

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 128/2023/DS-PT

Ngày 31-3-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất, bồi
thường thiệt hại tài sản và đòi tài sản

**NHÂN D ANH
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 Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán:

Bà Huỳnh Thị Phụng

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 Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 442/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại tài sản và đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Kim D (chết năm 2022).

Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà D:

1.1. Ông Huỳnh Hữu H, sinh năm 1960.

1.2. Ông Huỳnh Minh P1, sinh năm 1984 (hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Tây Ninh).

1.3. Ông Huỳnh Đăng K, sinh năm 1986.

2. Ông Huỳnh Hữu H, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ cư trú: Số 121 Khu vực 5, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Võ Quang V, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: Số 656 Quốc lộ 13, phường B, thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 26/4/2019).

- *Bị đơn:* Bà Đoàn Thị Kim P, sinh năm 1978. Địa chỉ cư trú: Số 359 B1, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Ông Nguyễn Anh T2, sinh năm 1978. Địa chỉ cư trú: Số 469/45 K, Phường 9, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 26/4/2017).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà P: Ông Nguyễn Vũ Đ1 là Luật sư của Văn phòng luật sư Nhân Văn thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Phạm Tiến D1, sinh năm 1977.

2. Bà Lưu Thị Kiều H1, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ cư trú: Số 01 Phòng 2 khu chung cư, Tổ 67 đường T3, Khu phố 3, phường H2, thành phố H3, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Nguyễn Tấn M, sinh năm 1969.

4. Bà Huỳnh Thị N1, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N1: Ông Nguyễn Tấn M, sinh năm 1969 (theo Văn bản ủy quyền ngày 31/8/2017).

5. Ông Lâm Thành B2, sinh năm 1963. Địa chỉ cư trú: Số 39 B3, Phường 6, thành phố A, tỉnh Long An.

6. Ông Phạm Văn T4, sinh năm 1978. Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã H4, huyện H5, tỉnh Long An.

7. Ông Phạm Văn O, sinh năm 1979. Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã H4, huyện H5, tỉnh Long An.

8. Ông Phạm Văn K1, sinh năm 1981. Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã H4, huyện H5, tỉnh Long An.

9. Ông Phạm Văn Đ2, sinh năm 1984. Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã H4, huyện H5, tỉnh Long An.

10. Bà Phạm Thị T5, sinh năm 1980. Địa chỉ cư trú: ấp T6, xã T7, huyện B4, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T4, ông O, ông K1 và bà T5: Ông Phạm Văn Đ2, sinh năm 1984. Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã H4, huyện H5, tỉnh Long An (theo Văn bản ủy quyền ngày 23/6/2017).

11. Văn phòng công chứng T. Địa chỉ trụ sở: Ô2 2/1 Hương lộ 6, ấp X, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân Q - Trưởng văn phòng.

12. Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn C). Địa chỉ trụ sở: Tỉnh lộ 825, ấp T8, xã Đ3, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C – Trưởng văn phòng.

13. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: ấp X, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Văn S – Chủ tịch.

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Hữu H là nguyên đơn.

(Ông K, ông V và ông T2 có mặt, những đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI D VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 23/12/2014 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim D, ông Huỳnh Hữu H, người đại diện theo uỷ quyền của bà D, ông H là ông Võ Quang V có nội dung như sau:

Bà D và ông H là vợ chồng, ông bà có các thửa đất: Thửa đất số 143 diện tích 9.706m², thửa đất số 152 diện tích 10.315m², thửa đất số 134 diện tích 14.426m² và thửa đất số 126 diện tích 16.568m², cùng loại đất RSX, thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã L1, huyện T, tỉnh Long An. Nguồn gốc các thửa đất này là do bà D, ông H nhận chuyển nhượng từ ông Lâm Thành B2 vào năm 2008 (ông B2 nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị L2). Khi bà D nhận chuyển nhượng thì trên đất có tràm tọc cao khoảng 1,5m (tính từ gốc đến đọt tràm) do bà L2 cắt bán tràm năm 2006-2007. Ngày 15/5/2008, bà D được cập nhật sang tên trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ).

Qua quen biết và do cần tiền nên ngày 21/02/2011 bà D đã vay 1.000.000.000đ của bà Đoàn Thị Kim P, lãi suất vay là 15%/tháng. Bà P cộng các khoản lãi của 03 tháng là 450.000.000đ và 50.000.000đ tiền phí dịch vụ, tổng là 1.500.000.000đ nên trên Giấy vay tiền ngày 21/02/2011 thể hiện bà D ký vay của bà P 1.500.000.000đ. Vì tin tưởng bà P nên cùng ngày, bà D, ông H với bà P đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) đối với 04 thửa đất trên, hợp đồng được Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn C) công chứng số 1359, quyển số 01/TP/ CC- SCC/HĐGD để đảm bảo cho việc vay tiền của bà D. Hai bên thoả thuận trong vòng 03 tháng bà D trả tiền thì bà P sẽ làm thủ tục hủy HĐCNQSDĐ và trả đất, trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) cho bà D và trong thời gian này bà P cũng không được đi đăng bộ sang tên.

Tuy nhiên, trong thời gian 02 tháng thì bà P đã lén lút đi đăng bộ và lấy luôn 04 thửa đất trên của bà D. Sau khi đăng bộ thì bà P trốn tránh, bà D tới trả

tiền thì bà P cứ hứa hẹn cho bà D trả tiền. Khoảng năm 2012-2013, bà P tự ý chuyển nhượng 04 thửa đất nói trên và khoảng 11.000 cây tràm/ha 06 năm tuổi của bà D cho ông Phạm Tiến D1 và sau đó ông D1 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Tấn M. Sau khi phát hiện bà D đòi báo công an thì bà P thương lượng nói trả tiền cho bà D nhưng bà D không đồng ý. Hiện các thửa đất trên ông Nguyễn Tấn M đã được cấp GCNQSDĐ và đang canh tác.

