

**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: 27/2023/DS-PT

Ngày 09 - 02 - 2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu
hủy giấy CNQSDĐ và yêu cầu tuyên
bố văn bản công chứng vô hiệu.

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: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Bà Trần Thị Thúy Hồng

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh:
Ông Phạm Công Minh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
86/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ và yêu cầu tuyên bố văn
bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2021
của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 841/2022/QĐ-PT ngày
18 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967.

2.2. Bà Nguyễn Thị Mười B, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Số 119 ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà Mười B: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 381 ấp N, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Khánh Q, sinh năm 1979.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1986 (vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.3. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1988.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1 : Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1964 (có mặt).

3.4. Bà Nguyễn Thị Huyền Y, sinh năm 1990.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huyền Ý: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1988 (vắng mặt).

3.5. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1964 (có mặt).

3.6. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 137 ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3.7. Ông Nguyễn Văn Q1, sinh năm 1953 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 22, ấp V, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3.8. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1966 (vắng mặt).

3.9. Bà Lê Thị N, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 231 Huỳnh Châu Sỏ, Phường X, thành phố T, tỉnh Long An.

3.10. Ông Nguyễn Phú C, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số 91 ấp Thanh Lộc, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Nguyễn Hữu T3, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 01/50 ấp Bình An B, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

Tạm trú: Số 0165 ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

3.11. Văn phòng công chứng B, tỉnh Long An.

Địa chỉ: Số 154 Nguyễn Văn Siêu, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Tấn T5 – Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

3.12. Văn phòng Công chứng huyện T, tỉnh Long An.

Địa chỉ: Đường số 4, Khu phố X, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C1 – Trưởng Văn phòng (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.13. Bà Nguyễn Thị Ngọc N1, sinh năm 2000 (vắng mặt).

3.14. Ông Nguyễn Minh T4, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 119 ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3.15. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh V - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Long An (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/8/2015, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 06/7/2020 của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị H và lời khai của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Ngày 18/02/2000, bà Nguyễn Thị H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B một phần đất 10.000m² (qua đo đạc thực tế là 8.912m²) thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An, với giá 05 lượng vàng 24k. Bà H đã trả đủ vàng cho ông T, bà Mười B và ông T, bà Mười B bàn giao đất cho bà H nhưng do có quan hệ thân thích nên các bên chưa tiến hành làm thủ tục sang tên.

Tuy nhiên, năm 2011 ông T và bà Mười B thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Q1. Ông Nguyễn Văn T2 có đồng ý đem số tiền ra để chuộc đất từ ông Q1 về nhưng không trả lại cho ông T mà tiếp tục sang tên cho con trai là ông Nguyễn Văn H1. Hiện nay, ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Huyền Y đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông T và bà Mười B không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà H.

Bà H khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Mười B với ông Nguyễn Văn Q1 do Văn phòng công chứng B công chứng ngày 20/10/2011 là vô hiệu đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7 nêu trên.

- Yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn Q1 từ hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/10/2011 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7 nêu trên.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q1 với ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Huyền Y do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 08/5/2015 là vô hiệu đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7 nêu trên.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Huyền Y đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7 nêu trên.

- Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2000 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7, diện tích 8.912m², tọa lạc tại ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Đồng thời, ông T đại diện cho bà H yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến các thửa đất số 1, 2, tờ bản đồ số 4; thửa đất số 198, 1130, 1131, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Theo đơn yêu cầu ngày 14/4/2016, đơn yêu cầu ngày 07/7/2016, đơn rút yêu cầu ngày 10/8/2016, đơn yêu cầu ngày 26/9/2016 của ông Nguyễn Văn T1 là đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B trình bày trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng (giấy tay) cho bà Nguyễn Thị H phần đất như đại diện nguyên đơn trình bày và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Tuy nhiên, do trước đây ông T và bà Mười B có vay tiền và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Q1 nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H được.

Do chỉ nghe đọc với nội dung là hợp đồng thế chấp tại Văn phòng công chứng mà không được trực tiếp đọc nên ông, bà không biết hợp đồng ký kết với ông Q1 tại Văn phòng công chứng B là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nội dung hợp đồng không đúng với nội dung ông bà được nghe đọc; số tiền viết bằng chữ và bằng số trong hợp đồng không thống nhất và khi hợp đồng được sao y thì không sửa chữa. Giá trị hợp đồng không đúng với giá trị thực tế, ông T chưa giao đất cho ông Q1. Từ đó, ông Q1 đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Huyền Y.

Ông T và bà Mười B có yêu cầu phản tố:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Mười B với ông Nguyễn Văn Q1 do Văn phòng công chứng B công chứng ngày 20/10/2011 là vô hiệu.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn Q1 từ hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/10/2011 đối với các thửa đất số 1, 2, tờ bản đồ số 4; thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7; thửa đất số 198, 1130, 1131, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q1 với ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Huyền Y do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 08/05/2015 là vô hiệu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Huyền Y đối với các thửa đất số 1, 2, tờ bản đồ số 4; thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7; thửa đất số 198, 1130, 1131, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Tại bản tự khai ngày 16/3/2017, trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Ông có mua lại toàn bộ diện tích đất từ ông Nguyễn Văn P (việc mua bán bằng miệng vì ông P đã mua lại từ ông Q1) nhưng khi chuyển nhượng thì ông Q1 chuyển nhượng thẳng qua cho ông và ông nhờ hai con của ông là Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Huyền Y đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 1, 2, tờ bản

đồ số 4; thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7; thửa đất số 198, 1130, 1131, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, ông không đồng ý vì việc chuyển nhượng của ông là hợp pháp. Vì tình nghĩa anh em, ông đồng ý để cho gia đình ông T ở trên thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An và trả lại cho ông theo giá như Chứng thư định giá năm 2018.

Tại bản tự khai ngày 16/3/2017 của ông Nguyễn Văn H1 và bản tự khai ngày 03/7/2016 của bà Nguyễn Thị Huyền Y, trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 và là người đại diện cho bà Y trình bày: Ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Huyền Y là vợ chồng và chỉ là người đứng tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm cho cha của ông H1 là ông Nguyễn Văn T2; ông H1 và bà Huyền Y không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và ông bà cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại bản tự khai ngày 16/3/2017, ngày 03/7/2016, ngày 25/7/2016 trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q1 trình bày: Ông nhận chuyển nhượng các thửa đất số 1, 2, 12, 198, 1130, 1131 từ ông Nguyễn Văn T với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Sau đó ông được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông cho ông T thuê lại để canh tác với giá là 6.000.000 đồng/1 tháng. Sau khi đứng tên, ông T đồng ý mua lại diện tích đất trên và thống nhất để ông Nguyễn Văn T2 nhận chuyển nhượng lại vì khi đó ông T2 có tiền. Đó là việc thỏa thuận trong gia đình ông T, ông đồng ý chuyển nhượng lại cho ông T. Khi ra văn phòng công chứng, ông T2 nói là chuyển nhượng cho con ông T2 đứng tên nên ông ký cho con ông T2 là ông Nguyễn Văn H1. Ông T2 nhận mua với giá là 480.000.000 đồng. Ông xác định việc chuyển nhượng của ông là đúng theo quy định nên trước yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng và Giấy chứng nhận ông không đồng ý.

Theo đơn khởi kiện ngày 15/6/2016, ngày 18/01/2016 của ông Nguyễn Khánh Q, trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khánh Q và bà Nguyễn Thị Hồng H đồng thời bà H cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Q trình bày: Trước đây bà Nguyễn Thị H có chuyển nhượng cho ông Q 8.000m² đất tọa lạc tại xã T, huyện T. Khi ký kết hợp đồng chỉ nêu diện tích chứ không nêu số thửa vì bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 192.000.000 đồng, ông Q đã giao đủ tiền cho bà H và bà H đã giao đất thuộc một phần các thửa số 1, 2, 12, 198, 1130, 1131 tại ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An cho ông Q canh tác. Đến 2015, bị ông H1 tranh chấp do ông H1 được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông, bà yêu cầu bà H làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định cho ông, bà phần đất đã chuyển nhượng cho ông Q. Trường hợp không nhận được đất ông, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo đơn yêu cầu ngày 22/10/2018 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng ông Nguyễn Hữu T3 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Phú C trình bày: Năm 2011, ông C có nhận

chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B 01 ha đất với giá 40.000.000 đồng/công. Ông đã giao cho ông T, bà B số tiền 295.000.000 đồng và đã nhận đất sử dụng từ năm 2011. Đến năm 2015, vợ chồng ông T, bà B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hoàn tiền lại cho ông. Tại Quyết định số 38/2015/QĐST-DS ngày 06/4/2015 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hóa ghi nhận ông T, bà B phải trả cho ông số tiền 295.000.000 đồng. Ông T, bà B hứa bán đất trả tiền cho ông nhưng không thực hiện. Khi ông yêu cầu thi hành án mới biết việc ông T, bà B cầm cố đất cho ông Nguyễn Văn Q1. Trước đây, ông C có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến các thửa đất số 1, 2, tờ bản đồ số 4; thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7; thửa đất số 198, 1130, 1131, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Tuy nhiên, sau đó ông C rút lại yêu cầu và không thực hiện thủ tục khởi kiện mà có ý kiến như ý kiến của phía bị đơn nhằm để ông T, bà B có tài sản để thi hành án cho ông C.

Tại bản án dân sự số 14/2021/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 84/QĐ-SĐBS ngày 31/12/2021; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 89/QĐ-SĐBS ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Khánh Q.
2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp liên quan đến đối với thửa đất số 1, 2, tờ bản đồ số 4; thửa đất số 198, 1130, 1131, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An.
3. Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2000 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7, diện tích 8.399,9m², tọa lạc tại ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 20-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 31/10/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thanh Hóa duyệt ngày 06/11/2017.
4. Không chấp nhận các yêu cầu sau đây của bà Nguyễn Thị H:
 - Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Mười B với ông Nguyễn Văn Q1 do Văn phòng công chứng B công chứng ngày 20/10/2011 là vô hiệu đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7 nêu trên.
 - Yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn Q1 từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2011 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7 nêu trên.
 - Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q1 với ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Huyền Y do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 08/5/2015 là vô hiệu đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7 nêu trên.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Huyền Y đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7 nêu trên.

5. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H 5 lượng vàng 24kr tương đương 260.000.000 đồng.

6. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B có trách nhiệm liên đới bồi thường cho bà Nguyễn Thị H số tiền 46.397.900 đồng.

7. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B như sau:

- Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng B chứng nhận số 1742, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2011 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B với ông Nguyễn Văn Q1;

- Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) được Văn phòng Công chứng T chứng nhận số 1922, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2015 giữa ông Nguyễn Văn Q1 với ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Huyền Y liên quan đến thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 749583 ngày 25/5/2015 do ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Huyền Y đứng tên.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 993520 ngày 15/11/2011 do ông Nguyễn Văn Q1 đứng tên.

- Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, điều chỉnh đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An nêu trên.

8. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

9. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B liên quan đến thửa đất số 1, tờ bản đồ số 4; thửa đất số 198, 1130, 1131, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An như sau:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Mười B với ông Nguyễn Văn Q1 do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 20/10/2011 là vô hiệu.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn Q1 từ hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/10/2011 đối với

các thửa đất số 1, tờ bản đồ số 4; thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7; thửa đất số 198, 1130, 1131, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q1 với ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Huyền Y do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 08/05/2015 là vô hiệu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Huyền Y đối với các thửa đất số 1, tờ bản đồ số 4; thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7; thửa đất số 198, 1130, 1131, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Các thửa đất trên theo Mảnh trích đo địa chính số 20-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 31/10/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thanh Hóa duyệt ngày 06/11/2017 và Mảnh trích đo địa chính số 21-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 27/10/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thanh Hóa duyệt ngày 27/10/2017.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 17/01/2022, nguyên đơn - bà Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Ngày 14/01/2022, ông Nguyễn Văn T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn (cấp sơ thẩm cho rằng đơn kháng cáo không hợp lệ vì ông Nguyễn Văn T1 không có quyền kháng cáo thay cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B nên yêu cầu ông T1 báo cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B làm đơn kháng cáo nhưng ông T và bà Mười B không làm). Ngày 23/12/2021, Tòa án nhân dân cấp cao nhận được đơn đề ngày 19/12/2022 của ông T và bà Mười B xác định ông bà đồng ý với bản án sơ thẩm, không kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà Nguyễn Thị H trình bày yêu cầu kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, vì vào ngày 18/02/2000 ông T, bà Mười B đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất khoảng 10.000m² (giấy tay) và đã giao đất cho bà.

Ông Nguyễn Văn T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà H. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm.

Tại phần tranh luận: (Các bên đương sự không ai có ý kiến tranh luận).

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các bên đương sự đã được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở, bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về việc xét xử vắng mặt đương sự : Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm đến lần thứ hai. Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn - bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T2 vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vừa là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H1, các đương sự còn lại vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Theo lời khai thống nhất của các bên đương sự, phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện nguồn gốc đất tranh chấp trước đây thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B. Ông Nguyễn Văn T đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 499934, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00075 QSDĐ/1102-LA ngày 07/11/1997 gồm các thửa đất đất số 1; 2; 12; 1131; 198; 1130; Tờ bản đồ số 04; 07; 08 (Theo Mảnh trích đo địa chính số 20-2017 thể hiện thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7, diện tích 8.399,9m²; thửa số 1131, tờ bản đồ số 8, diện tích 7.790,7m²; thửa số 1130, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.203,6m²; thửa số 198, tờ bản đồ số 8, diện tích 306,7m² và Mảnh trích đo địa chính số 21-2017 thửa đất số 1, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.388m²; thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, diện tích 605m², cùng tọa lạc tại ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An).

[2.2] Ngày 20/10/2011, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Q1 toàn bộ các thửa đất trên Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng B chứng nhận số

1742, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Ông Nguyễn Văn Q1 đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 993519, số BE 993520, số BE 993521, số BE 993522, số BE 993523 và số BE 993524 ngày 15/11/2011.

[2.3] Ngày 08/5/2015, ông Nguyễn Văn Q1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Huyền Y toàn bộ các thửa đất trên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) được Văn phòng Công chứng T chứng nhận số 1922, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD. Ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Huyền Y đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 749579, số BX 749580, số BX 749581, số BX 749582, số BX 749583 và số BX 749584 ngày 25/5/2015.

[2.4] Các đương sự đều trình bày thống nhất là do ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Huyền Y sử dụng, canh tác các thửa đất nêu trên từ năm 2015 đến nay nhưng thực tế ông H1 và bà Huyền Ý là người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay cho cha là ông Nguyễn Văn T2.

[2.5]. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Mười B với bà Nguyễn Thị H theo giấy tay sang nhượng đất ngày 18/02/2000 giữa đôi bên, thấy rằng:

[2.5.1]. Nội dung giấy tay sang nhượng thể hiện “Tôi tên Nguyễn Văn T sinh năm...cùng vợ tôi là Nguyễn Thị Mười B hiện ngụ tại ấp Ô, xã T, huyện T, Long An. Nay vợ chồng tôi đồng ý sang nhượng lại một số đất ruộng là một mẫu địa điểm tại Rạch Sỏi Mũi cho chị Nguyễn Thị H với số tiền là năm cây vàng mười...được trọn quyền sử dụng số đất nêu trên. Có sự chứng kiến của các anh em. Tôi nếu sau này có ai tranh cãi tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm”. Như vậy, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên giao kết bằng giấy tay không có công chứng là chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định tại các Điều 133, 691 Bộ luật dân sự năm 1995; nội dung “Giấy sang nhượng đất” ngày 18/02/2000 cũng không xác định được phần đất các bên chuyển nhượng thuộc thửa số mấy? Tờ bản đồ nào? Không xác định tứ cận...nên không cơ sở xem xét áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 để buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng có vi phạm hình thức.

