TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 152/2025/DS-PT
Ngày 24-02-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản, vô hiệu văn bản từ chối nhận di sản và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Các Thẩm phán; Ông Đinh Tiền Phương

Bà Lê Thị Kim Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Lan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Trong các ngày 19 và 24 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 558/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản, vô hiệu văn bản từ chối nhận di sản và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 495/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn B, sinh năm 1950. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980. Địa chỉ cư trú: 49 N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 16/12/2022)

- *Bị đơn:* Bà Lê Phước Như T6, sinh năm 1976. Địa chỉ cư trú: Số C Đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T6: ông Tôn Long T1, sinh năm: 1970. Địa chỉ: A TTHH22, T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T6: Ông Nguyễn Thanh Đ là Luật sư của Văn phòng L5 thuộc đoàn Luật sư Thành phố H.

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

1. Công ty Cổ phần Đ1. Địa chỉ trụ sở: Số F N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân Q, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Khương Thủy N, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: Số F N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 13/5/2024)

2. Bà Lê Thị S, sinh năm 1944. Địa chỉ cư trú: Số D N, Khu phố F, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

3. Bà Võ Thị S1, sinh năm 1973. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã A, huyện B, tỉnh Long An.

4. Cháu Lê Thị Quế H, sinh ngày 29/3/2016.

5. Cháu Lê Thị Quế T2, sinh ngày 21/11/2013.

Người đại diện hợp pháp cho cháu H, T2: Bà Võ Thị S1, sinh năm 1973.

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

6. Bà Nguyễn Thị Bích T3, sinh năm 1968.

7. Ông Nguyễn Phước S2, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ cư trú: Số H L, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền ông S2, bà T3: Bà Huỳnh Thị H1, sinh năm 1966. Địa chỉ cư trú: Số I P, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 17/7/2024).

8. Ông Trầm Xuân T4, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: Số C Đường T, Khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Phước Như T6, sinh năm 1976. Địa chỉ cư trú: Số C Đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 18/6/2024).

9. Ủy ban nhân dân xã A, huyện B, tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: Ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Phú C, chức vụ: Chủ tịch.

10. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L. Địa chỉ trụ sở: Số A Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh T5, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Q1 – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/6/2024).

11. Ông Phạm Huỳnh Tiến P, sinh năm 1979. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

12. Bà Phạm Huỳnh Tuyết S3, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: Số B Ấp B, xã L, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: bà Lê Phước Như T6 là bị đơn.

(Ông T1, ông T; bà H1, luật sư Đ có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Phạm Văn B do ông Nguyễn Văn T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 08/6/2010, bà T6 lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Lô số 17 cho ông B với giá 310.000.000 đồng. Ngày 08/6/2010, ông B đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng.

Ngày 25/6/2010, bà T6 lập giấy mua bán đất với nội dung bà T6 chuyển nhượng cho ông Bảy L số 17 với số tiền 310.000.000 đồng. Ông B đã thanh toán số tiền 305.000.000 đồng, còn lại số tiền 5.000.000 đồng, các bên thỏa thuận khi nào ông B nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trả đủ. Ông B xác định ông B đặt cọc và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cá nhân bà T6, cha bà T6 là ông T5 không có liên quan gì.

Cùng ngày 25/6/2010, bà T6 đề nghị ông Lê Hoàng Trung L1 Giấy ủy quyền được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực giao cho ông Bảy L nền 17, Khu C5a khu tái định cư N; được quyền xây dựng trên Lô S; được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điện nước và Lô số 17. Do chưa cấp giấy đất nên giấy ủy quyền này xem như ông T7 đã đồng ý chuyển nhượng lô nền này cho ông B. Nguồn gốc thửa đất là do ông Lê Hoàng T7 được hưởng 01 lô nền ưu đãi Khu C5a, Lô S, diện tích 80m2 tại khu dân cư N, Ấp B, xã A, huyện B, tỉnh Long An với giá mua nền ưu đãi 72.000.000 đồng, ông Lê Hoàng T7 nộp tiền lần 02 cho Công ty Cổ phần Đ1 tổng cộng 02 lần số tiền 72.000.000 đồng. Bà L2 nhận chuyển nhượng lại lô nền này từ ông T7 theo phiếu đăng ký lô nền, biên bản giao nền, giấy đóng tiền. Vào ngày 18/01/2010, bà T6 được Công ty Cổ phần Đ1 và các cơ quan chức năng lập biên bản giao nền tại thực địa đối với Lô S khu dân cư N.