Do đó bà D và ông H khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Hủy các HĐCNQSDĐ: HĐCNQSDĐ ngày 21/02/2011 giữa bà D, ông H với bà P đối với 04 thửa đất 126, 134, 143, 152, do Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn C) công chứng số 1359, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD; HĐCNQSDĐ của 04 thửa đất trên giữa bà P với ông Phạm Tiến D1 và bà Lưu Thị Kiều H1; HĐCNQSDĐ của 04 thửa đất trên giữa ông Phạm Tiến D1 và bà Lưu Thị Kiều H1 với ông Nguyễn Tấn M;

- Hủy 04 GCNQSDĐ của 04 thửa đất trên do ông Nguyễn Tấn M đứng tên; Hủy phần cập nhật tên bà Đoàn Thị Kim P và ông Phạm Tiến D1 tại trang 4 của 4 GCNQSDĐ do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện T cấp;

- Buộc bà P trả lại 04 GCNQSDĐ đối với 04 thửa đất trên cho bà D, ông H. Trường hợp bà P không trả thì đề nghị Tòa án tuyên hủy các GCNQSDĐ này và bà D, ông H được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật;

- Buộc bà P bồi thường cho bà D, ông H số tiền 528.000.000đ do bà P đã đốn tràm (11.000 cây/ha tính đến thời điểm xét xử trên 50.000 m² đất, tràm 06 năm tuổi).

Đối với yêu cầu của ông Lâm Thành B2 về việc yêu cầu bà D, ông H trả cho số tiền 178.000.000đ do bà D còn nợ ông B2 200.000.000 đồng: Bà D và ông H không đồng ý, vì khi chuyển nhượng bà D và ông B2 thống nhất ông B2 chỉ chuyển nhượng phần diện tích 50.000 m² cho bà D, còn phần diện tích 1.015m² chuyển lại cho chủ cũ nên đã trừ 200.000.000đ. Việc bà P cho rằng đã trả cho ông Lâm Thành B2 200.000.000đ mà bà D đang nợ là quan hệ giữa ông B2 với bà P, bà D không liên quan.

Bà D, ông H thống nhất Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường tỉnh Long An đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ký duyệt ngày 14/9/2015.

Bị đơn bà Đoàn Thị Kim P do ông Nguyễn Anh T2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ngày 21/02/2011, vợ chồng ông H bà D chuyển nhượng cho bà P 51.000m² đất ở xã L1, huyện T, tỉnh Long An với giá 1.500.000.000đ theo HĐCNQSDĐ được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 1359, quyển số 01/TP/ CC-SCC/HĐGD. Tháng 5/2011, bà P có có liên hệ với ông H và bà D để nhận chuyển nhượng lại như thỏa thuận trước đó nhưng bà D tỏ thái độ không muốn nhận lại nên đến tháng 3/2012 bà P đã chuyển nhượng cho ông Phạm Tiến D1

và hiện ông D1 cũng đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Tấn M. Do đó bà P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà D, ông H.

Khi bà P nhận đất thì trên đất không có tràm, chỉ có tràm tước không thể thu hoạch và thấy chi phí dọn đất tốn kém mà ông H6 là người dân địa phương có máy ủi mà không có đất canh tác nên bà P cho ông H6 làm đất và dọn đất dùm nên bà P cũng không đồng ý bồi thường tiền tràm cho bà D và ông H.

Đối với yêu cầu của ông B2, bà P xác định số tiền 200.000.000đ là bà D nợ ông B2. Bà P có làm tờ cam kết nếu ông B2 có nhận tiền từ bà D thì ông B2 phải trả lại cho bà P 50.000.000đ, vì bà P có chuyển khoản cho ông B2 50.000.000đ. Ngày 16/12/2019, bà P có đơn khởi kiện yêu cầu bà D và ông H liên đới trả cho bà P 50.000.000đ, trong quá trình giải quyết vụ án, bà P thay đổi yêu cầu, cụ thể yêu cầu ông B2 trả cho bà P 50.000.000đ, không yêu cầu bà D, ông H trả.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Tiến D1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ngày 15/3/2012, ông D1 nhận chuyển nhượng 04 thửa đất nêu trên từ bà P theo HECNQSDĐ được Văn phòng công chứng T công chứng, sau đó ông được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ đối với 04 thửa đất này. Ngày 24/4/2013, ông D1 và bà Lưu Thị Kiều H1 (vợ ông L1) ký hợp đồng để chuyển nhượng toàn bộ 04 thửa đất này cho ông Nguyễn Tấn M và ông M cũng đã được cấp GCNQSDĐ. Ông D1 xác định việc chuyển nhượng đất giữa ông với bà P và giữa ông với ông M là hoàn toàn hợp pháp nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà D và ông H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lâm Thành B2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Vào năm 2008 ông B2 có nhận chuyển nhượng các thửa đất số 152, 126, 143, 134, cùng tờ bản đồ số 5, diện tích 51.015m² của bà L2, ông B2 chưa làm thủ tục sang tên, do có nhu cầu chuyển nhượng cho người khác nên sau đó ông B2 chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất này với giá 1.100.000.000đ cho bà D. Bà L2 chuyển nhượng cho ông là giao luôn cây trồng trên đất, khi ông chuyển nhượng cho bà D, ông cũng giao hết cây trồng trên đất. Tuy nhiên khi đó trên đất chỉ có tràm tước lưa thưa của bà L2 vừa thu hoạch tràm xong nên cũng không có giá trị sử dụng. Bà D đã trả cho ông 900.000.000đ, còn thiếu 200.000.000đ chưa thanh toán do trên các thửa đất này có mồ mả nên bà D chỉ nhận 50.000m², còn lại mồ mả là 1.015m² sẽ làm thủ tục tách thửa giao lại cho chủ cũ là bà L2. Qua nhiều năm mà bà D chưa trả tiền nên ông B2 có ủy quyền cho ông Huỳnh Văn C1 làm đơn ngăn chặn tại UBND xã L1. Cuối năm 2010, bà D chuyển nhượng lại cho bà P nhưng do có đơn ngăn chặn nên không chuyển nhượng được. Bà P có thương lượng với ông B2 là trả tiền thay cho bà D và P đã chuyển khoản cho ông B2 50.000.000đ, còn lại 150.000.000đ hứa làm xong thủ tục chuyển nhượng rồi trả nhưng đến nay bà P không trả.

