ diện tích đất nào ở xã T. bà N1 cũng không nhận của bà H bất cứ số tiền nào có liên quan đến việc chuyển nhượng đất cho bà S.

Ngoài 02 lần mua chung đất với bà H, vào năm 1992 bà N1 và bà B mỗi người còn đưa cho bà S 1.000.000 đồng để bà S mua dùm 02 ha đất cũng ở xã T. bà S đã nhờ ông Nguyễn Phú Đ1 trực tiếp tìm mua. Ngày 27/10/1992, UBND huyện B ra Quyết định số 319/UB.QĐ giao cho bà N1 và bà B diện tích 37.600m² đất hoang tọa lạc tại xã T để khai hoang và bà S đã giao lại cho bà N1 giữ quyết định này. Do bà N1 và bà B không có điều kiện canh tác nên hiện nay phần đất này đã bị dân lấn chiếm. bà N1 xác định diện tích đất bị lấn chiếm không liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp.

Đối với diện tích 21.890m² đất mà bà N1 đã nhờ bà S mua dùm năm 1995 của ông Lê Quang C thì tại thời điểm mua đất ông C chưa được cấp giấy CNQSD đất nên ông C chỉ làm giấy tay sang nhượng. bà S là người giữ giấy tay này. Sau khi ông C được cấp giấy thì ông C lại thế chấp vay vốn ngân hàng. Do đó, bà N1 đã phải đưa thêm cho ông C số tiền 3.000.000 đồng để ông C trả nợ và lấy lại giấy chứng nhận. Chính vì vậy, khi ông C ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1 vào ngày 24/3/2003 thì giá trị hợp đồng ghi là 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà S là người đã đóng lệ phí trước bạ, thuế và nhận dùm bà N1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. bà S đã giao lại toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng và giấy chứng nhận cho bà N1.

Thửa đất mà bà N1 nhận chuyển nhượng từ ông C có vị trí cách thửa đất đang tranh chấp khoảng 500m theo hướng giáp đường N2. Khi Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất này để làm đường N2 thì bà N1 là người đã trực tiếp kê khai và nhận tiền đền bù vì bà N1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, bà N1 đã tặng cho con ruột là bà Nguyễn Thị Kim B toàn bộ phần đất mua của ông C và bà B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà N1 không có tranh chấp gì về phần đất đã nhờ bà S mua dùm của ông C. Đối với phần đất đang tranh chấp, sở dĩ bà N1 không kê khai để nhận tiền đền bù vì lúc đó bà N1 chưa được cấp giấy CNQSD thửa số 242 mà chỉ có Quyết định 1008/QĐ.UB ngày 10/7/1995 của UBND huyện B giao thửa đất này cho bà N1 để khai hoang. Đến thời điểm năm 2008, bà N1 mới liên hệ UBND xã T để kê khai đăng ký để làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì trước đó đường đi khó khăn nên bà N1 không có điều kiện đi thăm đất.

Nay, bà N1 yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Yêu cầu bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T trả tổng cộng 12.928m² đất gồm 9.613m² đất, thuộc một phần thửa số 227 và 3.315m² đất, thuộc thửa số 255, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An theo Trích đo địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đo vẽ ngày 24/10/2012 và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B phê duyệt ngày 05/11/2012.

2. Yêu cầu bà S và ông T phải liên đới hoàn trả 7.017.500 đồng tiền Nhà nước thu hồi 2.005m² đất, thuộc một phần thửa số 242 (nay là thửa số 255) mà bà N1 được cấp theo Quyết định số 1008/QĐ.UB ngày 10/7/1995 của UBND huyện B để làm đường Quốc lộ N2 và tiền lãi theo mức lãi suất 1,5%/tháng tính từ ngày bà S và ông T nhận tiền đền bù đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm.

3. Yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Hồ Lệ C do Văn phòng Công chứng P1 công chứng ngày 22/4/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m² đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Vũ Thị Thuý T3 do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 14/5/2015 đối với 1.244m² đất, thuộc một phần thửa số 255.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Lê Thị T7 do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 422 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 1.036m² đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với ông Hồ Công T2 do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 423 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 518m² đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với ông Nguyễn Hoàng L1 do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 424 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 517m² đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Vũ Thị Thuý T3 với ông Nguyễn Trường T4 do Văn phòng Công chứng L1 công chứng ngày 20/5/2016 đối với 1.244m², thuộc phần còn lại của thửa số 255.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Lê Thị T1 với bà Hồ Lệ C do Văn phòng Công chứng L1 công chứng ngày 26/5/2016 đối với thửa số 465, diện tích 518m² đất (thửa số 465 được tách ra từ thửa số 422 và thửa số 465 có tổng diện tích là 1.036m²).

4. Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

Hủy Giấy CNQSD đất số BS 901514 do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T ngày 25/3/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Hủy Giấy CNQSD đất số BS 879409 do UBND huyện B cấp cho bà Hồ Lệ C ngày 12/5/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Hủy Giấy CNQSD đất số BS 901515 do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T ngày 25/3/2014 đối với thửa số 255, diện tích 3.315m² đất, loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Hủy phần chỉnh lý biến động trong Giấy CNQSD đất số BS 901515 do UBND huyện B cấp cho bà Vũ Thị Thùy T3 ngày 04/6/2015 đối với 1.244m², thuộc phần còn lại của thửa số 255 (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý biến động ở mặt sau Giấy CNQSD đất ở phần “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” từ bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Thùy T ngày 04/6/2015 đối với 1.244m² đất nói trên).

