TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 215/2021/DS-PT
Ngày: 29-6-2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

Ông Sỹ Danh Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Hồng Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 9/6, ngày 22/6 và ngày 29/6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 458/2020/TLPT- DS ngày 17 tháng 11 năm 2020 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 492/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Anh Lê Minh H, sinh năm 1985.

2. Chị Lê Thị Hồng H1, sinh năm 1983.

3. Chị Lê Thị Thu H2, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp Tịnh H, xã Tịnh T, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H, chị H1 và chị H2 là bà Đặng Thị Kim T, sinh năm 1962; địa chỉ: Lê Văn M, khóm Mỹ T, phường Mỹ P, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp và anh Dương Minh T, sinh năm 1988; địa chỉ: đường Cái M, tổ 6, ấp 1, xã Mỹ T, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 07/12/2020 và ngày 10/12/2020 và ngày 16/6/2021) (có mặt).

- *Bị đơn :*

1. Anh Lê Phước H3, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Tổ 2, ấp Tịnh H, xã Tịnh T, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên lệ: Đường số 10, khóm An T, phường An T, thị xã Hồng N, tỉnh Đồng Tháp (Quán cà phê Thanh P, đối diện Trung tâm bồi dưỡng chính trị thị xã Hồng Ngự).

2. Chị Võ Thị Hồng V, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Đường số 10, khóm An T, phường An T, thị xã Hồng N, tỉnh Đồng Tháp (Quán cà phê Thanh P, đối diện Trung tâm bồi dưỡng chính trị thị xã Hồng Ngự).

Người đại diện theo ủy quyền của chị V và anh H3 là chị Lê Nguyễn Trúc X, sinh năm 1989; địa chỉ: khóm Bình T, thị trấn Lấp V, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 12/11/2020) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh H3 và chị V là anh Nguyễn Văn H – là Luật sư, Chi nhánh Văn phòng luật sư Minh H, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

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

1. Bà Phan Thị H4, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Tổ 2, ấp Tịnh H, xã Tịnh T, TP Cao L, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H4 là bà Võ Thị N, sinh năm 1957; địa chỉ: đường Thiên Hộ D, phường 4, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp (văn bản ủy quyền ngày 07/12/2020) (vắng mặt tuyên án).

2. Ông Phạm Hồng T, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: tổ 3, ấp Tịnh H, xã Tịnh T, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

3. Chị Lê Thị H5, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 3, ấp Tân T, xã Tịnh T, TP Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

4. Anh Nguyễn Thái H6, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Tổ 3, ấp Tân T, xã Tịnh T, TP Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H6 là chị Lê Thị H5, sinh năm 1987; Địa chỉ: Tổ 3, ấp Tân T, xã Tịnh T, TP Cao L, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

5. Lê Minh Q, sinh năm 2006.

Người đại diện theo pháp luật: Chị Lê Thị Hồng H1, sinh năm 1983, địa chỉ: Tổ 2, ấp Tịnh H, xã Tịnh T, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp (mẹ ruột).

6. Lê Nguyễn Tấn P, sinh năm 2009.

Người đại diện theo pháp luật: Lê Minh H, sinh năm 1985, địa chỉ: Tổ 2, ấp Tịnh H, xã Tịnh T, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp (cha ruột).

Người đại diện theo ủy quyền của Minh Q và Tấn P là bà Đặng Thị Kim T, sinh năm 1962; địa chỉ: Lê Văn M, khóm Mỹ T, phường Mỹ P, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp và anh Dương Minh T, sinh năm 1988; địa chỉ: đường Cái M, tổ 6, ấp 1, xã Mỹ T, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 07/12/2020 và ngày 10/12/2020) (có mặt).

7. Bùi Thị Minh N, sinh năm 1979 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu A, Trường Đại học Đồng Tháp, đường Phạm Hữu L, Phường 6, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

8. Nguyễn Văn L, sinh năm 1986 (có đơn xin vắng mặt). .

Địa chỉ: ấp Trung K, xã An T, huyện Càng L, tỉnh Trà Vinh.

Tạm trú: đường Phạm Hữu L, phường 6, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Anh Lê Phước H3 và chị Võ Thị Hồng V là bị đơn và anh Nguyễn Thái H6, chị Lê Thị H5 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn Lê Thị Hồng H1, Lê Minh H, Lê Thị Thu H2 trình bày:

Nguồn gốc diện tích 4.088,1m^2, thửa 16, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Tịnh H, xã Tịnh T, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp là của ông Lê Ngọc N (chết năm 1980) và bà Nguyễn Thị S (chết năm 2000) tặng cho con là ông Lê Thành Rvào năm 1975.

Năm 1981, ông R kết hôn với bà Phan Thị H4. Ông R và bà H4 tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên. Năm 2004, ông R chết, bà H4 và các con tiếp tục quản lý, sử dụng. Đến ngày 27/9/2017, Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phan Thị H4 diện tích 4.088,1m^2 (LN), thửa 16, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Tịnh H, xã Tịnh T, TP Cao L. Tại thời điểm cấp giấy, hộ bà H4 gồm có: Chủ hộ Phan Thị H4 và các con của bà H4: Lê Thị Hồng H1, Lê Minh H, Lê Thị Thu H2, Lê Phước H3; cháu ngoại Lê Minh Q, sinh năm 2006 (con chị H1), cháu nội Lê Nguyễn Tấn P, sinh năm 2009 (con anh H).