Do đó, ông B2 có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu bà D, ông H và bà P phải trả cho ông số tiền 150.000.000đ và làm thủ tục tách thửa 1.015m² có mồ mả

cho chủ cũ. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông B2 xác định lại chỉ yêu cầu bà D, ông H trả cho ông số tiền 178.000.000đ, ông đồng ý trừ 22.000.000đ là giá trị 1.015 m² đất có mồ mả của bà L2.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn M, ông M đồng đại diện theo uỷ quyền của bà Huỳnh Thị N1 (vợ ông M) trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ngày 24/4/2013, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng QSDĐ từ vợ chồng ông D1 bà H1 đối với các thửa đất số 152, 126, 143, 134, cùng tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp 2, xã L1, huyện T, tỉnh Long An với tổng diện tích là 51.015m², trừ lại mồ mả 1.015m², còn lại 50.000m² theo các GCNQSDĐ số AL 94385, AL 943842, AL 943839 và AL 943840. Sau đó vợ chồng ông sử dụng trồng lúa đến nay.

Nay bà D, ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy các GCNQSDĐ đối với các thửa đất trên thì vợ chồng ông không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các con bà L2 là ông Phạm Văn Đ2, Phạm Văn T4, Phạm Văn Ô, Phạm Văn K1 và Phạm Thị T5 có yêu cầu vợ chồng ông tách phần đất diện tích 1.015 m² thuộc thửa đất số 126 để làm đất mồ mả. Đến ngày 13/6/2019, các ông bà đã thỏa thuận được với nhau là sẽ di dời mồ mả để giao toàn bộ phần đất 1.015 m² cho vợ chồng ông M và vợ chồng ông M trả cho các con của bà L2 200.000.000đ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Đ2, đồng đại diện theo uỷ quyền cho các ông Phạm Văn T4, ông Phạm Văn Ô, ông Phạm Văn K1 và bà Phạm Thị T5 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Các ông bà là con của bà Lê Thị L2 (bà L2 đã chết). Trước đây bà L2 có chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 152, 126, 143, 134, cùng tờ bản đồ số 5 diện tích 51.015m² cho ông B2. Do khi chuyển nhượng trên đất có mộ của ông Phạm Văn T9 là chồng bà L2 và phần đất mồ mả cũng chưa tách bộ được vì khi làm thủ tục chuyển nhượng là chuyển trọn thửa và diện tích còn lại không đủ tách thửa nên hai bên thỏa thuận để lại phần đất diện tích 1.015m² thuộc một phần thửa 126 để làm đất mồ mả. Sau khi bà L2 chết cũng được chôn trên phần đất này.

Trong quá trình giải quyết vụ án các ông bà có yêu cầu độc lập, cụ thể: Hủy HĐCNQSDĐ giữa bà D, ông H với bà P; giữa bà P với ông D1; giữa ông D1, bà H1 với ông M; Hủy toàn bộ các GCNQSDĐ đối với 4 thửa đất trên. Đồng thời công nhận QSDĐ cho các ông bà đối với phần đất diện tích 1.015m² thuộc một phần thửa 126. Tuy nhiên đến ngày 13/6/2019, các ông bà và vợ chồng ông M đã thỏa thuận được với nhau là các ông bà sẽ di dời mồ mả để giao phần đất 1.015m² cho vợ chồng ông M và vợ chồng ông M trả cho các ông bà số tiền 200.000.000đ. Do đó, ngày 14/6/2019 các ông bà rút đơn khởi kiện.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T do ông Nguyễn Xuân Q – Trưởng văn phòng là người đại diện theo pháp luật trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

HĐCNQSDĐ giữa bà P với ông D1, giữa ông D1, bà H1 với ông M được công chứng theo đúng quy định pháp luật nên Văn phòng công chứng T không đồng ý yêu cầu huỷ các hợp đồng này của bà D và ông H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng C) do ông Trần Văn C – Trưởng văn phòng là người đại diện theo pháp luật trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

HĐCNQSDĐ giữa bà D, ông H với bà P được công chứng đúng quy định pháp luật nên Văn phòng không đồng ý yêu cầu huỷ hợp đồng của bà D và ông H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện T không có văn bản trình bày.