Hủy Giấy CNQSD đất số BX 611005 do UBND huyện B cấp cho bà Lê Thị T1 ngày 08/4/2015 đối với thửa số 422.

Hủy Giấy CNQSD đất số BX 61004 do UBND huyện B cấp cho ông Hồ Công T2 ngày 08/4/2015 đất số 423.

Hủy Giấy CNQSD đất số BX 611006 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Hoàng L1 ngày 08/6/2015 đối với thửa số 424.

Hủy phần chỉnh lý biến động Giấy CNQSD đất số BS 901515 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Trường T4 ngày 06/6/2016 đối với 1.244m², thuộc phần còn lại của thửa số 255 (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý biến động ở mặt sau Giấy CNQSD đất ở phần “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” từ bà Trần Thị S và ông Trần Thanh Tùng chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Thùy T3 ngày 04/6/2015 và từ bà Vũ Thị Thùy T3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường T4 ngày 06/6/2016 đối với 1.244m² đất nói trên).

Hủy Giấy CNQSD đất số CC 970672 do UBND huyện B cấp cho bà Hồ Lệ C ngày 23/6/2016 đối với thửa số 465.

** Trong các đơn phản tố ngày 15/12/2011, ngày 01/6/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị S trình bày:*

Bà xác định mối quan hệ giữa bà, bà N1 và bà H là đúng. Tuy nhiên, bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, bởi vì: Bà đã nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 23.616m² mà bà H đã mua của ông Lê Quang C (là một phần thửa 103, thuộc tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An) và diện tích đất mà bà H và bà N1 được cấp theo 02 Quyết định số 1007/QĐ.UB và số 1008/QĐ.UB ngày 10/7/1995 của UBND huyện B. Mặc dù việc chuyển nhượng được thể hiện theo “Giấy chuyển nhượng đất” do một mình bà H viết ngày 30/01/2002. bà H đã nhận đủ 90.000.000 đồng của bà giao. Bà thừa nhận vào thời điểm bà H viết giấy tay chuyển nhượng cho bà thì bà N1 không có mặt, nhưng do bà H nói với bà là bà N1 đã đồng ý để bà H bán cho bà cả phần đất của bà N1 và đã đưa cho bà N1 đủ phần tiền của bà N1 nên bà tin tưởng giao kết hợp đồng. Lúc chuyển nhượng không đo đạc diện tích thực tế mà chỉ tính ước lượng. bà N1 và bà H đã giao cho bà bản chính của 02 quyết định này và bà đang trực tiếp canh tác thửa số 242. Còn thửa số 103 do cần tiền để

tiếp tục đầu tư sản xuất trên các thửa đất còn lại của vợ chồng bà ở xã T nên vào ngày 09/9/2003, bà đã chuyển nhượng lại cho ông Trần Hữu K, nhưng hợp đồng chuyển nhượng thì do ông C trực tiếp ký tên và hiện nay ông K đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác, sở dĩ bà tin tưởng bà N1 đã đồng ý chuyển nhượng đất cho bà vì khi Nhà nước đền bù do thu hồi đất để mở đường N2, bà N1 chỉ kê khai và nhận tiền đền bù đối với phần đất mua của ông C. Đồng thời, vào năm 2003, khi bà N1 làm thủ tục xin chuyển quyền sử dụng đất của ông C thì bà N1 hoàn toàn không đăng ký để được cấp giấy CNQSD đất thửa số 242. Trong khi đó, thửa đất bà N1 mua của ông C và thửa đất đang tranh chấp lại có vị trí rất gần nhau. Khi bán đất cho bà, bà H đã nói là bà H, bà N1 không còn trách nhiệm gì nữa, bà phải tự liên hệ thủ tục giấy tờ để được cấp giấy CNQSD đất. Việc bà mua đất nhưng vẫn kê khai tên của bà H, bà N1 khi làm thủ tục xin cấp giấy CNQSD đất vào năm 2005 là do đất của vợ chồng bà ở xã T đã vượt hạn điền nên bà không thể kê khai thêm nữa, điều này có UBND xã T xác nhận.

Thực tế, vợ chồng bà là người đã trực tiếp cải tạo, đầu tư, canh tác sử dụng đất liên tục từ năm 1996 đến nay. Năm 1992-1995, vợ chồng bà được UBND huyện B giao 08 ha đất để khai hoang ở xã T, lúc đó bà có máy cày, anh ruột của bà là ông Trần Văn Lòng đã lên xã T ở để giúp vợ chồng bà khai hoang. Lúc mới khai hoang, do đất của bà H và bà N1 giáp với đất của ông T được cấp mà hai bà lại không canh tác, đất lại không có bờ bao gì nên chuột phá rất nhiều, vì vậy gia đình bà phát cỏ rộng ra đến bờ đất thuộc thửa đất của ông Tám A. Việc bà trồng mía có hợp đồng mua bán và ứng trước tiền với Công ty TNHH Quốc tế Nagarjuna. Vợ chồng bà có nhờ ông Sáu Đ1 kêu dùm công để làm mía trên 12 ha đất của vợ chồng bà và của ông Lòng. Sau đó mía chết, bà chuyển sang trồng cỏ nuôi bò rồi trồng khóm (thơm), trồng khô qua và hiện nay là trồng gừng, mít thái, đu đủ, dứa và chanh.