Năm 2017, anh Lê Phước H3 yêu cầu bà H4 làm thủ tục tặng cho anh Lê Phước H3 diện tích 4.088.1m^2 để anh Lê Phước H3 chăm sóc, phụng dưỡng bà H4 lúc tuổi già. Vì tin lời anh Phước H3 nên bà H4 đồng ý làm thủ tục tặng cho anh Lê Phước H3 quyền sử dụng đất trên. Lợi dụng sự thiếu hiểu biết của bà H4, anh Lê Phước H3 đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ bà H4 sang cho vợ là Võ Thị Hồng V vào ngày 24/11/2017, hộ bà H4 không hay biết.

Việc anh Phước H3 lừa dối bà Hoa đã có sự chuẩn bị từ trước và để thuận tiện cho việc chuyển nhượng, anh Phước H3 tự ý lấy sổ hộ khẩu của bà H4 tách thành hai sổ hộ khẩu, một sổ hộ khẩu chỉ có bà H4 đứng tên và sổ hộ khẩu còn lại do các con bà H4 và cháu Q, cháu P đứng tên.

Ngày 05/12/2017, chị V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 19/01/2018, chị V chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho anh Nguyễn Thái H6. Ngày 29/01/2018, anh Nguyễn Thái H6 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Đến ngày 21/01/2018, anh Lê Phước H3 cho chị H1, anh H và chị H2 biết việc bà H4 đã chuyển nhượng diện tích 4.088,1m^2 cho chị V và chị V đã chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Thái H6.

Trên diện tích đất tranh chấp, bà Hoa có trồng 100 gốc xoài cát chu đang cho trái và 30 gốc xoài Đài Loan chưa cho trái. Năm 2015, bà H4 có làm hợp đồng bán xoài lá cho ông Pham Hồng T thời gian 11 năm (từ năm 2015 đến 2026) với số tiền là 286.000.000 đồng. Bà H4 đã nhận đủ tiền và ông T đã thu hoạch xoài từ đó cho đến nay. Hiện nay, bà H4 và các con vẫn đang quản lý, sử dụng đất.

Các nguyên đơn xác định diện tích đất thuộc quyền sở hữu chung của bà Phan Thị H4 và các con bà H4: Lê Thị Hồng H1, Lê Minh H, Lê Thị Thu H2, Lê Phước H3.

Chị H1, anh H và chị H2 yêu cầu như sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2017 giữa hộ bà Phan Thị H4 với chị Võ Thị Hồng V đối với diện tích 4.088,1m^2, thửa 16, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Tịnh H, xã Tịnh T, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2018 giữa chị Võ Thị Hồng V với anh Nguyễn Thái H6 đối với diện tích trên.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN SC01306, ngày 05/12/2017 do chị Võ Thị Hồng V đứng tên;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Nguyễn Thái H6 đứng tên vào ngày 29/01/2018 (ghi tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp GCN SC01306).

Yêu cầu trả lại tài sản, quyền sử dụng đất diện tích 4.088,1m^2, thửa số 16, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp Tịnh H, xã Tịnh T, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp cho hộ bà H4 như hiện trạng ban đầu.

Đối với chi phí cát do anh Thái H6 san lắp, bà H4, chị H2, anh H và chị H1 đồng ý trả lại cho anh Thái H3.

Không yêu cầu Tòa án xem xét hợp đồng mua bán xoài lá với ông Phạm Hồng T.

Các nguyên đơn thống nhất biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2018; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/7/2019; Biên bản định giá tài sản ngày 29/3/2018 và Biên bản định giá tài sản ngày 15/8/2019.

- Bị đơn anh Lê Phước H3 và chị Võ Thị Hồng V trình bày:

Nguồn gốc diện tích 4.088,1m^2, thửa 16, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Tịnh H, xã Tịnh T, thành phố Cao L thống nhất như các nguyên đơn trình bày.

Ngày 30/4/2015, bà H3 bán xoài lá trên diện tích đất tranh chấp cho ông Phạm Hồng T với số tiền là 300.000.000 đồng, thời hạn khai thác là 10 năm từ ngày 30/4/2015 đến 30/4/2025, có làm hợp đồng viết tay. Ông T đã giao đủ tiền cho bà H3và hộ bà H3 đã giao đất và xoài cho ông T khai thác. Trong thời gian khai thác xoài lá bà Hoa bán thêm cho ông T một năm khai thác.

Năm 2016, anh Lê Phước H3 có vay của chị Võ Thị Hồng V nhiều lần số tiền 300.000.000 đồng, mục đích để lo đám tiệc, giỗ và tết của gia đình do các anh chị em khác không lo cho bà H4. Năm 2017, anh Lê Phước H3 kết hôn với chị Võ Thị Hồng V.

Năm 2017, bà H4 biết anh Lê Phước H3 nợ tiền chị Võ Thị Hồng V và anh H có ý định lấy đất chuyển nhượng nên bà H4 tự nguyện tặng cho anh Lê Phước H3 diện tích 4.088,1m^2 (LN), thửa 16, tờ bản đồ số 33. Do anh Lê Phước H3 và chị V quan hệ vợ chồng, đồng thời đã thiếu nợ chị V 300.000.000 đồng, nên anh Lê Phước H3 để cho chị Võ Thị Hồng V đứng tên quyền sử dụng đất.