Người làm chứng ông Nguyễn Hữu H6 trình bày:

Khoảng năm 2011-2012, ông H6 là dân địa phương nhưng không có đất để canh tác nhưng nhà có công nhà và máy cày, xe ủi nên ông có xin những người có đất ở xung quanh cho ông mượn đất để sản xuất. Do chủ đất không có điều kiện khai vỡ, hơn nữa lúc đó khai vỡ rất tốn kém mà không có lợi nhuận nên chủ đất không làm mà cho ông H6 làm không lấy tiền thuê đất trong thời hạn 02 năm và ngược lại ông H6 phải khai vỡ đất cho chủ đất, khi trả đất phải là đất thuộc. Khi ông H6 nhận đất của bà P làm thì trên đất có tràm cừ nhưng đã thu hoạch chỉ còn gốc lên tước nhỏ và dây leo đeo bám, thời điểm này cho người dân đốn củi người ta cũng không làm nên ông H6 dùng máy cày và xe ủi ban đất ra xạ lúa. Sau khi hết hạn bà P cho mượn đất thì ông H6 cũng đã trả lại đất cho bà P.

Người làm chứng ông Huỳnh Văn C1 trình bày:

Ông là trợ lý cho ông Lâm Thành B2 nên ông đứng ra làm môi giới để nhận chuyển nhượng 04 thửa đất trên từ bà L2 cho ông B2, hai bên có thỏa thuận chừa lại cho bà L2 1.015m² để làm mồ mả. Ông là người nhận đất thay cho ông B2 từ bà L2, khi đó trên đất chỉ có tràm tước vì bà L2 thu hoạch tràm xong mới chuyển nhượng cho ông B2, tràm tước không có giá trị sử dụng chỉ để làm củi. Ông B2 chuyển nhượng cho bà D, ông H giá 1.100.000.000đ nhưng bà D, ông H chỉ mới giao cho ông B2 900.000.000đ. Sau đó ông phát hiện bà D, ông H chuyển nhượng nên ông làm đơn đề nghị ngăn chặn. Bà P là người nhận chuyển nhượng từ bà D đã chuyển 50.000.000đ cho ông B2 để trả thay bà D. Khi ông B2 chuyển nhượng thì trong hợp đồng chỉ thể hiện đất không có cây trồng trên đất.

Người làm chứng ông Nguyễn Thanh H7 trình bày:

Ông làm môi giới đất chung ông C1, khi ông và ông C1 môi giới đất của bà L2 cho ông B2 thì trên đất có tràm tước lưa thừa lên do bà L2 mới thu hoạch. Ông là người dân địa phương nên biết rõ sau khi bà D chuyển nhượng cho bà P, bà P cho ông H6 thuê đất, không tính tiền thuê nhưng ông H6 phải khai phá đất tràm trả lại cho bà P đất lúa. Ông thấy ông H6 dùng máy ủi lấp gốc tràm và làm lúa, thời gian làm lúa bao lâu thì ông không để ý. Bà P cho ông H6 thuê đất là do khi đó tràm không có giá trị và tốn công khi khai phá, nhà ông H6 thì có máy ủi.

Người làm chứng ông Dương Thanh H8 trình bày:

Trước đây ông là cán bộ địa chính của xã L1 nên ông biết ông C1 có môi giới cho ông B2 phần đất của bà L2, thời điểm này trên đất bà L2 đã thu hoạch tràm lớn chỉ còn tràm tước, sau đó ông B2 chuyển nhượng cho bà D, ông H, do bà D, ông H còn nợ tiền ông B2 nên ông C có yêu cầu xã giải quyết ngăn chặn. Lúc bà D, ông H giao đất cho bà P thì trên đất chỉ có tràm tước không có giá trị. Bà P cho ông H6 vô khai vỡ đất thì người dân xung quanh có xin tràm về làm củi và ông H6 dùng máy ủi san lấp để canh tác lúa. Ông xác định thời điểm bà D, ông H chuyển nhượng đất cho bà P thì trên đất chỉ có tràm tước không có giá trị sử dụng mà chỉ để làm củi.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Kim N trình bày:

Trước đây, do bà D muốn vay tiền nên qua sự môi giới của nhiều người thì bà D biết bà P cho vay tiền. Nên vào ngày 21/02/2011, tại nhà của bà P ở đường B1, có mặt bà, bà D, bà P, người nhà bà P và một số người môi giới (có ông H9 nhưng bà không nắm rõ thông tin ông H9), bà D đã vay của bà P số tiền 1.000.000.000đ, cộng tiền lãi 03 tháng 450.000.000đ (lãi suất hai bên thỏa thuận là 15%/tháng) và tiền phí (tiền môi giới cho bà N, ông H9) 50.000.000đ. Bà D nhờ bà viết giấy vay tiền với nội D vay của bà P số tiền 1.500.000.000đ nhưng thực tế bà D chỉ nhận 1.000.000.000đ. Bà có được chia tiền phí hoa hồng trong số tiền 50.000.000đ, nhưng lâu quá bà cũng không nhớ bà được nhận bao nhiêu. Phần phụ lục trong giấy tay vay tiền cũng là chữ do bà viết. Sau đó bà D và bà P ký vào giấy tay vay tiền nhưng vào bản của bà D hay bà P giữ thì bà không nhớ chính xác vì thời gian quá lâu, bản thân bà thì không giữ tờ giấy vay tiền nào. Sau này bà cùng bà D đi tìm bà P do bà P đã tự ý đăng bộ sang tên đất nhưng không gặp được. Việc bà P với bà D, ông H ký HĐCNQSDĐ là vấn đề tự nguyện của hai bên để đảm bảo cho việc vay tiền. Trước đây việc vay tiền thế chấp đất ở Long An khó khăn do đất không có giá.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm (lần 1) số 63/2016/DS-ST ngày 20/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim D và ông Huỳnh Hữu H về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1359, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/02/2011 Văn phòng công chứng Đ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0305, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/3/2012 của Văn phòng công chứng T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2553, quyền số 04TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 24/4/2013 của Văn phòng công chứng T; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 94385, AL943842, AL 943839 và AL 943840 bao gồm các thửa 134, 126, 143, 152 tờ bản đồ số 5 do Ủy Ban Nhân Dân huyện T tỉnh Long An cấp cho bà P, ông D1, ông M; yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản là tràm trồng trên đất thuộc thửa số 134, 126, 143, 152 tờ bản đồ số 5, số tiền bồi thường là 750.000.000 đồng đối với bị đơn là bà Đoàn Thị Kim P.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền, thời hạn kháng cáo và thi hành án của các đương sự.