Sau đó, ông B yêu cầu bà T6 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Thư viện nhiều lý do lánh mặt. Hiện nay, lô nền đang bỏ trống. Ông B đi sao lục hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B thì biết được năm 2011 ông T7 chết. Ông Lê Hoàng T7 có cha mẹ là ông Lê Văn D (chết năm 1973) và bà Lê Thị S. Vợ ông T7 là bà Võ Thị S1, con ông T7 là bà Lê Thị Quế A đã chết năm 2018. Cháu Lê Thị Quế T2 và Lê Thị Quế H là người thừa kế của bà Quế A.

Bà S, bà S1 lập thủ tục thỏa thuận phân chia di sản của ông T7 là Lô số 17, nay là thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m^2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Ngày 10/9/2019, Công ty Cổ phần Đ1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m^2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An cho bà S, cháu Lê Thị Quế T2, cháu Lê Thị Quế H (bà S1 là người giám hộ của cháu T2 và cháu H).

Ngày 07/3/2022, bà Lê Thị S, Lê Thị Quế T2, Lê Thị Quế H chuyển nhượng Lô số 17 cho bà Nguyễn Thị Bích T3. Do đó ông Phạm Văn B khởi kiện yêu cầu:

Vô hiệu hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0BA247/FB01/LT99ZZ/HĐCN ngày 10/9/2019 giữa Công ty Cổ phần Đ1 và bà Lê Thị S, cháu Lê Thị Quế T2, cháu Lê Thị Quế H đối với thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m^2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 06/8/2019 giữa bà Lê Thị S, bà Võ Thị S1, cháu Lê Thị Quế T2 và cháu Lê Thị Quế H đối với thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m^2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 15 quyển số 01/2019 – SCT/HĐ.GD.

Vô hiệu Văn bản từ chối nhận di sản ngày 06/8/2019 của bà Võ Thị S1 đối với thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m^2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 14 quyển số 01/2019 – SCT/HĐ.GD.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị S, cháu Lê Thị Quế T2, cháu Lê Thị Quế H (bà Võ Thị S1 giám hộ cho H và T2) với bà Nguyễn Thị Bích T3 đối với thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m^2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 07 quyển số 01/2022-SCT/HĐ,GD ngày 07/03/2022.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 146926, CT 146927, CT 146928 do bà Lê Thị S, cháu Lê Thị Quế T2, cháu Lê Thị Quế H cùng đứng tên đối với thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m^2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 03/02/2020.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 419229 do bà Nguyễn Thị Bích T3 đứng tên đối với thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m^2, tọa

lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/3/2022.

Buộc bà Lê Phước Như T6 và bà Lê Thị S, bà Võ Thị S1, cháu Lê Thị Quế T2, cháu Lê Thị Quế H tiếp tục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/06/2010 nội dung chuyển nhượng Lô nền số A, khu C5a, khu dân cư N, đất tại xã A, huyện B, tỉnh Long An. Nay là thửa đất số 6366, tờ bản đồ 02, diện tích 80m^2, loại đất ở nông thôn, khu dân cư N, đất tại xã A, huyện B, tỉnh Long An. Cụ thể, hoàn tất thủ tục để ông B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận cho ông B được sử dụng lô nền số 17, khu C5a, khu dân cư N tại xã A, huyện B, tỉnh Long An. Nay là thửa đất số 6366, tờ bản đồ 02, diện tích 80m^2, loại đất ở nông thôn, khu dân cư N, tại xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Trường hợp Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phạm Văn B và bà Lê Phước Như T6 thì ông B yêu cầu bà T6 phải trả lại ông B số tiền 305.000.000 đồng và bồi thường số tiền chênh lệch giá đất theo quy định của pháp luật.

Theo Đơn khởi kiện ngày 10/5/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Phước Như T6 trình bày:

Bà T6 có chồng là ông Trầm Xuân T4, tiền nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng bà T6. Bà T6 là con của ông Lê Phước T8, ông T8 không liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất giữa bà T6 và ông B.

Tháng 11/2009, bà T6 nhận chuyển nhượng của ông Lê Hoàng Trung L3 số 17, Khu C5a, diện tích 80m^2 tại khu dân cư N, xã A, huyện B, tỉnh Long An với giá 210.000.000 đồng.

Ngày 18/01/2010, ông T7 được Công ty Cổ phần Đ1 giao nền tại thực địa, do đã chuyển nhượng cho bà T6 nên ông T7 và bà T6 đều đến nhận nền và bà Thư ký vào Biên bản giao nhận nền.

Ngày 13/6/2010, bà T6 chuyển nhượng lại Lô số 17 ông Phạm Văn B với giá 310.000.000 đồng và bà T6 nhận đặt cọc của ông B đợt 01 với số tiền là 20.000.000 đồng.

Ngày 25/6/2010, ông T7, ông B và bà T6 cùng đến Ủy ban nhân xã A, để ông T7 biết bà T6 đã chuyển nhượng Lô số 17 cho ông B. Ông T7 làm giấy ủy quyền trực tiếp cho ông Phạm Văn B để ông B có quyền và nghĩa vụ đối với nền đất này, Giấy ủy quyền số: 322 quyển số 01/SCT/CK do Ủy ban nhân dân xã A thực ngày 25/6/2010.

Ông Phạm Văn B đã trả hết số tiền 285.000.000 đồng còn lại cho bà T6, còn lại số tiền 5.000.000 đồng, khi nào lô nền có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B1 sẽ trả đủ. Do đó, việc chuyển nhượng giữa bà T6 và ông T7 và bà T6 với ông B xem như hoàn tất. Bà T6 đã trực tiếp chuyển giao quyền và

nghĩa vụ của mình đối với nền đất trên cho ông B với sự chứng kiến và đồng ý của ông T7. Bà T6 đã đưa cho ông B tất cả giấy tờ liên quan đến thửa đất này để ông B đăng bộ sang tên cho mình như nội dung ủy quyền mà ông T7 đã ghi. Tuy nhiên, không biết vì lý do gì ông B không thực hiện việc đăng bộ hoặc theo dõi quá trình thực hiện việc đăng bộ. Nay ông T7 đã chết, hàng thừa kế thứ nhất của ông T7 lại tự ý đi làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế của ông T7 để lại là thửa đất nói trên mà không thực hiện việc chuyển nhượng cho ông B ngay sau khi thửa đất đã đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, những người thừa kế của ông Trung chuyển N1 lại lô nền này cho bà Nguyễn Thị Bích T3 là không đúng.

Bà T6 khởi kiện yêu cầu trường hợp Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T6 và ông Lê Hoàng T7 thì bà T6 yêu cầu Tòa án buộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T7 bao gồm: bà Lê Thị S, bà Võ Thị S1, cháu Lê Thị Quế T2, cháu Lê Thị Quế H phải trả lại cho bà T6 số tiền mà ông T7 đã nhận chuyển nhượng và bồi thường số tiền chênh lệch giá đất theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ việc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trầm Xuân T4 do bà Lê Phước Như T6 trình bày: Ông T4 là chồng của bà T6. Ông T4 cũng thống nhất toàn bộ ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà T6.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Bích T3 và ông Nguyễn Phước S2 do bà Huỳnh Thị H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Phước S2 và bà Nguyễn Thị Bích T3 là vợ chồng.

Ngày 07/3/2022, bà Nguyễn Thị Bích T3 có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị S, cháu Lê Thị Quế T2, cháu Lê Thị Quế H (bà võ Thị S1 là người giám hộ cho cháu T2 và cháu H), thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An, loại đất ở tại nông thôn, giá chuyển nhượng đất là 1.350.000.000 đồng, nhưng do sợ đóng thuế cao nên hai bên thống nhất ghi trong hợp đồng 500.000.000 đồng, Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực, số chứng thực số: 07, Quyển số: 01/2022-SCT/HĐ,GD ngày 07/3/2022. Bà T3 đã trả đủ tiền cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T3 đã nhận đất nhưng để trống chưa xây dựng gì trên thửa đất này, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về mặt hình thức.

Về nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2022 được ký kết giữa hai bên đều là người có năng lực hành vi dân sự, thửa đất chuyển nhượng khi giao kết hợp đồng thì bên chuyển nhượng đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 146926, CT 146927, CT 146928 cho cháu Lê Thị Quế T2, cháu Lê Thị Quế H, bà Lê Thị S cùng sử dụng thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6. Tại thời điểm bà T3 nhận chuyển nhượng, thì quyền sử dụng đất không bị ai tranh chấp.

Ủy ban nhân dân xã A, huyện B đã thực hiện đúng và đủ theo quy định về trình tự, thủ tục yêu cầu chứng thực và các quy định khác có liên quan. Bà T3 nộp hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Sở T ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DE 419229, Số vào sổ cấp GCN: CS 17668, ngày cấp 31/03/2022 đối với thửa đất nêu trên. Bà T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật, nên bà T3 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Đ1 do bà Khương Thủy N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0BA247/FB01/LT99ZZ/HĐCN ngày 10/09/2019 giữa Công ty Cổ phần Đ1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị S, cháu Lê Thị Quế T2 và cháu Lê Thị Quế H đối với thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6 tại xã A, huyện B, tỉnh Long An là phù hợp với quy định của pháp luật bởi các lý do sau:

Ngày 26/12/2008, ông Lê Hoàng T7 đã có đơn đăng ký nền tái định cư và ưu đãi - khu tái định cư N với số tiền là 72.000.000 đồng. Theo đó Công ty đã ký Biên bản bàn giao nền theo giá ưu đãi Lô số 17, Khu C5a với diện tích 80m^2. Ông T7 đã đóng đủ tiền và Công ty đã xuất hóa đơn số 0059401 ngày 30/11/2010 cho ông T7.

Đến thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, gia đình ông T7 gửi cho Công ty Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế kèm với Giấy chứng tử của ông T7. Ngày 10/09/2019, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với những người thừa kế tài sản của ông T7. Công ty đã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các đồng sở hữu gồm có cháu Lê Thị Quế T2, bà Lê Thị S và cháu Lê Thị Quế H. Công ty đã bàn giao Giấy chứng nhận cho các đồng thừa kế vào ngày 11/05/2020.

Công ty xác định toàn bộ quá trình thực hiện trên là hoàn toàn đúng với quy định của pháp luật giữa Công ty và hộ tái định cư, không có bất cứ lý do gì để yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng cũng như các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp cho các chủ sử dụng.

Ông Phạm Văn B với bà Lê Phước Như T6 tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không liên quan gì đến Công ty. Bởi vì, Công ty đã hoàn tất nghĩa vụ với hộ dân tái định cư và đã bàn giao nền và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng hợp pháp. Trong vụ án này, Công ty xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng cho đến khi vụ án được giải quyết xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L do bà Phạm Thị Q1 đại diện theo ủy quyền có ý kiến trình bày:

Thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m^2, đất tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BD 111117 (số vào sổ cấp

GCN: CT 04599), ngày cấp 28/03/2011, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L ký cấp cho Công ty Cổ phần Đ1.

Ngày 10/09/2019, Công ty Cổ phần Đ1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Lê Thị S cùng sử dụng đất với cháu Lê Thị Quế T2, cháu Lê Thị Quế H, Hợp đồng số 0BA247/FB01/LT99ZZ/HĐCN do Công ty Cổ phần Đ1 lập. Bà Lê Thị S cùng sử dụng đất với cháu Lê Thị Quế T2, cháu Lê Thị Quế H nộp hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Sở T ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CT 146928, CT 146927, CT 146926 (số vào sổ cấp GCN: CS 15647), cấp cùng ngày 03/02/2020, đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 07/03/2022, bà Lê Thị S cùng sử dụng đất với cháu Lê Thị Quế T2, cháu Lê Thị Quế H lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Bích T3. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã A, huyện B, tỉnh Long An chứng thực số: 07, Quyển số 01/2022-SCT/HĐ,GD. Bà Nguyễn Thị Bích T3 nộp hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Sở T ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DE 419229 (số vào sổ cấp GCN: CS 17668) ngày cấp 31/03/2022 đối với thửa đất nêu trên.

Sở T ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Lê Thị S cùng sử dụng đất với cháu Lê Thị Quế T2, cháu Lê Thị Quế H, bà Nguyễn Thị Bích T3 là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã A có ý kiến trình bày: Ủy ban nhân dân xã A đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, Ủy ban nhân dân xã A xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Huỳnh Tiến P và bà Phạm Huỳnh Tuyết S3 có ý kiến trình bày như sau:

Bà Phạm Huỳnh Tuyết S3 và ông Phạm Huỳnh Tiến P là con ruột của ông Phạm Văn B là bà Huỳnh Thị B2, bà B2 đã chết ngày 15/12/2010. Ông bà ngoại đã chết trước mẹ ruột. Cha mẹ có hai người con chung gồm Phạm Huỳnh Tuyết S3 và Phạm Huỳnh Tiến P. Ngoài ra, cha mẹ không còn con riêng, con nuôi nào khác.

Nay ông B tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T6 thì các ông bà không có ý kiến gì. Ông bà xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị S1 đồng thời là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cháu Lê Thị Quế H và cháu Lê Thị Quế T2 đã được tống đạt thông báo thụ lý vụ án của Tòa án về việc nguyên đơn khởi kiện, bị đơn yêu cầu phản tố cũng như các văn

bản tố tụng khác của Tòa án và thực hiện thủ tục đăng trên phương tiện thông tin đại chúng B3, Đ2 03 số liên tiếp nhưng không có văn bản thể hiện ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

Vụ án được Tòa án tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án. Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Bến Lức đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản, vô hiệu văn bản từ chối nhận di sản, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B về việc yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0BA247/FB01/LT99ZZ/HĐCN ngày 10/9/2019 giữa Công ty Cổ phần Đ1 và bà Lê Thị S, cháu Lê Thị Quế T2, cháu Lê Thị Quế H đối với thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m^2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B về việc yêu cầu vô hiệu Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 06/8/2019 giữa bà Lê Thị S, bà Võ Thị S1, cháu Lê Thị Quế T2 và cháu Lê Thị Quế H đối với thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m^2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 15, Quyển số 01/2019 – SCT/HĐ.GD.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B về việc yêu cầu vô hiệu Văn bản từ chối nhận di sản ngày 06/8/2019 của bà Võ Thị S1 đối với thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m^2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 14, Quyển số 01/2019 – SCT/HĐ.GD.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B về việc yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị S, Lê Thị Quế T2, Lê Thị Quế H (bà Võ Thị S1 giám hộ cho H và T2) với bà Nguyễn Thị Bích T3 đối với thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m^2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 07, Quyển số 01/2022-SCT/HĐ,GD ngày 07/03/2022.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 146926, CT 146927, CT 146928 do bà Lê Thị S, Lê Thị Quế T2, Lê Thị Quế H đồng đứng tên đối với

thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m^2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 03/02/2020.

1.6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 419229 do bà Nguyễn Thị Bích T3 đứng tên đối với thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m^2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/3/2022.

1.7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B về việc yêu cầu buộc bà Lê Phước Như T6 và bà Lê Thị S, bà Võ Thị S1, cháu Lê Thị Quế T2, cháu Lê Thị Quế H tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/06/2010 nội dung chuyển nhượng Lô nền số A, Khu C5a, khu dân cư N, đất tại xã A, huyện B, tỉnh Long An (nay là thửa đất số 6366, tờ bản đồ 02, diện tích 80m^2, loại đất ở nông thôn, khu dân cư N, đất tại xã A, huyện B, tỉnh Long An) và công nhận cho ông B được sử dụng thửa đất số 6366, tờ bản đồ 02, diện tích 80m^2, loại đất ở nông thôn, khu dân cư N, tại xã A, huyện B, tỉnh Long An.

1.8. Buộc bà Lê Phước Như T6 có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn B số tiền chuyển nhượng là 305.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 555.800.000 đồng. Tổng cộng số tiền phải trả là 860.800.000 đồng Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 16/9/2024, bà Lê Phước Như T6 là bị đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T6.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Tôn Long T1 đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Phước Như T6 trình bày: Bà T6 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ cụ thể:

- Về tư cách tố tụng của đương sự trong vụ án: Chưa làm rõ nhân thân của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như quan hệ hôn nhân giữa ông T7 và bà S1, không đưa ông P, bà S3 là con của ông B tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không có giấy tờ chứng minh họ là con của ông B và bà B2 là không đúng.

- Không đưa Công ty Đ1, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện B, Ủy ban xã A để làm rõ tại sao bà T6 không phải là người mua đất tái định cư của công ty Đ1 nhưng khi giao nền tại thực địa vào ngày 18/01/2010 thì bà T6 lại là người đi nhận nền đất và ký tên trên biên bản giao nhận nền ưu đãi tại thực địa. Không xác định giao dịch mua bán giữa 03 bên là bà T6, ông B và ông T7.

Ông Nguyễn Văn T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn B trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập người, tổ chức có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án đầy đủ; tư cách người tham gia tố tụng đúng pháp luật; ông B không đồng ý với nội dung kháng cáo và lời trình bày của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm. Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị H1 đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Phước S2 và bà Nguyễn Thị Bích T3 trình bày: Tại thời điểm bà T3 nhận chuyển nhượng, thì quyền sử dụng đất không bị ai tranh chấp. Bà T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật, nên bà T3 không đồng ý toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà T6. Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập người, tổ chức có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án đầy đủ; tư cách người tham gia tố tụng đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà T6, giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

1.Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

2.Về tính có căn cứ và hợp pháp kháng cáo:

Kháng cáo của bị đơn bà Lê Phước N2 Thư đảm bảo các nội dung quy định tại Điều 272, 273, 276 BLTTDS. Do đó đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

3. Quan điểm giải quyết kháng cáo

Xét kháng cáo của bị đơn bà Lê Phước N2 Thư yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà T6 cho rằng nhận chuyển nhượng lại L3 nền số 7 từ ông T7 theo biên bản giao nhận nền, giấy nộp tiền vào Ngân hàng. Tại Biên bản giao nền ngày 26/12/2008 (BL177-175), bên giao là Công ty Cổ phần Đ1 và bên nhận là ông Lê Hoàng T7. Nội dung giao nhận nền khu C5a, Lô S, diện tích 80m2 tại khu dân cư N, xã A, huyện B, tỉnh Long An. Ông T7 có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty là 72.000.000đ (giá trị lô nền). Tại phần ký tên người nhận nền là ông Lê Hoàng T7. Bà T6 không liên quan gì đến việc giao nhận nền này.

Đối với Biên bản giao nhận nền ưu đãi tại thực địa ngày 18/01/2010 (BL131), bên giao là Công ty Cổ phần Đ1 - bên nhận là ông Lê Hoàng T7. Nội dung giao nhận nền khu C5a, Lô S, diện tích 80m2 tại khu dân cư N, xã A, huyện B, tỉnh Long An. Tại phần ký tên người nhận nền thì do bà Lê Phước N2 Thư ký tên, nhưng bà T6 ghi rõ là ký thay cho ông Lê Hoàng T7, bà T6 không phải là người được hưởng lô nền này.

Giấy nộp tiền Ngân hàng S4 ngày 03/01/2009 (số tiền 36.000.000đ), ngày 26/01/2010 nộp tiền cho Ngân hàng M (số tiền 36.000.000đ) thể hiện người nộp

tiền là ông Lê Hoàng T7 (tổng cộng số tiền nộp 72.000.000đ). Quá trình chuyển nhượng và giao nhận Lô nền số 17 do ông Lê Hoàng T7 là người nhận chuyển nhượng, người nhận Lô nền số 17 từ Công ty Cổ phần Đ1, bà T6, ông B không liên quan gì đến việc chuyển nhượng này. Căn cứ các giấy tờ trên không có cơ sở xác định bà T6 có nhận chuyển nhượng Lô nền số 17 của ông T7 như bà T6 trình bày.

Theo Giấy ủy quyền ngày 25/6/2010 (BL125) có chứng thực của UBND xã A ngày 25/6/2010, ông Lê Hoàng T7 ủy quyền lại cho ông Phạm Văn B "được thay ông T7 nhận nền khu C5a lô số 17 – khu tái định cư N; được quyền xây dựng trên lô nền C5a, số 17; được quyền nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điện nước và lô đất C5a, lô 17". Nội dung ủy quyền chỉ thể hiện ông T7 ủy quyền cho ông B thay mặt ông T7 thực hiện các công việc liên quan đến việc nhận lô nền này. Giấy ủy quyền không có nội dung nào thể hiện ông Trung chuyển N1 cho ông Bảy L nền số 17.

Do ông T7 đã chết nên không thể lấy lời khai để làm rõ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Toà án có tống đạt hợp lệ cho những người thừa kế của ông T7 nhưng không có ý kiến trình bày. Việc bà T6, ông B căn cứ vào các giấy tờ trên cho rằng ông Trung chuyển N1 cho bà Thư L4 nền số 17 này, bà T6 chuyển nhượng lại cho ông B, nên các bên mới lập giấy ủy quyền này là không có cơ sở.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/12/2023, hiện trạng phần đất tranh chấp là đất trống, không có công trình, kiến trúc gì trên đất. Bà T6 cho rằng đã chuyển nhượng cho ông B, nên bà T6 không nhận Lô nền này. Bà T6 không cung cấp chứng cứ nào xác định giữa bà T6 và ông T7 có xác lập giao dịch chuyển nhượng liên quan đến Lô nền số 17 và được người thừa kế của ông T7 thừa nhận. Cho nên không có căn cứ xác định bà T6 có nhận chuyển lại Lô nền số 17 trên từ ông T7 (hiện nay là thửa đất số 6366).

Như phân tích ở trên, xét thấy Lô nền số 17 không có căn cứ xác định bà T6 nhận chuyển nhượng từ ông T7. Tại thời điểm bà T6 lập Giấy mua bán đất viết tay ngày 25/6/2010 với ông B đối với L4 nền số 17 (nay là thửa 6366) với giá 310.000.000đ, bà T6 đã nhận số tiền đặt cọc 305.000.000đ, còn lại 5.000.000đ. Do tại thời điểm chuyển nhượng thì L4 nền số 17 trên chưa được cấp GCN.QSD đất, bà T6 không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp thửa đất 6366 nên việc bà T6 chuyển nhượng cho ông B là không đúng quy định pháp luật đất đai.

Vì vậy, HĐCN.QSD đất giữa bà T6 và ông B vô hiệu, nên ông B có yêu cầu trong trường hợp vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B và bà T6 vô hiệu thì yêu cầu bà T6 phải trả lại ông B số tiền 305.000.000đ bà T6 đã nhận và bồi thường số tiền chênh lệch giá đất theo quy định của pháp luật là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Phước Như T6, căn cứ Khoản 1 Điều 308 BLTTDS, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bà T6 đảm bảo theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên có đủ điều kiện để giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Xét kháng cáo của bị đơn là bà Lê Phước Như T6. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về vị trí tranh chấp đất: Các đương sự thống nhất vị trí đất tranh chấp là Lô nền số 17, Khu C5a, khu dân cư N, đất tại xã A, huyện B, tỉnh Long An (nay là thửa đất số 6366, tờ bản đồ 02, diện tích 80m^2, loại đất ở nông thôn, khu dân cư N, đất tại xã A, huyện B, tỉnh Long An) và thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/12/2023 đất hiện để trống và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Nguyễn Thị Bích T3 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 419229 đối với thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m^2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An ngày 31/3/2022.

Về nguồn gốc thửa đất các đương sự thống nhất là của ông Lê Hoàng T7 đăng ký mua lô nền Khu C5a, Lô S, diện tích 80m^2 tại khu dân cư N, xã A, huyện B, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 72.000.000 đồng. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bà T6 cho rằng bà nhận chuyển nhượng lại lô nền này từ ông T7; nhưng không cung cấp được giấy tờ thể hiện ông T7 đã chuyển nhượng cho bà T6 thửa đất này ngoài việc bà T6 cung cấp biên bản giao nhận nền, giấy nộp tiền vào Ngân hàng. Thấy rằng, theo Biên bản giao nền ngày 26/12/2008 (BL 175-177) thể hiện, bên giao là Công ty Cổ phần Đ1 và bên nhận là ông Lê Hoàng T7. Nội dung giao nhận nền khu C5a, Lô S, diện tích 80m^2 tại khu dân cư N, xã A, huyện B, tỉnh Long An. Ông T7 có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty số tiền là 72.000.000 đồng (giá trị lô nền). Tại phần ký tên người nhận nền là ông Lê Hoàng T7. Bà T6 không liên quan gì đến việc giao nhận nền này. Đối với Biên bản giao nhận nền ưu đãi tại thực địa ngày 18/01/2010 (BL131), thì bên giao là Công ty Cổ phần Đ1 và bên nhận là ông Lê Hoàng T7. Tại phần ký tên người nhận nền thì do bà Lê Phước N2 Thư ký tên, nhưng bà T6 ghi rõ là ký thay cho ông Lê Hoàng T7, bà T6 không phải là người được hưởng lô nền này. Còn giấy

nộp tiền vào Ngân hàng ngày 03/01/2009, ngày 26/01/2010, họ tên người nộp tiền là ông Lê Hoàng T7, số tiền nộp tổng cộng là 72.000.000 đồng. Như vậy, toàn bộ quá trình thực hiện giao dịch chuyển nhượng lô nền và giao nhận lô nền thì ông Lê Hoàng T7 là người nhận chuyển nhượng, người nhận lô nền từ Công ty Cổ phần Đ1, bà T6 và ông B không liên quan gì đến việc chuyển nhượng này. Do đó, căn cứ vào các giấy tờ này thì không có cơ sở xác định bà T6 có nhận chuyển nhượng thửa đất số 6636 của ông T7 như bà T6 trình bày. Do bà T6 không phải là chủ sử dụng đất nên việc bà T6 chuyển nhượng cho ông B là không đúng quy định pháp luật đất đai. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T6 và ông B vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 119 và 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T6 và ông B vô hiệu và buộc bà Lê Phước Như T6 có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn B số tiền đã nhận là 305.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 555.800.000 đồng là có căn cứ pháp luật.

[3] Đại diện của bà T6 cho rằng căn cứ vào Giấy ủy quyền ngày 25/6/2010 (BL125), thể hiện ông Lê Hoàng T7 đã ủy quyền lại cho ông Phạm Văn B *"được thay ông T7 nhận nền khu C5a lô số 17 – khu tái định cư N; được quyền xây dựng trên lô nền C5a, số 17; được quyền nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điện nước và lô đất C5a, lô 17"* để chứng minh có việc ông Trung chuyển N1 đất cho bà T6 và bà T6 đã chuyển nhượng lại cho ông B là không phù hợp bởi lẽ: nội dung ủy quyền chỉ thể hiện ông T7 ủy quyền cho ông B thay mặt ông T7 thực hiện các công việc liên quan đến việc nhận lô nền này. Giấy ủy quyền hoàn toàn không có nội dung nào thể hiện ông Trung chuyển N1 cho ông B lô nền nêu trên. Ông T7 đã chết, nên Tòa án không thể lấy lời khai của ông T7 để làm rõ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đối với những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T7 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ, nhưng không có ý kiến trình bày. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào chứng cứ các đương sự cung cấp và tòa án thu thập để giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xác định tư cách và đưa cá nhân, tổ chức có liên quan tham gia tố tụng đầy đủ nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm nên Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Phước Như T6, căn cứ Khoản 1 Điều 308 BLTTDS, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 108/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

[3] Về án phí phúc thẩm: bà T6 phải chịu theo quy định do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Phước Như T6.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 108/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Bến Lức.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 74, 147, 157, 165, 180, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 121, 122, 123, 124, 136, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 131, 132, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 105, 106, 136 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 26, 27, 236 Luật Đất đai năm 2024; các Điều 12, 14, 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản, vô hiệu văn bản từ chối nhận di sản, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B về việc yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0BA247/FB01/LT99ZZ/HĐCN ngày 10/9/2019 giữa Công ty Cổ phần Đ1 và bà Lê Thị S, cháu Lê Thị Quế T2, cháu Lê Thị Quế H đối với thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m^2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B về việc yêu cầu vô hiệu Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 06/8/2019 giữa bà Lê Thị S, bà Võ Thị S1, cháu Lê Thị Quế T2 và cháu Lê Thị Quế H đối với thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m^2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 15, Quyển số 01/2019 – SCT/HĐ.GD.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B về việc yêu cầu vô hiệu Văn bản từ chối nhận di sản ngày 06/8/2019 của bà Võ Thị S1 đối với thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m^2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 14, Quyển số 01/2019 – SCT/HĐ.GD.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B về việc yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị S, Lê Thị Quế T2, Lê Thị Quế H (bà Võ Thị S1 giám hộ cho H và T2) với bà Nguyễn Thị Bích T3 đối với thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m^2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân xã A chứng thực số 07, Quyển số 01/2022-SCT/HĐ,GD ngày 07/03/2022.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 146926, CT 146927, CT 146928 do bà Lê Thị S, Lê Thị Quế T2, Lê Thị Quế H đồng đứng tên đối với thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m^2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 03/02/2020.

1.6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 419229 do bà Nguyễn Thị Bích T3 đứng tên đối với thửa đất số 6366, tờ bản đồ số 6, diện tích 80m^2, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/3/2022.

1.7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B về việc yêu cầu buộc bà Lê Phước Như T6 và bà Lê Thị S, bà Võ Thị S1, cháu Lê Thị Quế T2, cháu Lê Thị Quế H tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/06/2010 nội dung chuyển nhượng Lô nền số A, Khu C5a, khu dân cư N, đất tại xã A, huyện B, tỉnh Long An (nay là thửa đất số 6366, tờ bản đồ 02, diện tích 80m^2, loại đất ở nông thôn, khu dân cư N, đất tại xã A, huyện B, tỉnh Long An) và công nhận cho ông B được sử dụng thửa đất số 6366, tờ bản đồ 02, diện tích 80m^2, loại đất ở nông thôn, khu dân cư N, tại xã A, huyện B, tỉnh Long An.

1.8. Buộc bà Lê Phước Như T6 có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn B số tiền chuyển nhượng là 305.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 555.800.000 đồng. Tổng cộng số tiền phải trả là 860.800.000 đồng.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Phước Như T6 về việc yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Phước Như T6 và ông Lê Hoàng T7 (do những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T7 bao gồm: bà Lê Thị S, bà Võ Thị S1, cháu Lê Thị Quế T2, cháu Lê Thị Quế H) vô hiệu.

(Tất cả theo Trích lục Bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 25/12/2023; Chứng thư thẩm định giá số 68.2024.VT.HS ngày 22/01/2024 của Công ty Cổ phần T9 thực hiện)

3. Kể từ ngày Bản án này có hiệu lực pháp luật, biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 13/2024/QĐ-BPKCTT ngày 09/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức bị hủy bỏ.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Buộc bà Lê Phước Như T6 phải chịu lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng với số tiền là 6.000.000 đồng, bà T6 đã nộp xong.

4.2. Chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà Lê Phước Như T6 và ông Phạm Văn B mỗi người phải chịu số tiền 6.000.000 đồng. Ông B đã nộp tạm ứng số tiền 12.000.000 đồng. Buộc bà T6 trả lại cho ông Phạm Văn B số tiền 6.000.000 đồng.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Phạm Văn B được miễn án phí.

5.2. Bà Lê Phước Như T6 phải chịu 38.124.000 đồng nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007365 ngày 15/5/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến Lức. Bà T6 còn phải nộp 37.824.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung quỹ Nhà nước.

6. Về án phí phúc thẩm: bà Lê Phước Như T6 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí mà bà T6 đã nộp theo Biên lai thu số 0007631 ngày 16/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, bà T6 đã nộp xong.

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

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Hữu Nghĩa