Năm 2017, khi làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, anh Lê Phước H3 có cho bà H4 biết về việc thiếu nợ chị V và nếu làm hợp đồng tặng cho anh Lê Phước H3 đứng tên sẽ chịu thuế và Lê Phước H3 chuyển nhượng cho chị V sẽ chịu thuế, nên đề nghị bà H4 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Võ Thị Hồng V, bà H4 đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị Võ Thị Hồng V. Vì vậy, anh Lê Phước H3 chở bà H4 đến Văn phòng công chứng ở huyện Cao L ký hợp đồng nhưng họ yêu cầu phải có giấy chứng nhận độc thân nên bà H4 tự đi làm giấy độc thân, sau đó bà H4 đã tách hộ khẩu riêng trước rồi mới xác nhận độc thân. Ngày 24/11/2017, bà H4 và chị Võ Thị Hồng V ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng tại quán café (không biết tên) tại Phường 1, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng nhưng thực tế thỏa thuận là 400.000.000 đồng. Số tiền này do anh Lê Phước H3 và chị V trừ vào tiền anh Lê Phước H nợ chị V 300.000.000 đồng và chị V giao tiếp cho anh H3 nhận số tiền 100.000.000 đồng. Do đó, chị V đứng tên quyền sử dụng đất.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất cho chị V, anh Lê Phước H3 đồng ý cho ông T tiếp tục khai thác theo hợp đồng mua bán xoài lá giữa ông T với bà H4.

Ngày 19/01/2018, chị V thỏa thuận chuyển nhượng đất cho anh Nguyễn Thái H6, hợp đồng ghi giá 100.000.000 đồng, thực tế chuyển nhượng là 900.000.000 đồng, trừ số tiền 210.000.000 đồng là thời gian 07 năm ông T khai thác xoài lá. Vì vậy, anh Nguyễn Thái H6 đã giao cho anh Lê Phước H3 và chị V số tiền 690.000.000 đồng. Anh Lê Phước H3, chị V đã giao đất cho anh Thái H6. Chị V, anh Lê Phước H3 đã nhận 690.000.000 đồng, chị V giữ 400.000.000 đồng trừ vào tiền chuyển nhượng đất với bà H4, anh Phước H3 giữ 290.000.000 đồng sử dụng cho cá nhân.

Anh Lê Phước H3 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và bà H4.

Anh Lê Phước H3 không tranh chấp đối với ông Pham Hồng T và anh Nguyễn Thái H6, chị Lê Thị H5.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H4 trình bày:

Nguồn gốc diện tích 4.088,1m2, thửa 16, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Tịnh H, xã Tịnh T, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp và quá trình sử dụng đất đến khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn.

Năm 2017, anh Lê Phước H3 lừa dối bà H4, kêu bà H4 đưa sổ hộ khẩu để tách sổ hộ khẩu cho bà H4 để tiện cho việc mua bảo hiểm cho bà H4 sử dụng lúc đau, ốm. Sau đó, anh Lê Phước H3 đã lấy sổ hộ khẩu tách thành 02 sổ hộ khẩu (01 sổ chỉ có một mình bà H4 đứng tên và 01 sổ thì các con và cháu bà H4 đứng tên).

Sau khi tách hộ khẩu xong, anh Lê Phước H3yêu cầu bà H4 làm thủ tục tặng cho anh Lê Phước H3 diện tích 4.088,1m^2 để anh Phước H3 chăm sóc, phụng dưỡng bà H4 lúc tuổi già. Nhưng ý chí của bà H4 là tặng cho anh Lê Phước H3 để đứng tên thay cho những người trong hộ, chứ bà H4 không có quyền định đoạt thay cho các thành viên trong hộ, bởi vì anh Lê Phước H3 cũng có phần hưởng nên anh Lê Phước H3 đứng tên là hợp lý nên bà H4 mới làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Phước H3. Nhưng thực tế anh Phước H3 lừa dối bà H4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.088,1m^2 cho chị V vào ngày 24/11/2017 mà bà H4 không biết.

Bà H4 không có nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Lê Phước H3 và chị Võ Thị Hồng V.

Ngày 05/12/2017, chị V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 19/01/2018, chị V chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 4.088,1m^2 cho anh Nguyễn Thái H6. Ngày 29/01/2018, anh Nguyễn Thái H6 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trên diện tích đất tranh chấp, bà H4 có trồng 81 gốc xoài cát chu đang cho trái và khoảng 30 gốc xoài Đài Loan chưa cho trái. Năm 2015, bà H4 có làm hợp đồng bán xoài lá cho ông T thời gian 11 năm (từ năm 2015 đến 2026) với số

tiền là 286.000.000 đồng. Bà H4 đã nhận đủ tiền và ông T đã thu hoạch xoài từ đó cho đến nay. Hiện nay, bà H4 và các con đang quản lý và sử dụng đất.

Bà H4 xác định diện tích đất thuộc quyền sở hữu chung của bà Phan Thị H4 và các con bà H4: Lê Thị Hồng H1, Lê Minh H, Lê Thị Thu H2, Lê Phước H3.

Nay bà H4 yêu cầu giải quyết những vấn đề sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2017 giữa hộ bà Phan Thị H4 với bà Võ Thị Hồng V đối với diện tích 4.088,1m^2, thửa số 16, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp Tịnh H, xã Tịnh T, TP Cao L, Đồng Tháp.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2018 giữa bà Võ Thị Hồng V với ông Nguyễn Thái H6 đối với diện tích đất 4.088,1m^2, thửa số 16, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp Tịnh H, xã Tịnh T, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích 4.088,1m^2, thửa số 16, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp Tịnh H, xã Tịnh Tthành phố Cao L do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 05/12/2017 cho bà Võ Thị Hồng V đứng tên.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích 4.088,1m^2, thửa số 16, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp Tịnh H, xã Tịnh T, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Nguyễn Thái H6 đứng tên ngày 29/01/2018.

Không tranh chấp hợp đồng mua bán xoài lá với ông Phạm Hồng T.

Bà Hoa đồng ý cùng anh H, chị H2 và chị H1 trả chi phí san lắp cho anh Nguyễn Thái H6.

Bà H4 thống nhất biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2018; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/7/2019; Biên bản định giá tài sản ngày 29/3/2018 và Biên bản định giá tài sản ngày 15/8/2019.

- Ông Phạm Hồng T (tên thường gọi B), trình bày:

Ngày 30/4/2015, ông T cùng bà H4 và các con của bà H4 thỏa thuận mua bán xoài lá trên diện tích 4.088,1m^2, thửa 16, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Tịnh H, xã Tịnh T, TP Cao L, Đồng Tháp do bà H4 đứng tên, thời hạn là 10 năm đến ngày 30/4/2025, giá 260.000.000 đồng, khoảng 90 cây xoài, hai bên thỏa thuận nếu xoài chết thì được đốn và trồng lại, hết hạn trả nguyên hiện trạng cho bà H4, ông T được sử dụng đất và cây trái trên mặt đất. Ông T đã giao đủ tiền

cho bà H4. Do xoài chết, bà H4 và ông T có trồng thêm 21 cây xoài nhỏ. Sau đó, bà H4 và ông T thỏa thuận bán thêm một năm xoài lá giá 26.000.000 đồng, ông T đã giao tiền xong. Năm 2017, bà H4 chuyển nhượng đất cho anh Phước H3, chị V; chị V chuyển nhượng cho anh Thái H6 và chị H5 như thế nào ông T không biết. Ngày 13/02/2018, ông T thỏa thuận với anh Thái H6 về việc được tiếp tục khai thác xoài lá như lời đã hứa của anh Phước H3, ông T được tiếp tục khai thác xoài lá đến ngày 30/4/2025. Ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng mua bán xoài.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thái H6 và chị Lê Thị H5 trình bày:

Vào ngày 19/01/2018, anh Thái H6, chị H5 nhận chuyển nhượng của chị Võ Thị Hồng V diện tích đất 4.088,1m^2, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Tịnh H, xã Tịnh T, TP Cao L, giá 900.000.000 đồng, việc chuyển nhượng là hợp pháp. Trừ tiền khai thác xoài lá với ông T 210.000.000 đồng, còn lại 690.000.000 đồng đã giao đủ cho anh Phước H3 và chị V. Anh Thái H6 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định.

Anh Thái H6 và chị H5 có bơm cát san lấp tại phần đất tranh chấp, khối lượng cát là 1.000 khối, giá cát 97.000 đồng/1 khối, tổng cộng 97.000.000 đồng.

Ngày 25/12/2018, anh Nguyễn Thái H6 và chị Lê Thị H5 chuyển nhượng cho Nguyễn Văn L diện tích đất 150 m^2, giá 300.000.000 đồng, đã đặt cọc 150.000.000 đồng. Hai bên chưa giao nhận đất. Ngày 26/12/2018, anh Nguyễn Thái H6 và chị Lê Thị H5 chuyển nhượng cho Bùi Thị Minh N diện tích đất 300 m^2, giá 680.000.000 đồng, đã đặt cọc 300.000.000 đồng. Hai bên chưa giao nhận đất.

Năm 2018, anh Thái H6 nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng và tách thửa đất từ thửa 16 thành 3 thửa 16, 1019 và 1020, do anh H6 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến nay chưa được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất này do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh quản lý.

Nay, anh Nguyễn Thái H6 và chị Lê Thị H5 không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa anh Thái H6 với chị Võ Thị Hồng V và anh Lê Phước H3 theo yêu cầu của các nguyên đơn và bà Phan Thị H4.

Anh Nguyễn Thái H6 và chị Lê Thị H5g rút yêu cầu về bồi thường số tiền 1,5 tỷ đồng.

Về cát san lấp do Hội đồng xét xử quyết định;

Không tranh chấp hợp đồng mua bán xoài lá với ông Phạm Hồng T.

Không tranh chấp với Nguyễn Văn L và Bùi Thị Minh N về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất.

Chị Bùi Thị Minh N và anh Nguyễn Văn L trình bày: Không tranh chấp với anh H6 và chị H5 và có đơn xin vắng mặt.

Tại bản án sơ thẩm số 67/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao L đã quyết định:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng 2035/SCC, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 24/11/2017 giữa hộ bà Phan Thị H4 với bà Võ Thị Hồng V và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng 138, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19/01/2018 giữa Võ Thị Hồng V, Lê Phước H3 với Nguyễn Thái H6 là vô hiệu.

Khôi phục lại tình trạng ban đầu tài sản và diện tích đất 4.088,1m^2, thửa 16, tờ bản đồ số 33, mục đích sử dụng "Đất trồng cây lâu năm", đất tọa lạc tại ấp Tịnh H, xã Tịnh T, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 048963; số vào sổ cấp GCN CH01070, ngày 27/9/2017 do hộ Phan Thị H4 đứng tên. Hộ bà Phan Thị H4 đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật diện tích đất 4.088,1m^2 (diện tích đất đo đạc thực tế 4.041,1 m^2), thửa 16, tờ bản đồ số 33, mục đích sử dụng "Đất trồng cây lâu năm", đất tọa lạc tại ấp Tịnh H, xã Tịnh T, TP Cao L, tỉnh Đồng Tháp, tứ cận như sau:

Từ mốc 1 đến mốc 2: 72,11 mét;

Từ mốc 2 đến mốc 3, mốc 4 và mốc 5: 59,54 mét;

Từ mốc 5 đến mốc 6: 44,35 mét;

Từ mốc 6 đến mốc 7, mốc 8 và mốc 1: 83,82 mét;

(kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2018, bản đồ đo đạc ngày 16/3/2018; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/7/2019).

Buộc anh Lê Phước H3 trả lại cho anh Nguyễn Thái H6 và chị Lê Thị H5 số tiền 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu đồng) và chị Võ Thị Hồng V trả lại cho anh Nguyễn Thái H6 và chị Lê Thị H5 số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Công nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị H4, anh Lê Minh H, chị Lê Thị Hồng H1 và chị Lê Thị Thu H đồng ý liên đới trả chi phí san lắp cát cho anh Nguyễn Thái H6 và chị Lê Thị H5 số tiền 76.939.000 đồng (bảy mươi sáu triệu chín trăm ba mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật *(đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án)* hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án *(đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án)* cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đình chỉ yêu cầu đơn khởi kiện ngày 16/7/2018 của anh Nguyễn Thái H6 về việc yêu cầu Lê Phước H3 và Võ Thị Hồng V bồi thường số tiền 1.500.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Lê Phước H3 phải chịu 14.500.000 đồng (mười bốn triệu năm trăm nghìn đồng);

Chị Võ Thị Hồng V phải chịu 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng);

Anh Lê Minh H, chị Lê Thị Hồng H1 và chị Lê Thị Thu H2 phải liên đới chịu án phí số tiền 2.885.000 đồng. Tiền án phí trừ vào tiền tạm ứng án phí do anh H, chị H1 và chị H2 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003384, ngày 20/6/2018 và số tiền 600.000 đồng theo biên lai số 04785, ngày 07/02/2018, biên lai số của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh. Anh H, H1 và chị H2 phải nộp tiếp số tiền 1.985.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà H4 được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Phan Thị H4 tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng biên lai thu số 0003383, ngày 20/6/2018 và số tiền 600.000 đồng theo biên lai số 0003513, ngày 27/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Nguyễn Thái H6 và chị Lê Thị H5 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng. Tiền án phí trừ vào tiền tạm ứng án phí anh Nguyễn Thái H6 đã nộp 300.000 đồng biên lai thu số 0002160, ngày 03/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao L, Đồng Tháp.

Anh Lê Phước H4 và chị Võ Thị Hồng V liên đới trả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho anh Lê Minh H, chị Lê Thị Hồng H1 và chị Lê Thị Thu H2 số tiền 6.325.000 đồng *(sáu triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng).*

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/10/2020 anh Lê Phước H3 và chị Võ Thị Hồng V có đơn kháng cáo và ngày 10/10/2020 anh Nguyễn Thái H6 và chị Lê Thị H5 có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số: 67/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Lê Phước H3 và chị Võ Thị Hồng V kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Anh Nguyễn Thái H6 và chị Lê Thị H5 kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số: 67/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Minh H, Lê Thị Hồng H1, Lê Thị Thu H2.

- Tại phiên tòa phúc thẩm.

+ Đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là bà Đặng Thị Kim T và anh Dương Minh T trình bày:

Phần đất tranh chấp là tài sản chung của hộ gia đình bà H4 gồm bà H4, chị H1, anh H, chị H2 và anh Phước H3. Việc anh Phước H3 lừa dối để bà H4 ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị V. Sau đó chị V chuyển nhượng lại cho chị H5 và anh Thái H6. Chị H5 và anh Thái H6 đều biết đất đang tranh chấp mà vẫn chuyển nhượng, nên các hợp đồng chuyển nhượng này đều vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng anh Phước H3, chị V và vợ chồng anh Thái H6, chị H5, giữ nguyên bản án sơ thẩm, tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án tỉnh Đồng Tháp.

+ Chị Lê Nguyễn Trúc X đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Lê Phước H3, chị Võ Thị Hồng V trình bày:

Phần đất tranh chấp là tài sản chung của hộ, nhưng đã được bà H4 và các con bà H4 đồng ý tặng cho anh Phước H3, do anh Phước H3 nợ chị V 300.000.000 đồng, nên bà H4 đại diện hộ đã đồng ý ký tên chuyển nhượng cho chị V, nên hợp đồng này là hợp đồng hợp pháp. Sau khi chị V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị V mới làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng anh Thái H6, chị H5, hợp đồng đã xong, anh Thái H6 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do cả hai hợp đồng là hợp pháp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H4 với chị V, và giữa chị V với anh Thái H6 và chị H5.

+ Luật sư H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh H3 và chị V trình bày:

Về tố tụng: Phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên xử hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khôi phục lại tình trạng ban đầu. Như vậy thì không thể thi hành án được vì đất này đã được bơm cát, chuyển mục đích sử dụng là lên thổ, giải quyết như vậy là không toàn diện, không giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H4 với chị V là hợp pháp, việc tách hộ khẩu bà H4 cũng tự đi làm do bà H4 tự nguyện. Ngoài chuyển nhượng cho chị V, bà H4 còn chuyển nhượng các phần đất khác cho những người khác. Anh H cho rằng có ngăn cản việc chuyển nhượng chỉ là lời trình bày của anh H. Do chị V nhận chuyển nhượng của bà H4 là hợp pháp nên việc chị V chuyển nhượng lại cho anh Thái H6 và chị H5 là hợp pháp, nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H4 có bà Võ Thị N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đất của ông R chết để lại, do bà H4 đại diện hộ đứng tên, việc tách hộ khẩu cho bà H4 đứng tên chủ hộ một mình là do anh Phước H3 tác động nói là để bà H4 hưởng chính sách bảo hiểm của Nhà nước. Bà H4 lớn tuổi nên đồng ý cho anh Phước H3 đại diện hộ đứng tên. Tại quán cà phê khi ký tên vào hợp đồng bà H4 không xem hợp đồng, không được đọc lại cho nghe, cũng không biết công chứng viên là ai, do tin tưởng anh Phước H3. Khi ông T cho hay có người xem đất, bà H4 mới biết anh Phước H3 bán đất, nên gia đình bà H4 đã khiếu nại và được Sở Tư pháp tỉnh Đồng Tháp kết luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H4 và chị V đã vi phạm luật công chứng. Đối với việc chị H5 và anh Thái H6 biết đất tranh chấp mà vẫn chuyển nhượng là không ngay tình, có ông M và ông T là người làm chứng xác định, nên hai hợp đồng này là vô hiệu, đề nghị bác kháng cáo của bị đơn anh H3, chị V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị H5, anh Thái H6, tiếp tục áp dụng Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 126 ngày 15/6/2021 của Tòa án tỉnh Đồng Tháp để đảm bảo thi hành án.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị H5 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh Thái H6 trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V với chị H5, anh Thái H6 đã được công chứng vào ngày 19/01/2018 đã trả 390.000.000 đồng, còn

300.000.000 đồng ngày 22/01/2018 đã trả xong. Việc chuyển nhượng thông qua Văn phòng đăng ký đất đai xác định đất không tranh chấp, người quản lý đất là chị V, còn ông T chỉ là người sử dụng xoài trên đất. Sau đó ông T cũng ký hợp đồng tiếp tục mua xoài lá với vợ chồng chị H5, việc gia đình bà H4 tranh chấp với nhau là do có mâu thuẫn, không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V với vợ chồng chị H5, nên hợp đồng này là hợp pháp, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị H5 và anh Thái H6, sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Vâ với anh Thái H6.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Nguồn gốc đất tranh chấp của ông N, bà S để lại cho ông R, ông R và bà H4 sử dụng. Năm 2004 ông R chết, bà H4 cùng các con bà H4 sử dụng, bà H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình nên đất này thuộc quyền sở hữu chung của hộ gia đình gồm bà H4, chị H1, anh H, chị H2 và anh Phước H3. Ngày 24/11/2017 bà H4 ký hợp đồng tặng cho anh Phước H3, nhưng thể hiện là hợp đồng chuyển nhượng cho chị V, hợp đồng này không hợp pháp vì không có các thành viên trong hộ ký tên và việc công chứng là không hợp pháp theo kết luận của Sở Tư pháp. Do hợp đồng này không đúng quy định nên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị V là trái quy định. Phần đất này gia đình bà H4 ký hợp đồng bán xoài lá cho ông T, khi anh Thái H6 mua đất cũng không hỏi rõ nguồn gốc đất, không đo đạc, không giao đất mà chỉ chuyển nhượng trên giấy, khi chuyển nhượng đã phát sinh tranh chấp, gia đình bà H4 không đồng ý mà vẫn thỏa thuận chuyển nhượng là không hợp pháp, từ đó việc anh Thái H6 đăng ký chuyển đổi mục đích sử dụng là không phù hợp. Theo Công văn của Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh xác định đất đã tách thửa và cấp cho anh Thái H6, hiện nay chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh đang quản lý giấy. Bản án sơ thẩm tuyên hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ, nhưng không tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh H6 đứng tên, không hỏi rõ về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây chị H5, anh Thái H6 vay tiền Ngân hàng, Tòa sơ thẩm thụ lý yêu cầu của Ngân hàng, sau đó chị H5 đã trả nợ xong, nhưng cấp sơ thẩm không xử lý đối với yêu cầu của Ngân hàng. Nếu

hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì liên quan đến Thẩm quyền giải quyết vụ án là của Tòa án Tỉnh, nếu sửa cách tuyên thì vượt quá thẩm quyền. Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về tố tụng, nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, do đề nghị hủy án sơ thẩm nên không xem xét đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguồn gốc diện tích đất 4.088,1m^2 (đo đạc thực tế là 4.041,1m^2), thuộc thửa 16, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Tịnh H, xã Tịnh T, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp là của ông Lê Ngọc N (chết năm 1980) và bà Nguyễn Thị S (chết năm 2000) tặng cho con là ông Lê Thành R vào năm 1975. Năm 1981, ông R kết hôn với bà Phan Thị H4. Năm 2004 ông R chết để lại phần đất trên cho bà H4 và các con bà H4 sử dụng, nên tài sản này thuộc sở hữu chung của bà H4 và các con bà H4, điều này được bà H4 và các con bà H4 là chị H1, anh H, chị H2 và anh Phước H3 thừa nhận là đúng. Ngày 27/9/2017, hộ gia đình bà H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H4 đại diện hộ đứng tên.

[1.1] Xét kháng cáo của anh Phước H3 và chị V yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H4 với chị V. Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 01/11/2017, bà H4 tách hộ khẩu đứng tên riêng. Sau khi tách hộ khẩu, bà H4 tự ý để cho anh Lê Phước H3 đại diện hộ đứng tên diện tích đất trên thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2017 giữa hộ bà Phan Thị H4 với Võ Thị Hồng V, trong khi các thành viên trong hộ không hay biết và không ký tên vào hợp đồng là không đúng với quy định của pháp luật.

Bởi lẽ, sau khi phát hiện việc bà H4 tự ý tặng cho đất cho anh Phước H3, chị Lê Thị Hồng H1, anh Lê Minh H và chị Lê Thị Thu H2 khiếu nại đến Sở tư pháp tỉnh Đồng Tháp về việc chứng nhận hợp đồng công chứng 2035/SCC, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 24/11/2017 giữa hộ bà Phan Thị H4 với bà Võ Thị H5. Theo kết luận thanh tra số 842/KL-STP, ngày 15/5/2018, như sau:

"a) Khi thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ của bà Phan Thị H4, Công chứng viên xác định không đầy đủ các thành viên trong hộ bà H4 tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có 03 thành viên hộ là Lê Thị Hồng H1, Lê Minh H, Lê Thị Thu H2, vi phạm Điều 212 Bộ luật dân sự năm 2015 và các văn bản quy định của pháp luật về đất đai.

b) Khi thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ bà Phan Thị H4, Công chứng viên không chứng kiến bà Phan Thị H4 và Võ Thị Hồng V ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vi phạm Điều 48 Luật công chứng 2014".

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng 2035/SCC, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 24/11/2017 giữa hộ bà Phan Thị H4 với chị Võ Thị Hồng V không đúng theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự, dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Võ Thị Hồng V không đúng với quy định của pháp luật.

Ngoài ra, đối với anh Phước H3 và chị V cho rằng, việc tặng cho tài sản cho anh Phước H3 được bà H4 và các con bà H4 đều đồng ý. Nhưng anh Phước H3 và chị V không xuất trình được giấy tờ cũng như các chứng cứ khác chứng minh. Trong khi đó, bản thân bà H4 và chị H1, anh H, chị H2 đều khẳng định không tặng cho tài sản cho anh Phước H3. Bà H4 chỉ chuyển cho anh Phước H3 đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của chị V và anh Phước H3.

[1.2] Xét kháng cáo của chị H5 và anh Thái H6 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V với anh Thái H6. Hội đồng xét xử xét thấy:

Trước khi anh Thái H6 thỏa thuận chuyển nhượng đất với chị V thì diện tích đất này do hộ bà H4 và các con bà H4 quản lý, sử dụng và đang cho ông T thuê khai thác xoài lá. Khi anh Thái H6 và chị Hồng nhận chuyển nhượng đất nhưng không hỏi rõ về nguồn gốc đất và chủ sử dụng đất thật sự là ai. Trong khi đó nhân chứng là ông M (người giáp ranh đất) đã thông tin cho cha ruột của chị H5 là ông N khi ông N đi xem đất là đất này có tranh chấp (bút lục 774).

Đối với ông T cũng xác định khi có người xem đất, ông T có cho bà H4 biết. Sau đó ông T và chị H2 có đến nhà ông N cha chị H5, chị H2 nói cho ông N biết là đất này của gia đình chị H2 không có bán cho ai (bút lục 773). Vì vậy, chị H5 và anh Thái H6 đã biết đất này hộ bà H4 không bán, nhưng vẫn chuyển nhượng và khi chuyển nhượng không đo đạc, nên hợp đồng này không phải

chuyển nhượng ngay tình. Vì vậy, các nguyên đơn và bà H4 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V với anh Thái H6 vô hiệu là có căn cứ, nên không chấp nhận kháng cáo của anh Thái H6 và chị H5.

[2] Do các hợp đồng trên vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đối với phần đất anh Thái H6 đã làm thủ tục tách thửa và đứng tên 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên cần hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Thái H6 đứng tên. Hộ gia đình bà H4, chị H1, anh H, chị H2, anh Phước H3 được kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đối với số tiền chuyển nhượng chị V và anh Phước H3 chuyển nhượng đất cho anh Thái H6 và chị H5 số tiền 900.000.000 đồng, trừ tiền ông T khai thác xoài lá 210.000.000 đồng. Anh Thái H6 và chị H5 giao cho chị V, anh Phước H3 số tiền 690.000.000 đồng. Anh Phước H3 và chị V xác nhận, trong số tiền 690.000.000 đồng chị V nhận sử dụng 400.000.000 đồng, anh Phước H3 nhận sử dụng 290.000.000 đồng. Do đó, buộc anh Lê Phước H3 trả lại cho anh Nguyễn Thái H6 và chị Lê Thị H6 số tiền 290.000.000 đồng và chị Võ Thị Hồng V trả lại cho anh Nguyễn Thái H6 và chị Lê Thị H5 số tiền 400.000.000 đồng.

[3] Trên đất anh Thái H6 và chị H5 đã bơm cát san lấp số tiền 76.939.000 đồng, bà H4, chị H1, chị H2 và anh H đồng ý hoàn trả cho anh Thái H6 và chị H5 là phù hợp.

[4] Xét đề nghị của luật sư H đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi vì, các nguyên đơn và bà H4 yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tuyên bố vô hiệu là đúng theo quy định của pháp luật, khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì các đương sự hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nên hộ gia đình bà H4 được kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Vì đây là quan hệ giao dịch dân sự nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp trong giao dịch dân sự, không phải là do cơ quan có thẩm quyền cấp trái pháp luật mà cấp trên cơ sở giao dịch dân sự, nên việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp này vẫn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án Tỉnh, nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không vi phạm thẩm quyền.

Đối với trường hợp Ngân hàng có yêu cầu nhưng sau đó chị H5 đã trả nợ cho Ngân hàng xong. Tòa án cấp sơ thẩm không xử lý là thiếu sót. Tuy nhiên sai

sót này không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự khác trong vụ án, nên Tòa sơ thẩm chỉ cần rút kinh nghiệm. Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu tại Tòa án cấp sơ thẩm, anh Thái H6 và chị H5 đã rút yêu cầu bồi thường 1.500.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu này là đúng quy định pháp luật. Nếu các đương sự có yêu cầu sẽ khởi kiện để được giải quyết bằng vu án khác, nên không cần thiết phải hủy án mà chỉ cần điều chỉnh lại cách tuyên án là phù hợp.

[6] Từ những nhận định trên, xét bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, do bản án sơ thẩm tuyên chưa cụ thể và rõ ràng, nên cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại cách tuyên án cho cụ thể hơn, nhằm đảm bảo cho việc Thi hành án.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Chi phí định giá tài sản: Anh Nguyễn Thái H6 và chị Lê Thị H5 phải chịu 2.000.000 đồng (đã nộp và chi xong).

[9] Các phần khác của quyết định án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 328, Điều 500, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Lê Phước H3 và chị Võ Thị Hồng V, anh Nguyễn Thái H6 và chị Lê Thị H5.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 67/2020/DS-PT ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng 2035/SCC, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 24/11/2017 giữa hộ bà Phan Thị H4 với bà Võ Thị Hồng V và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng 138, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19/01/2018 giữa Võ Thị Hồng V, Lê Phước H3 với Nguyễn Thái H6 là vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa 16, tờ bản đồ số 33 số vào sổ cấp GCN: CS01306, điều chỉnh thay đổi tại phần IV ngày 29/01/2018, người đứng tên sử dụng là ông Nguyễn Thái H6.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa 1019, tờ bản đồ số 33 số vào sổ cấp GCN: CH02179 ngày 24/12/2018 và thửa 1020, tờ bản đồ số 33 số vào sổ cấp GCN: CH02180 ngày 19/12/2018, người đứng tên sử dụng là ông Nguyễn Thái H6.

Hộ bà Phan Thị H4 (gồm bà Phan Thị H4, Lê Thị Hồng H1, Lê Minh H, Lê Thị Thu H2, Lê Phước H3) đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật diện tích đất 4.088,1m^2 (diện tích đất đo đạc thực tế 4.041,1 m^2), thửa 16, tờ bản đồ số 33, mục đích sử dụng "Đất trồng cây lâu năm", đất tọa lạc tại ấp Tịnh H, xã Tịnh T, TP Cao L, tỉnh Đồng Tháp, vị trí như sau:

Từ mốc 1 đến mốc 2: 72,11 mét;

Từ mốc 2 đến mốc 3, mốc 4 và mốc 5: 59,54 mét;

Từ mốc 5 đến mốc 6: 44,35 mét;

Từ mốc 6 đến mốc 7, mốc 8 và mốc 1: 83,82 mét;

(kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2018, bản đồ đo đạc ngày 16/3/2018; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/7/2019).

2. Buộc anh Lê Phước H3 trả lại cho anh Nguyễn Thái H6 và chị Lê Thị H5 số tiền 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu đồng) và chị Võ Thị Hồng V trả lại cho anh Nguyễn Thái H6 và chị Lê Thị H5 số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

3. Công nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị H4, anh Lê Minh H, chị Lê Thị Hồng H1 và chị Lê Thị Thu H2 đồng ý liên đới trả chi phí san lắp cát cho anh Nguyễn Thái H6 và chị Lê Thị H5 số tiền 76.939.000 đồng (bảy mươi sáu triệu chín trăm ba mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật *(đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án)* hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án *(đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án)* cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Đình chỉ yêu cầu của anh Nguyễn Thái H6 về việc yêu cầu Lê Phước H3 và Võ Thị Hồng V bồi thường số tiền 1.500.000.000 đồng.

5. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 134/2021/QĐ-BPKCTT ngày 15/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản tranh chấp.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Anh Lê Phước H3 phải chịu 14.500.000 đồng (mười bốn triệu năm trăm nghìn đồng);

+ Chị Võ Thị Hồng V phải chịu 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng);

+ Anh Lê Minh H, chị Lê Thị Hồng H1 và chị Lê Thị Thu H2 phải liên đới chịu án phí số tiền 2.885.000 đồng. Tiền án phí trừ vào tiền tạm ứng án phí do anh H, chị H1 và chị H2 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003384, ngày 20/6/2018 và số tiền 600.000 đồng theo biên lai số 04785, ngày 07/02/2018, biên lai số của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh. Anh H, H1 và chị H2 phải nộp tiếp số tiền 1.985.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà H4 được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Phan Thị H4 tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng biên lai thu số 0003383, ngày 20/6/2018 và số tiền 600.000 đồng theo biên lai số 0003513, ngày 27/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

+ Anh Nguyễn Thái H6 và chị Lê Thị H5 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng. Tiền án phí trừ vào tiền tạm ứng án phí anh Nguyễn Thái H6 đã nộp 300.000 đồng biên lai thu số 0002160, ngày 03/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp.

7. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

+ Anh Lê Phước H3 và chị Võ Thị Hồng V liên đới chịu 6.325.000 đồng, do chị H1, anh H, chị H2 đã nộp, nên anh Phước H3 và chị V phải liên đới trả cho anh Lê Minh H, chị Lê Thị Hồng H1 và chị Lê Thị Thu H2 số tiền 6.325.000 đồng *(sáu triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng).*

+ Anh Nguyễn Thái H6 và chị Lê Thị H5 phải chịu 2.000.000 đồng (đã nộp và chi xong).

8. Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Lê Phước H3, chị Võ Thị Hồng V, anh Nguyễn Thái H6 và chị Lê Thị H5. mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0007288 và số 0007289 cùng ngày 20/10/2020, số 0007233 và số 0007234 cùng ngày 13/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao L, Đồng Tháp (Đã nộp xong).

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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:
- VKSND tỉnh ĐT;
- Phòng KTNV - THA TA Tỉnh;
- VP TA Tỉnh;
- Tòa án nhân dân thành phố Cao L;
- Chi Cục THA DS thành phố Cao L;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ VA (V).

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thanh