Ngày 04/10/2016, bà D và ông H nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm (lần 1) số 37/2017/DS-PT ngày 14/02/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã tuyên xử:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2016/DS-ST ngày 20/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện T. Do án sơ thẩm không đưa bà L2 (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L2) vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Mặt khác, cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ chứng cứ, chưa đổi chất làm rõ việc vay tiền và chuyển nhượng giữa bà D, ông H với bà P.

Ngày 07/3/2017, Tòa án nhân dân huyện T thụ lý giải quyết lại vụ án trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm (lần 2), bà D và ông H đồng ý trả cho ông B2 số tiền 178.000.000đ, ông B2 đồng ý trả cho bà P 50.000.000đ, những yêu cầu khác thì các đương sự không thỏa thuận được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm (lần 2) số 88/2022/DS-ST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim D và ông Huỳnh Hữu H đối với bà Đoàn Thị Kim P về:

- Yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 21/02/2011, số công chứng 1359, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 143, 152, 134, 126 giữa bà Nguyễn Thị Kim D, ông Huỳnh Hữu H với bà Đoàn Thị Kim P.

- Yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 15/3/2012, số công chứng 0305, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 143, 152, 134, 126 giữa bà Đoàn Thị Kim P với ông Phạm Tiến D1.

- Yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 24/4/2013, số công chứng 2553, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 134, 126 giữa ông Phạm Tiến D1, bà Lưu Thị Kiều H1 với ông Nguyễn Tân M.

- Yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 28/02/2014, số công chứng 871, quyền số

05 TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 143, 152 giữa ông Phạm Tiến D1, bà Lưu Thị Kiều H1 với ông Nguyễn Tân M.

- Yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần bà D, ông H đã chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị Kim P được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T xác nhận vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/4/2011 đối với các thửa đất số 143, 152, 134, 126.

- Yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần bà P đã chuyển nhượng cho ông Phạm Tiến D1 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T xác nhận vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/3/2012 đối với các thửa đất số 143, 152, 134, 126.

- Yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 143, 152, 134, 126 do ông Nguyễn Tân M đứng tên.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim D và ông Huỳnh Hữu H đối với bà Đoàn Thị Kim P về yêu cầu buộc bà Đoàn Thị Kim P phải bồi thường cho bà D, ông H 11.000 cây tràm 06 năm tuổi/ha tính đến thời điểm xét xử trên 50.000m² đất.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Kim D và ông Huỳnh Hữu H thanh toán số tiền 178.000.000 đồng cho ông Lâm Thành B2.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lâm Thành B2 thanh toán số tiền 50.000.000 đồng cho bà Đoàn Thị Kim P.

Kể từ ngày ông Lâm Thành B2, bà Đoàn Thị Kim P có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành chưa trả số tiền trên, thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Phạm Văn T4, Phạm Văn Ô, Phạm Văn K1, Phạm Văn Đ2 và bà Phạm Thị T5 về yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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 20/9/2022, Tòa án nhân dân huyện T nhận được đơn kháng cáo của ông Huỳnh Hữu H là nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể chấp nhận yêu cầu hủy các HĐCNQSDĐ, hủy các GCNQSDĐ và buộc bà P bồi thường thiệt hại bằng giá trị đối với số cây tràm bà P đã đốn trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Võ Quang V là người đại diện theo ủy quyền của ông H và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D trình bày tại phiên tòa ngày 23/3/2023 có nội dung như sau:

Bà D, ông H với bà P lập HĐCNQSDĐ là để đảm bảo cho hợp đồng vay, vay số tiền 1.000.000.000đ, lãi suất 15%/tháng. Hai bên hỏa thuận trong thời hạn 03 tháng thì bà D, ông H trả tiền và khi đó sẽ hủy HĐCNQSDĐ, nếu sau 03 tháng mà bà D, ông H không trả tiền thì bà P được quyền đi đăng bộ. Tuy nhiên, trong thời gian chưa đầy 01 tháng bà P đã vi phạm thỏa thuận này. Vì vậy nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy các HĐCNQSDĐ và các GCNQSDĐ đối với 04 thửa đất 152, 126, 143, 134 và buộc bà P bồi thường cho bà D, ông H giá trị các cây tràm mà bà P đã đốn trên đất.

Luật sư Nguyễn Vũ Đ1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P trình bày tại phiên tòa ngày 23/3/2023 có nội D như sau:

HĐCNQSDĐ từ bà D, ông H sang bà P, từ bà P sang ông D1, từ D1 bà H1 sang ông M là cả một quá trình nhưng không có bất cứ một tranh chấp hay khiếu nại gì từ bà D. Khi bà D nhận chuyển nhượng đất từ ông B2, bà L2 thì không có văn bản nào xác nhận chuyển nhượng đất có cây tràm trên đất và khi bà D chuyển nhượng đất cho bà P cũng không có văn bản thể hiện có cây tràm trên đất nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D, ông H. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