Bà xác định có thông báo cho các đồng nghiệp ở Chi cục về chủ trương giao đất khai hoang của huyện B, nhưng bà không trực tiếp nhận tiền của bà H, bà N1 để mua dùm đất hoang của Nông trường Bàng cũ như bà H, bà N1 trình bày.

Đối với phần đất của ông Lê Quang C, bà xác định ông Nguyễn Công Đ1 đã giúp bà N1, bà H mua. Bà là người trực tiếp tạm ứng tiền cho ông Đ1 02 lần để ông Đ1 trả tiền cho ông C. Bà hoàn toàn không trực tiếp giao dịch gì với ông C. Sau đó, bà có quyết toán lại tiền này với bà H theo giấy tay quyết toán mà bà H đã cung cấp cho Tòa án. Do sự việc đã lâu nên bà không nhớ chính xác thời gian viết giấy này. Nội dung trong giấy là bà tính tiền đã chi dùm cho bà N1 và bà H liên quan đến phần đất mua của ông C, trong đó: tiền mua đất lần 1 và lần 2 là tiền bà trả dùm bà H, do bà đưa cho ông Đ1 làm 02 đợt nên bà chia đôi ra cho bà H và bà N1 mỗi người chịu $\frac{1}{2}$ của mỗi đợt, chính sau này khi bà N1 làm hợp đồng chuyển nhượng với ông C cũng đã thể hiện rõ là phần đất bà N1 mua giá 20 triệu, phần ông K (là phần của bà H sau này đã chuyển nhượng cho bà) giá 20 triệu. Những khoản chi còn lại là các chi phí mà bà H và bà N1 nhờ bà tạm ứng để thuê nhân công đánh máng lên liếp, cày xới cải tạo đất mua của ông

C, do bà H là kế toán trưởng nên bà H nói bà tính chung lại để bà H tính với bà N1. Ngoài ra, bà còn chi hoa hồng mua đất cho ông Công Đ1 là 750.000 đồng và nộp các khoản lệ phí, thuế khi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà N1. Chính bà là người đã trả tiền mua đất của ông C dùm cho bà H, còn đối với bà N1 thì bà N1 đã nhờ bà đi đóng thuế và nhận dùm cho bà N1 giấy CNQSD đất của phần đất mà ông C bán cho bà N1, bà đã đem đến tận nhà để giao giấy tờ đất cho bà N1. Bà H, bà N1 chỉ nhờ bà trông mía một mùa nhưng do mía chết bị lỗ nên hai người bỏ hoang cho đến khi bà H chuyển nhượng lại cho bà, còn phần của bà N1 thì đến năm 2003 làm thủ tục sang nhượng xong bà N1 cũng bỏ hoang, mãi đến năm 2010 thì bà B là con bà N1 mới đem một số cây kiểng về trồng.

Sau khi có bản án phúc thẩm, vợ chồng bà tiến hành đăng ký kê khai và được UBND huyện B cấp giấy CNQSD đất ngày 25/3/2014, gồm thửa số 227, diện tích 37.700m² và thửa số 255, diện tích 3.315m². Sau đó, vợ chồng bà chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng 02 thửa đất này theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Hồ Lệ C do Văn phòng Công chứng P1 công chứng ngày 22/4/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m² đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Lê Thị T7 do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 422 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 1.036m² đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với ông Hồ Công T2 do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 423 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 518m² đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với ông Nguyễn Hoàng L1 do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 424 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 517m² đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Vũ Thị Thùy T3 do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 14/5/2015 đối với 1.244m² đất, thuộc phần còn lại của thửa số 255.

Sau đó, bà Vũ Thị Thùy T3 và bà Lê Thị T1 chuyển nhượng tiếp cho người khác theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Vũ Thị Thùy T3 với ông Nguyễn Trường T4 do Văn phòng Công chứng L1 công chứng ngày 20/5/2016 đối với 1.244m², thuộc phần còn lại của thửa số 255.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Lê Thị T1 với bà Hồ Lệ C do Văn phòng Công chứng L1 công chứng ngày 26/5/2016 đối với thửa số 465, diện tích 518m² đất (thửa số 465 được tách ra từ thửa số 422 và thửa số 465 có tổng diện tích là 1.036m²).

* Nay vợ chồng bà S ông T yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

1. Yêu cầu bà Giang Thị H và bà Đỗ Thị N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 30/01/2002 đối với thửa số 242, có tổng diện tích là 44.800m² đất, thuộc tờ bản đồ số 07, tại xã T, huyện B, tỉnh Long An theo Quyết định số 1007/QĐ.UB ngày 10/7/1995, bà H được UBND huyện B giao 29.925m² đất và Quyết định số 1008/QĐ.UB ngày 10/7/1995, bà N1 được UBND huyện B giao 14.848m² đất (hiện nay là thửa số 227, diện tích 37.700m² và thửa số 255, diện tích 3.315m², thuộc tờ bản đồ số 31, xã T, huyện B, tỉnh Long An).

2. Yêu cầu công nhận cho vợ chồng bà quyền sử dụng thửa đất số 227, diện tích 37.700m² và thửa đất số 255, diện tích 3.315m², cùng loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

3. Vợ chồng bà không đồng ý việc bà H và bà N1 yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa vợ chồng bà với bà Hồ Lệ C, bà Lê Thị T1, ông Hồ Công T2, ông Nguyễn Hoàng L1, bà Vũ Thị Thùy T3 vô hiệu.

4. Vợ chồng bà không đồng ý việc bà H và bà N1 yêu cầu hủy các Giấy CNQSD đất và phần chỉnh lý biến động trong Giấy CNQSD đất mà UBND huyện B đã cấp cho bà, ông Đặng Thanh T, bà Hồ Lệ C, bà Lê Thị T1, ông Hồ Công T2, ông Nguyễn Hoàng L1, bà Vũ Thị Thùy T3, ông Nguyễn Trường T4.

* *Bị đơn là ông Đặng Thanh T trình bày:*

Ông nhất trí với lời trình bày và quan điểm của bà S về yêu cầu phản tố.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Lệ C trình bày:* Vào ngày 22/4/2014, bà có nhận chuyển nhượng từ bà S, ông T thửa đất số 227, diện tích 37.700m², thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An với giá là 900.000.000đ/ha. Đến ngày 12/5/2014, bà được UBND huyện B cấp Giấy CNQSD thửa số 227, diện tích 37.700m².

Ngoài ra, vào ngày 26/5/2016, bà còn nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T1 thửa số 465, diện tích 518m² đất (thửa số 465 được tách ra từ thửa số 422, tổng diện tích là 1.036m²). Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng Công chứng L1 công chứng ngày 26/5/2016. Đến ngày 23/6/2016, bà C được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 465.

Việc bà C nhận chuyển nhượng thửa đất số 227, diện tích 37.700m² từ bà S, ông T và việc bà C nhận chuyển nhượng thửa đất số 465 từ bà T1 là hợp pháp, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, bà N1. Do bận công việc làm ăn nên bà C đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị T1 trình bày (tại Tờ tường trình ngày 16/02/2017):* Vào ngày 13/02/2015, bà T1 có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị S vào ông Đặng Thanh T 1.036m² đất thuộc thửa số 422 (tách ra từ thửa số 255). Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015. Đến

ngày 08/4/2015, bà T1 được UBND huyện B cấp Giấy CNQSD thửa số 422. Đến ngày 26/5/2016, bà T1 chuyển nhượng thửa số 465 thuộc một phần thửa số 422 với diện tích 518m² cho bà Hồ Lệ C. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng Công chứng L1 công chứng ngày 26/5/2016 (thửa số 465 được tách ra từ thửa số 422, tổng diện tích là 1.036m²). Việc bà T1 nhận chuyển nhượng thửa số 422 từ bà S và ông T là hợp pháp, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N1. Do bận công việc làm ăn nên bà T1 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Công T2 có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hoàng L1 trình bày (tại Bản tường trình ngày 19/4/2017):*

Vào ngày 13/02/2015, ông L1 có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị S vào ông Đặng Thanh T thửa số 424 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 517m² đất. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015. Đến ngày 08/6/2015, ông L1 được UBND huyện B cấp Giấy CNQSD thửa đất số 424. Việc ông L1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 424 từ bà S và ông T là hợp pháp, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, ông L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N1. Do bận công việc làm ăn nên ông L1 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Vũ Thị Thùy T3 trình bày (tại Biên bản làm việc ngày 02/5/2017):*

Vào ngày 14/5/2015, bà T3 có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị S vào ông Đặng Thanh T 1.244m² đất, thuộc phần còn lại của thửa số 255. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015. Đến ngày 08/6/2015, ông L1 được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 424. Đến ngày 04/6/2015, UBND huyện B chỉnh lý biến động trong Giấy CNQSD đất số BS 901515 cấp cho bà Vũ Thị Thùy T3 ngày 04/6/2015 đối với 1.244m² đất, thuộc phần còn lại của thửa số 255 (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý biến động ở mặt sau Giấy CNQSD đất ở phần “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” từ bà Trần Thị S và ông Trần Thanh Tùng chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Thùy T3 ngày 04/6/2015 đối với 1.244m² đất nói trên). Đến ngày 20/5/2016, bà T3 chuyển nhượng 1.244m² đất này cho ông Nguyễn Trường T4. Việc bà T3 nhận chuyển nhượng 1.244m² đất, thuộc phần còn lại của thửa số 255 từ bà S và ông T là hợp pháp, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, bà T3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N1. Do bận công việc làm ăn nên bà T3 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trường T4 trình bày (tại Bản trình bày ngày 03/5/2017):*

Vào ngày 20/5/2016, ông T4 có nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị Thùy T3 1.244m² đất, thuộc phần còn lại của thửa số 255. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng Công chứng L1 công chứng ngày 20/5/2016. Đến ngày 06/6/2016, UBND huyện B chỉnh lý biến động Giấy CNQSD đất số BS 901515 cấp cho ông Nguyễn Trường T4 ngày 06/6/2016 đối với 1.244m², thuộc phần còn lại của thửa số 255 (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý biến động ở mặt sau Giấy CNQSD đất ở phần “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” từ bà Trần Thị S và ông Trần Thanh Tùng chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Thùy T3 ngày 04/6/2015 và từ bà Vũ Thị Thùy T3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường T4 ngày 06/6/2016 đối với 1.244m² đất nói trên).

** Ông Nguyễn Hoàng T5 – Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng P1 có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.*

** Ông Cao Ngọc B1 – Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng L1 có đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.*

** Ông Dương Tuấn T6 – Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng B trình bày:*

Việc Văn phòng Công chứng B công chứng các hợp đồng sau là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Lê Thị T7 do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 422 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 1.036m² đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với ông Hồ Công T2 do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 423 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 518m² đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với ông Nguyễn Hoàng L1 do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 424 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 517m² đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Vũ Thị Thùy T3 do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 14/5/2015 đối với 1.244m² đất, thuộc phần còn lại của thửa số 255.

Do đó, Văn phòng Công chứng B đề nghị Tòa án giải quyết vụ án này theo quy định của pháp luật. Do bản công việc nên Văn phòng Công chứng B đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Ông Đoàn Kim Từ – Chi Cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện B trình bày:*

Tại Công văn số 603/CV-CCTHADS ngày 18/5/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện B xác định:

- Đối với 72.035.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm mà bà H có nghĩa vụ nộp theo bản án dân sự phúc thẩm số 233/2013/DS-PT ngày 30/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì Chi cục đã kết chuyển 28.664.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà bà H đã nộp theo Biên lai thu số 08506 ngày 03/12/2013 nên số tiền bà H còn phải thi hành là 43.371.000 đồng. Chi cục đã ủy thác cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An thi hành số tiền này nhưng đến nay bà H chưa thi hành.

- Đối với 27.006.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm mà bà N1 có nghĩa vụ nộp theo bản án dân sự phúc thẩm số 233/2013/DS-PT ngày 30/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì Chi cục đã kết chuyển 18.760.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà bà N1 đã nộp theo Biên lai thu số 08410 ngày 05/11/2013 nên số tiền bà N1 còn phải thi hành là 8.246.000 đồng. Chi cục đã ủy thác cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An thi hành số tiền này nhưng đến nay bà N1 chưa thi hành.

- Đối với 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm mà bà S và ông T đã nộp thì theo Biên lai kết chuyển số 5430 ngày 07/4/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Đến ngày 28/3/2014, Chi cục đã hoàn trả cho bà S và ông T 2.450.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm còn thừa.

Do đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện B không có ý kiến gì đối với vụ án tranh chấp này, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án này theo quy định của pháp luật.

**Ông Trần Văn Tươi – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:*

Việc UBND huyện B cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai:

- Giấy CNQSD đất số BS 901514 do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T ngày 25/3/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Giấy CNQSD đất số BS 879409 do UBND huyện B cấp cho bà Hồ Lệ C ngày 12/5/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Giấy CNQSD đất số BS 901515 do UBND huyện B cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T ngày 25/3/2014 đối thửa số 255, diện tích 3.315m² đất, loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Phần chỉnh lý biến động trong Giấy CNQSD đất số BS 901515 do UBND huyện B cấp cho bà Vũ Thị Thùy T3 ngày 04/6/2015 đối với 1.244m², thuộc phần còn lại của thửa số 255 (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý biến động ở mặt sau Giấy CNQSD đất ở phần “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” từ bà Trần Thị S và ông Trần Thanh Tùng chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Thùy T3 ngày 04/6/2015 đối với 1.244m² đất nói trên).

- Giấy CNQSD đất số BX 611005 do UBND huyện B cấp cho bà Lê Thị T1 ngày 08/4/2015 đối với thửa số 422.

- Giấy CNQSD đất số BX 61004 do UBND huyện B cấp cho ông Hồ Công T2 ngày 08/4/2015 đất số 423.

- Giấy CNQSD đất số BX 611006 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Hoàng L1 ngày 08/6/2015 đối với thửa số 424.

- Phần chỉnh lý biến động Giấy CNQSD đất số BS 901515 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Trường T4 ngày 06/6/2016 đối với 1.244m², thuộc phần còn lại của thửa số 255 (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý biến động ở mặt sau Giấy CNQSD đất ở phần “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” từ bà Trần Thị S và ông Trần Thanh Tùng chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Thùy T3 ngày 04/6/2015 và từ bà Vũ Thị Thùy T3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường T4 ngày 06/6/2016 đối với 1.244m² đất nói trên).

- Giấy CNQSD đất số CC 970672 do UBND huyện B cấp cho bà Hồ Lệ C ngày 23/6/2016 đối với thửa số 465.

Do đó, UBND huyện B đề nghị Tòa án giải quyết vụ án này theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên UBND huyện B đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Sau khi thụ lý vụ án này, Tòa án nhân dân huyện B đã đưa ra xét xử sơ thẩm theo Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2013/DS-ST ngày 31/3/2013.

Ngày 06/02/2013, bà Giang Thị H, bà Đỗ Thị N1, bà Trần Thị S, ông Đặng Thanh T kháng cáo không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 06/02/2013, Viện kiểm sát nhân dân huyện B kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm đề nghị không buộc bà H trả tiền cho bà S.

Sau khi thụ lý vụ án này, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã đưa ra xét xử phúc thẩm theo Bản án dân sự phúc thẩm số 233/2013/DS-PT ngày 30/8/2013.

Sau khi Tòa án cấp phúc thẩm xét xử, bà Đỗ Thị N1 khiếu nại theo thủ tục giám đốc thẩm đối với 02 bản án dân sự nêu trên.