[2.5.2]. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm phía bà H cho rằng ông T, bà Mười B đã giao đất cho bà. Tuy nhiên, theo giấy giao đất ngày 29/8/2011 thì ông T, bà Mười B giao đất để bà H giao đất cho ông Q nhưng đến ngày 22/10/2011 ông T, bà Mười B đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Q1. Sau đó, ông Q1 cho ông T, bà Mười B thuê lại đến năm 2015 thì ông Nguyễn Văn T2 sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Q1 nên lấy đất lại cho ông H1, bà Huyền Ý con ông T2 quản lý, sử dụng. Điều này thể hiện, bà H cũng đã đồng ý chấm dứt giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế bằng việc giao đối tượng chuyển nhượng cho người khác. Sau đó các bên tranh chấp cho đến nay.

[2.5.3].Như vậy, việc bà H nhận chuyển nhượng QSDĐ không đảm bảo về mặt hình thức theo qui định của pháp luật; bà H không trực tiếp quản lý, sử dụng đất, cũng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc bà H yêu cầu buộc ông T, bà Mười B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng để giao đất cho bà H sử dụng là không thể thực hiện. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông T, bà Mười B với bà H bị vô hiệu theo Điều 139 Bộ luật dân sự năm 1995.

[2.5.4]. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định tại Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995. Xét hậu quả hợp đồng vô hiệu thấy rằng ông T, bà Mười B và bà H khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ về hình thức theo quy định của pháp luật dẫn đến hợp đồng vô hiệu là lỗi của các bên có lỗi ngang nhau. Đối với phần thiệt hại ông T, bà Mười B phải hoàn lại phần giá trị chênh lệch cho bà H cụ thể: Theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 18/11/360/BĐS-LA ngày 30/11/2018 của Công ty Cổ phần thông tin và Thẩm định giá Miền Nam thì thửa đất số 12 nêu trên có giá hiện tại là $(7.663,7m^2 + 736,2m^2) \times 42.000 \text{ đồng}/m^2 = 352.795.800 \text{ đồng}$. Theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 18/02/2000 mà nguyên đơn và bị đơn thống nhất giá chuyển nhượng thửa đất số 12 nêu trên là 05 lượng vàng 24kr tương đương 260.000.000 đồng (5 lượng $\times$ 52.000.000 đồng/lượng). Như vậy, giá chênh lệch giữa thời điểm các bên giao dịch và giá thời điểm cấp sơ thẩm giải quyết là 92.795.800 đồng (352.795.800 đồng - 260.000.000 đồng). Cấp sơ thẩm buộc ông T, bà Mười B hoàn trả cho bà H 05 lượng vàng 24k tương đương 260.000.000 đồng và bồi thường cho bà H bằng số tiền chênh lệch giá tương đương lỗi 1/2 và bà H tự gánh chịu 1/2 lỗi là đúng pháp luật.

[2.5.5]. Các hợp đồng chuyển nhượng giữa: ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Mười B với ông Nguyễn Văn Q1; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q1 với ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Huyền Y (đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7) được các bên ký kết, thực hiện theo đúng qui định và hoàn tất về thủ tục pháp lý. Bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của bà H yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7 và không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn Q1, cấp cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Huyền Y là có cơ sở.

[3] Từ sự phân tích trên, xét thấy bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn – bà Nguyễn Thị H không cung cấp được thêm bất cứ tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có cơ sở, đúng pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS - ST ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Quyết định sửa chữa, bổ

sung bản án số 84/QĐ-SĐBS ngày 31/12/2021; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 89/QĐ-SĐBS ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị, không liên quan đến kháng cáo Hội đồng xét xử không xét.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 lệ phí Tòa án. Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị H không được Tòa án chấp nhận nên bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí DSPT bà H đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 131, Điều 136, Điều 137, Điều 139, Điều 411 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 49, Điều 50, Điều 106, 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100, 188 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị H.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS - ST ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 84/QĐ-SĐBS ngày 31/12/2021; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 89/QĐ-SĐBS ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

2.1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Khánh Q.

2.2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp liên quan đến đối với thửa đất số 1, 2, tờ bản đồ số 4; thửa đất số 198, 1130, 1131, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

2.3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2000 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7, diện tích 8.399,9m², tọa lạc tại ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo địa chính số 20-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 31/10/2017 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Thạnh Hóa duyệt ngày 06/11/2017.

2.5. Không chấp nhận các yêu cầu sau đây của bà Nguyễn Thị H:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Mười B với ông Nguyễn Văn Q1 do Văn phòng công chứng B

công chứng ngày 20/10/2011 là vô hiệu đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7 nêu trên.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn Q1 từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2011 đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7 nêu trên.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q1 với ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Huyền Y do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 08/5/2015 là vô hiệu đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7 nêu trên.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Huyền Y đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7 nêu trên.

2.6. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H 5 lượng vàng 24kr tương đương 260.000.000 đồng.

2.7. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B có trách nhiệm liên đới bồi thường cho bà Nguyễn Thị H số tiền 46.397.900 đồng.

2.8. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B như sau:

- Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng B chứng nhận số 1742, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2011 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B với ông Nguyễn Văn Q1;

- Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) được Văn phòng Công chứng T chứng nhận số 1922, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2015 giữa ông Nguyễn Văn Q1 với ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Huyền Y liên quan đến thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 749583 ngày 25/5/2015 do ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Huyền Y đứng tên.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 993520 ngày 15/11/2011 do ông Nguyễn Văn Q1 đứng tên.

2.9. Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, điều chỉnh đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An nêu trên.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước

có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

2.10. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B liên quan đến thửa đất số 1, tờ bản đồ số 4; thửa đất số 198, 1130, 1131, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An về việc :

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Mười B với ông Nguyễn Văn Q1 do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 20/10/2011 là vô hiệu.

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn Q1 từ hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/10/2011 đối với các thửa đất số 1, tờ bản đồ số 4; thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7; thửa đất số 198, 1130, 1131, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An;

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q1 với ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Huyền Y do Văn phòng Công chứng T công chứng ngày 08/05/2015 là vô hiệu;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Huyền Y đối với các thửa đất số 1, tờ bản đồ số 4; thửa đất số 12, tờ bản đồ số 7; thửa đất số 198, 1130, 1131, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Ô, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Các thửa đất trên theo Mảnh trích đo địa chính số 20-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 31/10/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thạnh Hóa duyệt ngày 06/11/2017 và Mảnh trích đo địa chính số 21-2017 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 27/10/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thạnh Hóa duyệt ngày 27/10/2017.

2.11. Về chi phí tố tụng:

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải chịu 24.000.000 đồng (đã nộp xong 20.000.000 đồng) và hoàn trả cho ông T, bà Mười B số tiền 4.000.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B có trách nhiệm liên đới chịu 11.000.000 đồng (đã nộp xong).

2.12. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.11 Buộc bà Nguyễn Thị H phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng theo biên lai thu số 0003308 ngày 13/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An.

2.12 Miễn án phí cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Mười B. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng mà ông T, bà Mười B đã tạm nộp theo Biên lai thu số 0003555 ngày 26/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An.

2.13 Sung vào ngân sách Nhà nước số tiền 4.800.000 đồng mà ông Nguyễn Khánh Q tạm nộp theo Biên lai thu số 0003591 ngày 16/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000170 ngày 07/02/2022 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Tp. Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Long An (1);
- VKSND tỉnh Long An (1);
- Cục THADS tỉnh Long An (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 36b (PMT);

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Nguyễn Thị Ngọc Hoa