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.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Xét phần đất tranh chấp thuộc các thửa 126, 134, 143 và 152, cùng tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp 2, xã L1, huyện T, tỉnh Long An có nguồn gốc của bà Lê Thị L2. Bà L2 đã chuyển nhượng cho ông B2 nhưng ông B2 chưa sang tên sau đó ông B2 chuyển nhượng tiếp cho bà D. Theo Giấy vay tiền ngày 21/02/2011 thể hiện bà D có vay tiền của bà P số tiền 1.500.000.000đ và để đảm bảo khoản vay này hai bên đã ký HĐCNQSDĐ đối với các thửa đất trên, đồng thời thỏa thuận tại Phụ lục giấy vay tiền là trong vòng 03 tháng nếu bà D hoàn trả số tiền trên thì bà P sẽ hủy công chứng và trả lại đất cho bà D, ông H. Nếu sau 03 tháng không hoàn trả bà D không được quyền tranh chấp hay bất kỳ cản trở nào khi bà P đăng bộ. Nguyên đơn cho rằng bà P vi phạm thỏa thuận khi chưa hết thời gian 03 tháng nhưng căn cứ Giấy cam kết ngày 08/3/2011 của bà D cho ông Lê Văn T3, lời khai của những người làm chứng có căn cứ xác định ý chí chuyển nhượng QSDĐ của bà D. Do đó việc bà P đi đăng bộ và được chỉnh lý sang tên trên GCNQSDĐ là hoàn toàn đúng quy định. Bà P có quyền chuyển nhượng cho ông D1, ông D1 bà H2 có quyền chuyển nhượng cho ông M. Vì vậy

nguyên đơn yêu cầu hủy các HĐCNQSDĐ, hủy các GCNQSDĐ là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 528.000.000đ: Thấy rằng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh khi nhận chuyển nhượng từ ông B2 thì trên đất có trầm, số lượng cây, độ tuổi, mật độ trầm và hai bên thỏa thuận chuyển nhượng luôn tài sản trên đất. Trong khi ông B2 và những người làm chứng khác xác định thời điểm đó trên đất chỉ có trầm tước lua thưa không có giá trị sử dụng. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ gì mới để được xem xét nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Bác kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] 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 các Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc được tổng đạt hợp lệ, 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 năm 2015.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Ông Huỳnh Hữu H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, hủy các HĐCNQSDĐ, hủy các GCNQSDĐ và buộc bà P bồi thường thiệt hại bằng giá trị với số tiền 528.000.000đ đối với số cây trầm bà P đã đốn trên đất cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

[4] Theo Giấy vay tiền ngày 21/02/2011 thể hiện bà D có vay của bà P số tiền 1.500.000.000đ, thời gian hoàn vốn 03 tháng kể từ ngày ký. Cùng ngày, bà D và ông H ký HĐCNQSDĐ để chuyển nhượng toàn bộ phần đất thuộc các thửa 126, 134, 143 và 152, cùng tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp 2, xã LT, huyện T, tỉnh Long An cho bà P, hợp đồng được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 1359, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Việc ký HĐCNQSDĐ này là để đảm bảo cho khoản vay của bà D với bà P. Đồng thời, hai bên có thỏa thuận tại Phụ lục giấy vay tiền với nội D như sau: *“chúng tôi (tôi và chồng) có ký một hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Kim P để làm bằng số tiền vay 1.500.000.000 đồng trong vòng 03 tháng nếu tôi hoàn trả số tiền trên thì bà P sẽ hoàn tất thủ tục hủy công chứng và trả lại đất cho chúng tôi. Nếu sau 03 tháng chúng tôi không hoàn trả tôi không được quyền tranh chấp hay bất kỳ cản trở nào khi bà P đăng bộ”*.

[5] Nguyên đơn cho rằng bà P vi phạm cam kết đã thoả thuận tại Phụ lục giấy vay tiền, cụ thể chưa hết thời gian 03 tháng nhưng bà P lại làm thủ tục đăng bộ sau đó chuyển nhượng cho người khác. Xét thấy, theo hồ sơ vụ án thể hiện vào ngày 08/3/2011, bà D có viết Giấy cam kết với ông Lê Văn T10 (Bút lục 142) với nội D: *“Thời gian qua tôi có giao cho anh Lê Văn T10 bán dùm tôi lô đất DT 50 ngàn mét đất (5 mẫu). Do anh T10 quyết định đăng bộ cho cô Đoàn Thị Kim P, sinh năm 1978, CMND: 022997616; địa chỉ: 359 B1, P8, Q3, TPHCM. Nếu sau này có sai sót thì tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”*, có nhân chứng là ông Nguyễn Thành T11 ký tên. Tại các Biên bản lấy lời khai ngày 18/9/2020 của Toà án nhân dân huyện T (Bút lục 815, 816): Ông T10 khai được bà D ủy quyền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P như nội D Giấy cam kết ngày 08/3/2011; ông Nguyễn Thành T11 là người ký làm chứng khai ông là cò đất chung với ông T10, ông có ký làm chứng trong Giấy cam kết ngày 08/3/2011, sau khi ký HĐCNQSDĐ do bà P không rút tiền được nên bà D cùng ông và ông T10 đến nhà bà P tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận tiền, ông cũng được bà D cho tiền hoa hồng. Xét thấy để đảm bảo khoản vay 1.500.000.000đ theo Giấy vay tiền ngày 21/02/2011 lẽ ra hai bên phải lập hợp đồng thế chấp QSDĐ đối với phần đất trên nhưng bà D, ông H lại ký HĐCNQSDĐ cho bà P là không phù hợp. Tuy nhiên sau đó bà D tiếp tục ký Giấy cam kết cho ông T10 chuyển nhượng phần đất trên cho bà P nên có cơ sở xác định ý chí của bà D muốn chuyển nhượng phần đất trước đây dùng để đảm bảo khoản vay cho bà P, hợp đồng vay đã chuyển hóa sang HĐCNQSDĐ. Số tiền vay 1.500.000.000đ tương đương số tiền chuyển nhượng QSDĐ, bà P đã đi đăng bộ và được chỉnh lý sang tên trên GCNQSDĐ, như vậy các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ nên hợp đồng vay và HĐCNQSDĐ đã được hoàn thành.