Ngày 19/5/2015, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định kháng nghị số 139/2015/KN-DS đề nghị hủy 02 bản án dân sự trên và tạm đình chỉ thi hành bản án dân sự phúc thẩm trên.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 47/2016/DS-GĐT ngày 22/02/2016, Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định hủy toàn bộ 02 bản án trên và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Sau đó, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án trên về Tòa án nhân dân huyện B.

Ngày 19/01/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Long An thụ lý vụ án trên do Tòa án nhân dân huyện B chuyển theo thẩm quyền.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 39, 147, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ các Điều 100, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 128, 137, 138, 258 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Giang Thị H về việc yêu cầu bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T trả 28.087m² đất, thuộc một phần thửa số 227, loại đất BHK, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An. *(Theo Trích đo địa chính do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường đo vẽ ngày 24/10/2012 và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B duyệt ngày 05/11/2012)*

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị N1 về việc yêu cầu bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T trả 12.928m² đất, trong đó có 9.613m² đất, loại đất BHK, thuộc một phần thửa số 227 và 3.315m² đất, loại đất RSM, thuộc thửa số 255, cùng tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An. *(Theo Trích đo địa chính do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường đo vẽ ngày 24/10/2012 và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B duyệt ngày 05/11/2012)*

Buộc bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Đỗ Thị N1 6.620.780.000 đồng *(Sáu tỷ sáu trăm hai mươi triệu bảy trăm tám mươi ngàn đồng)* tiền giá trị quyền sử dụng 12.928m² đất nói trên.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị N1 về việc yêu cầu bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T hoàn trả số tiền Nhà nước đền bù do thu hồi 2.005m² đất thuộc một phần thửa số 255 để làm đường Quốc lộ N2.

Buộc bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Đỗ Thị N1 26.567.900 đồng *(hai mươi sáu triệu năm trăm sáu mươi bảy ngàn chín trăm đồng)*.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà S và ông T với bà Giang Thị H ngày 30/01/2002.

4.1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Giang Thị H ngày 30/01/2002 có hiệu lực đối với phần đất có diện tích 28.087m² (diện tích đo đạc thực tế theo Trích đo địa chính

trên) mà bà H được Ủy ban nhân dân huyện B cấp theo Quyết định số 1007/QĐ.UB 10/7/1995.

4.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Giang Thị H ngày 30/01/2002 vô hiệu đối với phần đất có diện tích 12.928m² (diện tích đo đạc thực tế theo Trích đo địa chính trên) mà bà Đỗ Thị N1 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp theo Quyết định số 1008/QĐ.UB ngày 10/7/1995.

5. Buộc bà Giang Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T 19.392.000 đồng tiền đất đã nhận và 3.300.694.000 đồng tiền thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất, tổng cộng là 3.320.086.000 đồng (*ba tỷ ba trăm hai mươi triệu tám mươi sáu ngàn đồng*).

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Giang Thị H và bà Đỗ Thị N1 về việc yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Hồ Lệ C do Văn phòng Công chứng P1 công chứng ngày 22/4/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m² đất, loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Lê Thị T7 do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 422 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 1.036m² đất, loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với ông Hồ Công T2 do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 423 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 518m² đất, loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với ông Nguyễn Hoàng L1 do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 424 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 517m² đất, loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Vũ Thị Thuý T3 do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 14/5/2015 đối với 1.244m² đất, loại đất NHK, thuộc phần còn lại của thửa số 255, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Vũ Thị Thuý T3 với ông Nguyễn Trường T4 do Văn phòng Công chứng L1 công chứng ngày 20/5/2016 đối với 1.244m², thuộc phần còn lại của thửa số 255, loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Lê Thị T1 với bà Hồ Lệ C do Văn phòng Công chứng L1 công chứng ngày 26/5/2016 đối với thửa số 465, diện tích 518m² đất (thửa số 465 được tách ra từ thửa số 422 và thửa số 465 có tổng diện tích là 1.036m²), loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Giang Thị H và bà Đỗ Thị N1 về việc yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Giấy CNQSD đất số BS 901514 do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T ngày 25/3/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Giấy CNQSD đất số BS 879409 do UBND huyện B cấp cho bà Hồ Lệ C ngày 12/5/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Giấy CNQSD đất số BS 901515 do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T ngày 25/3/2014 đối với thửa số 255, diện tích 3.315m² đất, loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- Phần chỉnh lý biến động trong Giấy CNQSD đất số BS 901515 do UBND huyện B cấp cho bà Vũ Thị Thùy T3 ngày 04/6/2015 đối với 1.244m², thuộc phần còn lại của thửa số 255 (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý biến động ở mặt sau Giấy CNQSD đất ở phần “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” từ bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Thùy T3 ngày 04/6/2015 đối với 1.244m² đất nói trên).

- Giấy CNQSD đất số BX 611005 do UBND huyện B cấp cho bà Lê Thị T1 ngày 08/4/2015 đối với thửa số 422.

- Giấy CNQSD đất số BX 61004 do UBND huyện B cấp cho ông Hồ Công T2 ngày 08/4/2015 đất số 423.

- Giấy CNQSD đất số BX 611006 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Hoàng L1 ngày 08/6/2015 đối với thửa số 424.

- Phần chỉnh lý biến động trong Giấy CNQSD đất số BS 901515 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Trường T4 ngày 06/6/2016 đối với 1.244m², thuộc phần còn lại của thửa số 255 (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý biến động ở mặt sau Giấy CNQSD đất ở phần “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” từ bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Thùy T3 ngày 04/6/2015 và từ bà Vũ Thị Thùy T3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường T4 ngày 06/6/2016 đối với 1.244m² đất nói trên).

- Giấy CNQSD đất số CC 970672 do UBND huyện B cấp cho bà Hồ Lệ C ngày 23/6/2016 đối với thửa số 465.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, và dành quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 31/7/2018 các bị đơn bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T cùng có đơn kháng cáo bản án quyết định án sơ thẩm, yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm không đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất và tiền đền bù cho bà N1.

Ngày 01/8/2018, 06/8/2018, 08/8/2018, 15/8/2018 nguyên đơn bà Giang Thị H ủy quyền cho bà Lê Thị N, bà Đỗ Thị N1 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim B có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý quyết định án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại quyết định án sơ thẩm.

Các đương sự cũng không có cung cấp hay bổ sung thêm chứng cứ gì mới, và cũng không có thỏa thuận gì với nhau, chỉ yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Ở giai đoạn xét xử phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung vụ án: Vị kiểm sát viên cũng phân tích các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét yêu cầu kháng cáo của các đương nguyên đơn cũng như bị đơn, vị kiểm sát viên cho rằng không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, vị kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của các nguyên đơn, bị đơn trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1] Kháng cáo của nguyên đơn:

Các nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T trả diện tích 28.087m² đất **cho bà Giang Thị H** và 12.928m² đất cho bà Đỗ Thị N1. bà H, bà N1 yêu cầu hủy tất cả các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện B đã cấp cho bà Trần Thị S, ông Đặng Thanh T, bà Hồ Lệ C, bà

Lê Thị T1, ông Hồ Công T2, ông Nguyễn Hoàng L1, bà Vũ Thị Thùy T3, ông Nguyễn Trường T4.

Đối với phần đất của bà H: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy đối với phần đất của bà Giang Thị H đã được UBND huyện B cấp 29.952m² đất theo Quyết định 1007/QĐ-UB ngày 10/7/1995. Ngày 30/01/2002, bà H làm giấy tay chuyển nhượng phần đất này cho bà S là vi phạm về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, theo hướng dẫn tại điểm b.1 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà H và bà S có hiệu lực đối với phần đất mà bà H được cấp theo Quyết định 1007/QĐ-UB ngày 10/7/1995. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ.

Đối với phần đất của bà Đỗ Thị N1 được UBND huyện B cấp 14.848m² đất theo Quyết định số 1008/QĐ-UB ngày 10/7/1995. Do bà H chuyển nhượng 12.928m² đất của bà N1 cho bà S, nhưng không có sự đồng ý của bà N1 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà H và bà S vô hiệu đối với 12.928m² đất của bà N1. Do đó, đáng lẽ Tòa án phải chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N1, buộc bà S và ông T liên đới trả cho bà N1 12.928m² đất nhưng sau khi Bản án dân sự phúc thẩm số 233/2013/DS-PT ngày 30/8/2013 do Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử có hiệu lực pháp luật, bà S và ông T đăng ký kê khai và được UBND huyện B cấp Giấy CNQSD 02 thửa đất số 227 và 255 trong đó có 12.928m² đất của bà N1. Sau đó, bà S và ông T đã chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất này cho bà Hồ Lệ C, bà Lê Thị T1, ông Hồ Công T2, ông Nguyễn Hoàng L1, bà Vũ Thị Thùy T3. Xét việc bà C, bà T1, ông T2, ông L1, bà T3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất trên theo bản án có hiệu lực pháp luật trên là chiếm hữu ngay tình theo quy định tại các Điều 138, 258 Bộ luật Dân sự năm 2005. Để bảo vệ quyền lợi của bà C, bà T1, ông T2, ông L1, bà T3 là bên thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu nên không thể buộc các đương sự này trả đất cho bà N1. Do đó, buộc bà S và ông T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà N1 giá trị quyền sử dụng 12.928m² đất là có căn cứ.

[2.2] Kháng cáo của bị đơn:

Bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 30/01/2002 với bà Giang Thị H đối với thửa số 242, tổng diện tích là 44.800m² đất, thuộc tờ bản đồ số 07, tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Đối với phần đất của bà H: Như đã nhận định ở phần [2.1] Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với bà S là có căn cứ.

Đối với phần đất của bà N1: Xét bà N1 được UBND huyện B cấp 14.848m² đất theo Quyết định số 1008/QĐ-UB ngày 10/7/1995. Việc bà H đã chuyển nhượng cho bà S cả phần đất của bà N1 được cấp mà không có sự đồng ý của bà N1 nên bà H có lỗi. bà S cũng có lỗi vì biết không có giấy ủy quyền của bà N1 nhưng vẫn nhận chuyển nhượng phần đất của bà N1. Do đó, bà H và bà S

đều có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại. Thiệt hại được xác định là số tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng so với giá hiện nay. Căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, bà H phải trả cho bà S số tiền đã nhận tương ứng với phần giá trị hợp đồng bị vô hiệu và phải bồi thường $\frac{1}{2}$ thiệt hại cho bà S như án sơ thẩm là đúng với quy định của pháp luật.

[2.3] Tuy nhiên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra để làm rõ những nội dung sau:

- Quá trình cấp đất cho bà H, bà N1:

Theo Quyết định số 1007/QĐ-UB ngày 10/7/1995 thì bà H được UBND huyện B cấp 29.952m² đất, loại ruộng đất hoang, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An. Khu đất này có tứ cận như sau: Đông giáp: Đất của ông Tám A, dài 468m; Tây giáp: Đất của ông Đặng Thanh T, dài 468m; Nam giáp: Đất của bà N1, dài 64m; Bắc giáp: Đất hoang, dài 64m.

Theo Quyết định số 1008/QĐ-UB ngày 10/7/1995 thì bà N1 được UBND huyện B cấp 14.848m² đất, loại ruộng đất hoang, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An. Khu đất này có tứ cận như sau: Đông giáp: Đất của ông Tám A, dài 232m; Tây giáp: Đất của ông Đặng Thanh T, dài 232m; Nam giáp: Kinh T6, dài 64m; Bắc giáp: Đất hoang, dài 64m.

Tổng diện tích đất mà bà H và bà N1 được cấp theo 02 Quyết định trên là: $29.952\text{m}^2 + 14.848\text{m}^2 = 44.800\text{m}^2$.

Sau khi có Quyết định giao đất thì bà H và bà N1 có đến UBND xã nơi có đất được cấp để kê khai đăng ký và có nhận đất hay không? Các bà có biết vị trí đất của mình được giao không? Theo quyết định giao đất là loại ruộng đất hoang (giá trị đất còn rất thấp) nếu bà S ông T không quản lý khai hoang thì đất này có bị người dân khác vào lấn chiếm không?

- Quá trình sử dụng phần đất tranh chấp:

Theo lời trình bày của các đương sự thì bên các nguyên đơn bà H và bà N1 có quản lý sử dụng đất để trồng mía nhưng không có hiệu quả, nên bỏ hoang không trồng mía nữa, mà giao đất cho bà S và ông T, vấn đề này án sơ thẩm chưa điều tra xác minh xem phía nguyên đơn có quản lý đất trồng mía hay không?

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H và bà N1 cùng có xác định đất được giao là loại đất ruộng hoang, đất bị phèn làm không được, trồng cây mía bị chết không có thu hoạch được, hơn nữa đường đi vào phần diện tích đất được giao của các nguyên đơn là rất khó khăn, cho nên các nguyên đơn không có quản lý sử dụng mà để cho bị đơn là vợ chồng bà S, ông T quản lý đất khai hoang sử dụng đất từ năm 1996 để tăng thêm giá trị đất như hiện nay. Các nguyên đơn đã thừa nhận bà S và ông T là người trực tiếp quản lý sử dụng đất và khai hoang tôn tạo đất từ năm 1996 để nâng lên giá trị của đất, cho đến khi mở quốc lộ N2 thì giá trị đất được nâng lên thì mới phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất tranh chấp khi có Quyết định giao đất hoang, khi chưa được khai

hoang cải tạo thì đất này có giá trị bao nhiêu? Sau khi vợ chồng bà S khai hoang cải tạo lại diện tích đất để canh tác cho đến khi phát sinh tranh chấp thì giá trị đất nâng lên giá trị là bao nhiêu?

- Bà Trần Thị S cho rằng thửa đất bà N1 nhận chuyển nhượng của ông Lê Quang C và phần đất được cấp gần nhau, nhưng khi giải tỏa đền bù diện tích đất Quốc lộ N2 thì bà N1 chỉ kê khai yêu cầu bồi thường phần diện tích đất nhận chuyển nhượng đất của ông C, còn phần đất được UBND huyện B cấp cho bà N1 thì bà N1 không có kê khai yêu cầu bồi thường phần đất bị giải tỏa làm Quốc lộ N2. Lý do là phần diện tích đất này bà N1, bà H đã bán cho bà. Vấn đề Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa điều tra làm rõ.

Bà Giang Thị H cò trình bày bà có làm giấy tay bán đất diện tích 06 ha đất hoang hóa cho bà Trần Thị S thì có 04 ha đất thuộc thửa 122 là do bà H đã đứng tên kê khai trong sổ mục kê vào năm 1992 tại xã T, huyện B, tỉnh Long An, và 02 ha đất bà mua của ông Lê Quang C. Còn diện tích 29.925m² được giao theo Quyết định số 1007 ngày 10/7/2005 diện tích đất có thể hiện vị trí, ranh giới rõ ràng, phần diện tích đất này bà không có bán, nhưng Tòa án sơ thẩm cũng chưa có xác minh làm rõ.

- Ngoài ra, nếu xác định không có việc mua bán phần diện tích đất của bà N1 thì Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần xem xét để tính một phần nào về công sức của bà S ông T đã bỏ công ra quản lý giữ gìn tôn tạo đất để nâng giá trị đất như hiện nay mới hợp lý.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ chứng cứ để giải quyết toàn diện vụ án, nên cần thiết phải hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao toàn bộ hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An thụ lý giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do vụ án bị hủy các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 33/2018/DS-ST ngày 20/7/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự có kháng cáo không phải chịu, Hoàn trả cho bà Giang Thị H, bà Đỗ Thị N1, bà Trần Thị S, ông Đặng Thanh T mỗi đương sự 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0000053, 0000052 cùng ngày 22/8/2018; 0001498, 0001499 cùng ngày 01/8/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- ND (2);
- BD (2);
- NLQ (10);
- Lưu (10) 29b (Ấn39).

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

Trần Văn Mười