[6] Nguyên đơn cho rằng Giấy cam kết ngày 08/3/2011 không có giá trị vì phần đất này là của vợ chồng bà D, ông H nhưng Giấy cam kết chỉ có bà D ký tên mà không có ý kiến đồng ý của ông H, đồng thời trong thời gian 03 tháng thì nguyên đơn có đến tìm bà P để trả số tiền vay nhưng bà P lẩn tránh. Lời trình bày này của nguyên đơn là không có căn cứ, bởi lẽ: Nguyên đơn không đưa ra được căn cứ chứng minh trong thời gian 03 tháng có đến trả số tiền vay cho bà P; mặc dù trong Giấy cam kết ngày 08/3/2011 chỉ có bà D ký tên nhưng sau khi hết thời gian 03 tháng kể từ ngày vay tiền, ngay cả đến khi bà P chuyển nhượng và giao QSDĐ cho ông D1 vào năm 2012, ông D1 chuyển nhượng và giao đất cho ông M vào năm 2013 thì bà D và ông H cũng không có ý kiến tranh chấp gì xem như bà D và ông H đồng ý việc bà P đi đăng bộ và điều chỉnh sang tên trên GCNQSDĐ đối với phần đất trên. Hiện nay ông M cũng đang canh tác, quản lý sử dụng phần đất trên. Hơn nữa, bà D nhận chuyển nhượng từ ông B2 vào năm 2008 với số tiền 1.100.000.000đ, sau đó bà D ông H chuyển nhượng lại cho bà P vào năm 2011 với số tiền 1.500.000.000đ cũng không thiệt thòi đối với quyền lợi của bà D, ông H. Do đó, bà D và ông H yêu cầu huỷ HĐCNQSDĐ ngày 21/02/2011 giữa bà D, ông H với bà P là không có cơ sở chấp nhận. Bà P được điều chỉnh sang tên trên GCNQSDĐ là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều

49 Luật Đất đai năm 2003 và bà P có quyền chuyển nhượng lại cho ông D1, ông D1 bà H1 có quyền chuyển nhượng cho ông M theo quy định tại Điều 113 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 179 Luật Đất đai năm 2013 nên yêu cầu của bà D, ông H về việc huỷ các HĐCNQSDĐ, huỷ chỉnh lý cập nhật sang tên bà P, ông D1 và huỷ GCNQSDĐ đã cấp cho ông M đối với phần đất trên cũng không được chấp nhận.

[7] Ông H kháng cáo yêu cầu bà P phải bồi thường giá trị cây tràm 06 năm tuổi trên phần đất diện tích 50.000m² với số lượng 11.000cây/10.000m², đơn giá 9.600đ/cây theo Chứng thư thẩm định giá số 0182/19/CTTĐ-VAE-HCM ngày 19/11/2019 của Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định tài sản Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh, với tổng số tiền 528.000.000đ. Xét thấy:

[8] Bà D, ông H không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh khi ông bà nhận chuyển nhượng đất thì có thoả thuận chuyển nhượng luôn cây trồng trên đất, thoả thuận về số lượng, độ tuổi và mật độ cây tại thời điểm chuyển nhượng cũng như không chứng minh được bà P đã bán tràm vào năm 2012-2013. Trong khi ông B2 là người nhận chuyển nhượng đất của bà L2 và là người chuyển nhượng lại cho bà D và ông H thì xác định khi chuyển nhượng các bên không có thoả thuận về cây trồng trên đất, mặc dù khi giao đất thì bà L2 giao luôn cho ông cây trồng và khi ông chuyển nhượng và giao đất lại cho bà D, ông H cũng giao luôn cây trồng nhưng khi đó trên đất chỉ có tràm tước lưa thưa do bà L2 vừa thu hoạch xong nên cũng không có giá trị sử dụng. Lời trình bày của ông B cũng phù hợp với lời khai của những người làm chứng như ông Nguyễn Hữu H6, ông Huỳnh Văn C1, ông Nguyễn Thanh H7 và ông Dương Thanh H8. Do đó yêu cầu này của bà D và ông H là không có cơ sở chấp nhận.

[9] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận, ông H kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[10] Về án phí phúc thẩm: Ông H được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 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 Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Hữu H.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 88/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 217, 218 và 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 122, 125, 164, 170, 171, 234 Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 117, 120, 357 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 49, 50, 105 và 113 Luật Đất đai 2003; các Điều 99, 166 và 179 Luật Đất đai 2013; các Điều 12, 26, 27 và 29 Nghị quyết 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 Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim D (do ông Huỳnh Hữu H, ông Huỳnh Minh P1 và ông Huỳnh Đăng K kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) và ông Huỳnh Hữu H về tranh chấp huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản đối với bà Đoàn Thị Kim P, cụ thể:

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim D, ông Huỳnh Hữu H với bà Đoàn Thị Kim P đối với các thửa đất 126, 134, 143 và 152, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã L1, huyện T, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 21/02/2011, số công chứng 1359, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD;

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị Kim P với ông Phạm Tiến D1 đối với các thửa đất số 126, 134, 143 và 152, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã L1, huyện T, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 15/3/2012, số công chứng 0305, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD;

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Tiến D1, bà Lưu Thị Kiều H1 với ông Nguyễn Tấn M đối với thửa đất số 126 và 134, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã L1, huyện T, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 24/4/2013, số công chứng 2553, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD;

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Tiến D1, bà Lưu Thị Kiều H1 với ông Nguyễn Tấn M đối với thửa đất số 143 và 152, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã L1, huyện T, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 28/02/2014, số công chứng 871, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Huỷ phần chỉnh lý sang tên bà Đoàn Thị Kim P (ngày 21/4/2011) và ông Phạm Tiến D1 (ngày 16/3/2012) trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 943850, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00735 đối với thửa đất số 126; AL 943842, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00737 đối với thửa 134; AL 943839, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00736 đối với thửa 143 và AL 943840, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00738 đối với thửa 152, cùng do Ủy ban nhân dân

huyện T cấp cho bà Lê Thị L2 ngày 16/01/2008, chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị Kim D ngày 15/5/2008;

- Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BO 548187, sổ vào sổ cấp GCN: CH00828 đối với thửa đất số 126 và BO 548188, sổ vào sổ cấp GCN: CH00830 đối với thửa đất số 134, cùng do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Tấn M ngày 14/5/2013; BS 873121, sổ vào sổ cấp GCN: CH01094 đối với thửa đất số 143 và BS 873120, sổ vào sổ cấp GCN: CH01093 đối với thửa đất số 152, cùng do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Tấn M ngày 11/3/2014.

- Buộc bà Đoàn Thị Kim P phải trả lại bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 126, 134, 143 và 152, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã L1, huyện T, tỉnh Long An cho bà D, ông H. Trường hợp bà P không trả thì tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này và bà D, ông H được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

- Buộc bà Đoàn Thị Kim P bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Kim D và ông Huỳnh Hữu H số tiền 528.000.000đ (năm trăm hai mươi tám triệu đồng) tương đương cây tràm 06 năm tuổi trên phần đất diện tích 50.000m² với số lượng 11.000cây/10.000m², đơn giá 9.600đ/cây theo Chứng thư thẩm định giá số 0182/19/CTTĐ-VAE-HCM ngày 19/11/2019 của Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định tài sản Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đoàn Thị Kim P về tranh chấp đòi tài sản đối với ông Lâm Thành B2.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lâm Thành B2 đồng ý hoàn trả cho bà Đoàn Thị Kim P số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lâm Thành B2 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Kim D và ông Huỳnh Hữu H.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Kim D (do ông Huỳnh Hữu H, ông Huỳnh Minh P1 và ông Huỳnh Đăng K kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) và ông Huỳnh Hữu H đồng ý thanh toán cho ông Lâm Thành B2 số tiền 178.000.000đ (một trăm bảy mươi tám triệu đồng).

4. 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 khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 2015.

5. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn T4, ông Phạm Văn Ô, ông Phạm Văn K1, ông Phạm Văn Đ2 và bà Phạm Thị T5 về tranh chấp

hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị Kim D, ông Huỳnh Hữu H, cụ thể:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim D, ông Huỳnh Hữu H với bà Đoàn Thị Kim P đối với phần đất diện tích 1.015m² thuộc một phần thửa đất 126, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã L1, huyện T, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 21/02/2011, số công chứng 1359, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị Kim P với ông Phạm Tiến D1 đối với phần đất diện tích 1.015m² thuộc một phần thửa đất 126, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã L1, huyện T, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 15/3/2012, số công chứng 0305, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Tiến D1, bà Lưu Thị Kiều H1 với ông Nguyễn Tấn M đối với phần đất diện tích 1.015m² thuộc một phần thửa đất 126, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã L1, huyện T, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng T công chứng ngày 24/4/2013, số công chứng 2553, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD;

- Hủy phân chính lý sang tên bà Nguyễn Thị Kim D (ngày 15/5/2008), bà Đoàn Thị Kim P (ngày 21/4/2011) và ông Phạm Tiến D1 (ngày 16/3/2012) trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 943850, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00735 đối với phần đất diện tích 1.015m² thuộc một phần thửa đất 126, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã L1, huyện T, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Lê Thị L2 ngày 16/01/2008;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BO 548187, sổ vào sổ cấp GCN: CH00828 đối với phần đất diện tích 1.015m² thuộc một phần thửa đất 126, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã L1, huyện T, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Tấn M ngày 14/5/2013.

- Công nhận quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 1.015m² thuộc một phần thửa đất 126, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã L1, huyện T, tỉnh Long An cho ông Phạm Văn T4, ông Phạm Văn O, ông Phạm Văn K1, ông Phạm Văn Đ2 và bà Phạm Thị T5.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tổng cộng là 30.053.000đ (ba mươi triệu, không trăm năm mươi ba nghìn đồng): Buộc bà Nguyễn Thị Kim D và ông Huỳnh Hữu H phải liên đới chịu. Bà D và ông H đã nộp xong.

7. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Kim D và ông Huỳnh Hữu H được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà D, ông H số tiền 19.700.000đ (mười chín triệu, bảy trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 01419 ngày 13/01/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

- Ông Lâm Thành B2 phải chịu 2.500.000đ (hai triệu, năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 3.750.000đ (ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003345 ngày 06/6/2018 và 700.000đ (bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002278 ngày 28/02/2022, cùng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An. Hoàn trả cho ông B số tiền 1.950.000đ (một triệu, chín trăm năm mươi nghìn đồng).

- Bà Đoàn Thị Kim P không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà P 1.250.000đ (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004860 ngày 16/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

- Ông Phạm Văn T4, ông Phạm Văn O, ông Phạm Văn K1, ông Phạm Văn Đ2 và bà Phạm Thị T5 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông T4, ông O, ông K1, ông Đ2 và bà T5 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002245 ngày 29/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

8. Về án phí phúc thẩm: Ông Huỳnh Hữu H được miễn phí dân sự phúc thẩm.

9. 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.

10. 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 T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc

