

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 144/2025/DS-PT

Ngày 20-02-2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất; hợp đồng tặng cho quyền sử
dụng đất; hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất và vay tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

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

Các Thẩm phán

Ông Trần Tấn Quốc

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

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

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

Ngày 13 và 20 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 690/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 386/2024/DS-ST ngày 17 tháng 09 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 608/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đoàn Tường L, sinh năm 1960. Địa chỉ cư trú: Số A Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đoàn Thị Tuyết H, sinh năm 1990. Địa chỉ cư trú: Số B Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/4/2024).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L:* Ông Thái Hoàng D là Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Hòa B thuộc đoàn Luật sư tỉnh L.

- *Bị đơn:* Bà Đoàn Thị Kim H1, sinh năm 1956. Địa chỉ cư trú: Số A Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1:* Ông Nguyễn Anh T là Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Anh T thuộc đoàn Luật sư tỉnh L. Địa chỉ: Số D N, Phường C, thành phố T, tỉnh Long An.

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

1. Ông Trần Thanh S, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số C D, khu phố D, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Danh N, sinh năm 1987. Địa chỉ cư trú: Số E T, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/12/2024).

2. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1958. Địa chỉ cư trú: Số A Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Ông Đoàn Văn L2, sinh năm 1951. Địa chỉ cư trú: Số A, Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Bà Đoàn Thị L3, sinh năm 1954.

5. Bà Đoàn Thị Kim H2, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ cư trú: Số C Khu phố E, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Phan Thị Gái N1, sinh năm 1966.

7. Bà Đoàn Thị Kim N2, sinh năm 1997.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

8. Bà Đoàn Thị Thu H3, sinh năm 1994. Địa chỉ cư trú: Số E, Ấp E, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Võ Thị H4, sinh năm 1960. (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H4:

Ông Đoàn Tường L, sinh năm 1960. Địa chỉ cư trú: Số A Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bà Đoàn Thị Tuyết H, sinh năm 1990. Địa chỉ cư trú: Số B Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

10. Ủy ban nhân dân thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: Ô3, Khu A, TT H, huyện Đ, tỉnh Long An.

11. Ông Nguyễn Thái S1, sinh năm 1990. Địa chỉ cư trú: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bà Đoàn Thị Kim H1, là bị đơn.

(bà H, bà H1, ông T, ông N, ông D có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 09 tháng 12 năm 2022 và ngày 03 tháng 4 năm 2024, người đại diện theo ủy quyền của ông L là bà Đoàn Thị Tuyết H trình bày tại bản tự khai ngày 10 tháng 5 năm 2024 như sau:

Ngày 27/8/2002, ông Đoàn Văn Q được ủy ban nhân dân huyện Đ cấp quyền sử dụng đất thửa số 02 tờ bản đồ 15-2-1, diện tích 240,2 m² đất thổ, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngày 23/12/2005, Ủy ban nhân thị trấn H chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 02, tờ bản đồ 15-2-1, diện tích 240,2m² đất thổ, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, giữa ông Q và bà H1, với giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng.

Ngày 27/02/2006, bà H1 được UBND huyện Đ cấp quyền sử dụng đất thửa số 02 tờ bản đồ 15-2-1, diện tích 240,2m².

Đến ngày 27/11/2010, Phòng C chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với một phần thửa số 02 tờ bản đồ 15-2-1, diện tích 110m² đất thổ, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, giữa vợ chồng bà Đoàn Thị Kim H1, ông Nguyễn Văn L1 với ông Trần Thanh P.

Ngày 19/01/2011, ông P được ủy ban nhân dân huyện Đ cấp quyền sử dụng đất thửa số 32, tờ bản đồ 15-2-1, diện tích 110m² đất thổ.

Ngày 16/01/2023, bà H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp quyền sử dụng đất thửa số 15 (theo hệ thống bản đồ cũ là thửa số 02), diện tích 108,8 m² đất ở tại đô thị.

Đến ngày 14/02/2017, Phòng C1 tỉnh Long An chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với một phần thửa số 02 (thửa 32 tách ra từ thửa số 2) tờ bản đồ 15-2-1, diện tích 110m² đất thổ, giữa vợ chồng ông Trần Thanh P, bà Nguyễn Thị Hồng P1 với Lê Thị Thanh T1, với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng.

Ngày 27/3/2017, bà T1 được Sở T cấp quyền sử dụng đất thửa số 32, tờ bản đồ 15-2-1, diện tích 110m² đất thổ, (theo hệ thống bản đồ mới là thửa số 14, tờ bản đồ số 55).

Lúc còn sống, ông Đoàn Văn Q và bà Trần Thị Đ có tặng cho ông Đoàn Tường L (là con ruột của ông Q) một phần đất thửa số 15 (theo hệ thống bản đồ cũ là thửa số 02) tờ bản đồ 15-2-1, diện tích 108,8m² đất thổ. Sau đó, Ông L cất nhà sinh sống từ năm 1988 cho đến nay.

Ông Đoàn Văn Q, sinh năm 1929, chết năm 2006, có vợ là bà Trần Thị Đ sinh năm 1932, chết năm 2006. Ông Q, bà Đ có các con gồm: Đoàn Văn L2;

Đoàn Thị L3; Đoàn Thị Kim H1; Đoàn Thị Kim H2; Đoàn Tường L; Đoàn Ngọc A, chết năm 1985, không vợ, không con, không con nuôi; Đoàn Quốc D1, chết năm 2007, có vợ Phan Thị Gái N1, con Đoàn Thị Kim N2, Đoàn Thị Thu H3.

Năm 2006, cha mẹ ông L qua đời. Bà Đoàn Thị Kim H1 lại tự ý sang tên toàn bộ quyền sử dụng đất của cha mẹ và đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông L, bà H1 được U ngày 11/12/2018 nhưng không thành. Nay ông L khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn Q1 và bà Đoàn Thị Kim H1 được Ủy ban nhân dân thị trấn H chứng thực ngày 23/12/2005 tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 15-2-1 (theo cơ sở dữ liệu mới là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 55, diện tích 108,8m²) tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H1 tại thửa đất số 2; tờ bản đồ số 15-2-1 (theo cơ sở dữ liệu mới là thửa đất số 15; tờ bản đồ số 55); đất tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An do Sơ T tài nguyên và Môi trường cấp ngày 16/01/2023.

- Công nhận quyền sử dụng đất (Hợp đồng miệng giữa ông Đoàn Văn Q1 cho ông Đoàn Tường L) cho ông L tại thửa đất số 2; tờ bản đồ số 15-2-1 (theo cơ sở dữ liệu mới là thửa đất số 15; tờ bản đồ số 55; đất tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An để ông L được liên hệ đến cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đối với phần đất thuộc thửa số 2, tờ bản đồ 15-2-1, diện tích 110m² đất thổ, đất tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (vợ chồng bà H1, ông L1 đã chuyển nhượng cho ông Trần Thanh P. Sau đó, vợ chồng ông P, bà Nguyễn Thị Hồng P1 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh T1) thì ông L không tranh chấp.

Bị đơn bà H1; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 27 tháng 4 năm 2023 và tại phiên tòa như sau:

Cha bà H1 là ông Đoàn Văn Q, sinh năm 1929, chết ngày 25/12/2006; mẹ bà là Trần Thị Đ sinh năm 1931, chết ngày 04/7/2006. Ông Q, bà Đ có 07 người con gồm: Đoàn Văn L2; Đoàn Thị L3; Đoàn Thị Kim H1; Đoàn Thị Kim H2; Đoàn Tường L; Đoàn Ngọc A, chết năm 1985, không vợ, không con; Đoàn Quốc D1, chết năm 2006, có vợ Phan Thị Gái N1, con Đoàn Thị Kim N2, Đoàn Thị Thu H3.

Ông Đoàn Văn Q đứng tên giấy CNQSDĐ số W36740, sổ vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số 00256/QSDĐ/4977, thửa đất số 02, tờ bản đồ số 15-2-1, diện tích 240,2m² mục đích sử dụng là đất thổ, do UBND huyện ký ngày 17/5/2002. Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 15-2-1, do bà H1 mua của ông Đoàn Văn Q năm 2005, giá 40.000.000 đồng. Bà H1 đã giao 40.000.000 đồng cho ông Q, không làm biên

nhận vì cha con, việc giao 40.000.000 đồng chỉ có bà H1 và ông Q. Ông Q đã giao đất cho bà H1, không làm biên bản giao. Bà H1 được UBND huyện Đ cấp quyền sử dụng đất năm 2006. Năm 2011, bà H1 có bán cho ông Trần Thanh P và bà Nguyễn Thị Hồng P1 1 phần thửa số 2, diện tích 110m², thủ tục chuyển nhượng đã làm xong, diện tích còn lại là 130m².

Tại phiên tòa, bà H1, ông L1 cho rằng lúc mua đất thì không có nhà. Đến năm 2007, bà H1 cất 01 cái chòi cho ông Đoàn Quốc D1 là thợ mộc. Ông D1 chết cuối năm 2007. Năm 2011, bà H1 có đưa cho ông L 3.000.000 đồng để cất nhà ở, việc đưa tiền không làm giấy tờ, không có người chứng kiến. Bà H1 cho ông L ở nhờ chỉ nói miệng. Bà H1 không có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P, bà P1.

Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H1 thế chấp cho ông Nguyễn Thái S1 để vay số tiền 600.000.000 đồng. Hiện bà H1 đã bán đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc Y giá 1.200.000.000 đồng. Bà Y đặt cọc 200.000.000 đồng. Vụ án đã được giải quyết. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông S1 giữ. Bà H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Thu H3 trình bày tại bản tự khai không ghi ngày tháng năm như sau: Bà H3 là con ruột ông Đoàn Quốc D1. Ông Đoàn Tường L và bà Đoàn Thị Kim H1 tranh chấp thửa đất số 15, diện tích 108,8m² thì bà H3 không có yêu cầu gì trong vụ án này. Do bận công việc nên bà H3 xin vắng mặt sơ thẩm và phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thanh S có yêu cầu độc lập theo đơn khởi kiện ngày 25/10/2023; bản tự khai ngày 28/8/2024 của ông Phạm Quốc S2, là đại diện ủy quyền của ông Trần Thanh S trình bày như sau:

Ngày 14/8/2023, ông Trần Thanh S có cho bà Đoàn Thị Kim H1 vay số tiền 630.000.000 đồng, thời hạn vay là 30 ngày, lãi suất theo ngân hàng. Ngày 14/9/2023, ông Trần Thanh S nhiều lần yêu cầu bà H1 trả nợ nhưng bà H1 không thực hiện nên khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn L1 và bà Đoàn Thị Kim H1 liên đới trả 630.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Ông Phạm Quốc S2 có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thái S1 trình bày tại bản tự khai năm 2024 như sau:

Ông S1 và bà H1 có quan hệ làm ăn với nhau, giữa ông S1 và bà H1 không còn nợ nần gì nhau. Hiện nay, ông S1 không có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1. Trong vụ án này, ông S1 không có yêu cầu gì, do bận công việc nên xin vắng mặt sơ thẩm và phúc thẩm. Ông S1 cam kết không khiếu nại về sau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị L3, bà Đoàn Thị Kim H2 trình bày tại biên bản ghi lời khai cùng ngày 03 tháng 6 năm 2023 như sau:

Bà L3, bà H2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L. Về nguồn gốc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 15-2-1 là của bà Võ Thị Đ1, vào năm 1986, bà Đ1

bán lại cho bà Đ là mẹ ruột của ông L, bà H1, bà L3, bà H2. Phần đất này, bà Đ cho người con trai của bà Đ là ông Đoàn Quốc D1 sinh sống từ nhỏ đến năm 2006 thì ông D1 chết và bà Đ cho ông Đoàn Tường L ở từ năm 1989 cho đến nay. Sau đó, ông Đoàn Văn Q1 là chồng bà Đ, đứng tên chủ quyền phần đất này. Ngày 23/12/2005, ông Q1 mới chuyển lại cho bà H1 đứng giấy nhưng thực tế ông Q nhờ bà H1 đứng tên giùm nên ông L, ông D1 mới sinh sống trên nhà đất cho đến nay.

Tại phiên tòa, bà L3, bà H2 nêu: ông Q bán đất cho bà H1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn L2 trình bày tại bản tự khai ngày 15 tháng 7 năm 2024 như sau:

Cha tôi tên Đoàn Văn Q, sinh năm 1929, mất ngày 25/12/2006, mẹ tôi tên Trần Thị Đ2, sinh năm 1931, mất ngày 04/07/2006. Cha mẹ tôi có tất cả 07 người con gồm: tôi anh hai Đoàn Văn L2, cô ba Đoàn Thị L3, cô tư Đoàn Thị Kim H1, cô năm Đoàn Thị Kim H2, em trai thứ sáu Đoàn Tường L, em trai thứ bảy Đoàn Ngọc A chết năm 1985 (liệt sĩ), em trai út Đoàn Quốc D1 chết năm 2007 (bệnh chết).

Lúc sinh thời cha mẹ tôi tạo dựng được khối di sản là thửa đất số 02, tờ bản đồ số 15-2-1, tổng diện tích 240,2m², tọa lạc tại Ô, khu B, thị trấn H được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/08/2002. Khi em trai tôi chưa lập gia đình, Đoàn Tường L và em Đoàn Quốc D1 cùng sống chung với cha mẹ tôi trong căn nhà này (căn nhà chỉ cất trên ½ diện tích 240,2m²) phần đất còn lại để trống. Căn nhà này được Nhà nước xét cất một căn nhà tình nghĩa (vì em tôi Đoàn Ngọc A là liệt sĩ).

Đến năm 1989, ông Đoàn Tường L cưới vợ ra riêng, cha mẹ tôi cho em L cất nhà trên phần đất trống nêu trên và có làm giấy tay cho em tôi, em tôi có trình giấy tay này cho Công an khu vực để được làm sổ hộ khẩu (có đất có nhà mới làm được hộ khẩu) và em tôi đã được cấp sổ hộ khẩu. Trong quá trình dọn dẹp để cất nhà sửa nhà, tờ giấy tay cha mẹ cho đất của em tôi bị thất lạc. Đoàn Tường L định đi tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất cha mẹ cho nhưng chưa kịp làm thì cả cha và mẹ qua đời cùng năm cách nhau 06 tháng.

Chỉ vài năm sau khi cha mẹ tôi qua đời em gái tôi Đoàn Thị Kim H1 tự ý bán căn nhà tình nghĩa của cha mẹ tôi, không thông qua ý kiến của anh em trong gia đình, phần tiền này cô H1 hưởng một mình. Phần gia đình Tường L vẫn sống trong căn nhà này. Khoảng thời gian sau em tôi được Tòa án mời xử vụ cô H1 kiện buộc Tường L di dời tài sản cá nhân và nhà tạm kết cấu ra khỏi thửa đất em L đang ở từ trước tới nay. Khi em tôi ra Tòa, tôi mới biết cha tôi ông Đoàn Văn Q đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Đoàn Thị Kim H1 đứng tên. Cha tôi và cô H1 lập hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 15/12/2005 được UBND thị trấn H chứng thực ngày 23/12/2005, được UBND Huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/02/2006. Tôi thấy điều này thật vô lý, vì lúc mẹ tôi còn sống, theo luật thì cần sự đồng ý và ký tên của cả cha mẹ cùng tất cả anh em.

Gia đình Đoàn Tường L đã sinh sống, gìn giữ mảnh đất này trên 30 năm. Hiện hoàn cảnh gia đình em tôi vô cùng khó khăn, cả gia đình em tôi phải đi bán vé số hàng ngày để đủ nuôi sống gia đình, hoàn cảnh gia đình em tôi cả xóm giềng, UBND thị trấn đều biết, nhiều lần UBND thị trấn xét cấp nhà tình thương cho gia đình em tôi nhưng không cấp được vì cô H1 cố tình ngăn cản.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Gái N1 và bà Đoàn Thị Kim N2 trình bày tại bản tự khai ngày 04 tháng 6 năm 2024 như sau:

Cha mẹ chồng tôi là ông Đoàn Văn Q và bà Trần Thị Đ sinh được 7 người con là Đoàn Văn L2, Đoàn Thị L3, Đoàn Thị Kim H1, Đoàn Thị Kim H2, Đoàn Tường L, Đoàn Ngọc A (chết năm 1975, không có vợ con) và Đoàn Quốc D1 (chết năm 2007) có vợ là tôi Phan Thị Gái N1 và có 01 người con là Đoàn Thị Kim N2. Chúng tôi được biết nguồn gốc các phần đất số 32, 02; tờ bản đồ số 15-2-1; tổng diện tích khoảng 240m²; đất tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An là của cha chồng ông Đoàn Văn Q tạo lập. Cha chồng tôi tặng cho ông Đoàn Tường L vào năm 1988, ông L đã xây dựng được 01 căn nhà kiên cố như hiện nay. Ông Đoàn Tường L đã sinh sống trên thửa đất này trên 30 năm, không ai có ý kiến gì. Bằng đơn này, chúng tôi thống nhất ông Đoàn Tường L được ông Đoàn Văn Q tặng cho đối với phần đất số 02; tờ bản đồ số 15-2-1, việc bà H1 tự ý đăng ký đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn sai quy định của pháp luật.

Tại công văn số 2765/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 23/8/2023 của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ có nội dung như sau:

Hiện nay, thửa đất số 2, tờ bản đồ số 15-2-1 đã được cấp đổi sang cơ sở dữ liệu bản đồ mới thành thửa đất số 15, tờ bản đồ số 55, đất tại: Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An do bà Đoàn Thị Kim H1 đứng tên chủ sử dụng (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) số DK 601395, số vào sổ: CS03457 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 16/01/2023.

Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 15-2-1 được tách từ thửa đất số 2, tờ bản đồ số 15-2-1, đất tại: Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (theo cơ sở dữ liệu bản đồ cũ) do bà Lê Thị Thanh T1 đứng tên chủ sử dụng đất. Theo Giấy chứng nhận số CH 729037, số vào sổ GCN: CS00897 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 27/3/2017.

Theo hồ sơ lưu trữ giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ từ tháng 3 năm 2017 đến nay thì Giấy chứng nhận số CH 729037 và từ tháng 01 năm 2023 đến nay thì Giấy chứng nhận số DK 601395 không có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ.

Người làm chứng ông Võ Minh T2 có văn bản trình bày ý kiến như sau: Ông là con của bà Võ Thị Đ1 là chủ nhân thửa đất có căn nhà ông L và gia đình đang sinh sống. Năm 1986, bà Đ1 bán cho bà Đ (mẹ ruột ông L) ngang 10m, dài 25m với giá 2.000.000 đồng. Do khó khăn nên bà Đ xin góp mỗi tháng 30.000

đồng. Sau này, ông L cùng bà H4 và mẹ ruột là bà Đ buôn bán khoai lang để góp tiền cho bà Đ1 cho đến khi đủ. Phần đất trên bà Đ chia cho 02 con trai là ông Đoàn Quốc D1 và ông Đoàn Tường L. Sau này, ông D1 chết đã bán căn nhà. Còn phần đất của ông L sống cùng vợ con từ năm 1988 đến nay.

Người làm chứng bà Nguyễn Ngọc B1 có văn bản trình bày ý kiến như sau: Bà B1 là người dân sinh sống lâu năm tại Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Bà B1 cho rằng phần đất tranh chấp giữa ông L và bà H1 là đất ông L được cha mẹ cho để cùng gia đình sinh sống từ những năm 1982 đến nay. Năm 1988, ông L lập gia đình và tiếp tục cất nhà sinh sống trên đất.

Người làm chứng ông Lê Quang T3 có văn bản trình bày ý kiến như sau: Ông Thế là người dân sinh sống lâu năm tại Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông T3 cho rằng phần đất tranh chấp giữa ông L và bà H1 là đất ông L được cha mẹ cho để cùng gia đình sinh sống từ những năm 1982 đến nay. Năm 1988, ông L lập gia đình và tiếp tục cất nhà sinh sống trên đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm (lần 1) số: 205/2019/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Tường L về việc tranh chấp yêu cầu quyền sử dụng đất và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đối với bà Đoàn Thị Kim H1.

Tuyên bố: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn Q và bà Đoàn Thị Kim H1 được ủy ban nhân dân thị trấn H chứng thực ngày 23 tháng 12 năm 2005 vô hiệu.

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 của các đương sự.

Ngày 19/11/2019, bà Đoàn Thị Kim H1 nộp đơn kháng cáo.

Tại bản án dân sự phúc thẩm (lần 1) số: 192/2020/DS-PT ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã nhận định: “bà H1 xác định trong trường hợp ông Q định đoạt phần tài sản của bà Đ bị vô hiệu thì bà yêu cầu chia thừa kế tài sản của cha mẹ là quyền sử dụng đất. Tuy nhiên yêu cầu chia thừa kế phải được xem xét cùng với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông L. Tòa cấp phúc thẩm không thể xem xét” nên đã hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 205/2019/DS-ST ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

Ngày 17/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết lại vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm (lần 2) số: 386/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Tường L đối với bị đơn bà Đoàn Thị Kim H1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng

tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vay tài sản”; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh S.

- Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị Kim H1 với ông Đoàn Văn Q ngày 23/12/2005 do UBND thị trấn H chứng nhận đối với thửa 02, tờ bản đồ số 15-2-1 (theo hệ thống bản đồ mới là thửa số 15, tờ bản đồ số 55), diện tích 108,8 m² đất thổ, tọa lạc thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ông L được quyền sử dụng đất thửa 02, tờ bản đồ số 15-2-1 (theo hệ thống bản đồ mới là thửa số 15, tờ bản đồ số 55), diện tích 108,8 m² đất thổ, tọa lạc thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. (tư cận theo mảnh trích đo địa chính số 44 - 2024 được Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 31/01/2024).

Buộc vợ chồng ông L1, bà H1, ông Trần Thanh S, ông Nguyễn Thái S1 nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H1 đứng tên cho Cơ quan Thi hành án, để Cơ quan Thi hành án giao cho ông L. Ông L được kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất. Trong trường hợp ông L1, bà H1, ông Trần Thanh S, ông Nguyễn Thái S1 không nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H1 đứng tên cho Cơ quan Thi hành án thì ông L có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và cấp quyền sử dụng đất đúng hiện trạng và diện tích đất thực tế sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, C2, cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Buộc ông Nguyễn Văn L1 và bà Đoàn Thị Kim H1 liên đới trả cho ông Trần Thanh S số tiền 630.000.000 đồng, khi án có hiệu lực pháp luật.

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 23/9/2024, bị đơn bà Đoàn Thị Kim H1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trần Thanh S.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Bà H1 xác định lại yêu cầu kháng cáo là hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng đã vi phạm tố tụng và để xác định lại quan hệ tranh chấp.

Luật sư Nguyễn Anh T là người bảo vệ quyền và lợi ích cho bà H1 trình bày như sau:

Cấp sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ chứng cứ toàn bộ vụ án, Ông L xin được ở trên đất của bà H1 trong khi đó lại đi kiện bà H1. Nguồn gốc đất là của ông Q mua lại của bà Đ1, Ông Q cùng bà Đ ở cùng với các con nhưng lại kêu ông L ký vào giấy ủy quyền giao toàn quyền cho bà H1 quản lý còn 02 người con trai là Đoàn Tường L và Đoàn Quốc D1 đang ở chung nhà không có quyền quyết định gì hết.

Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là không đúng vì yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng lại cho rằng vô hiệu do lỗi của bà Đ không ký vào giấy ủy quyền tại thời điểm này trong khi đó đất do cha mẹ để lại Tại bản án số 192/2020/DS-PT ngày 17/6/2020 của TAND tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật đã hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 205/2019/DS-ST ngày 13/11/2019 của TAND huyện Đức Hòa nói rõ lý do nguyên đơn thừa nhận đất tranh chấp trên là của cha mẹ mà có như vậy nguyên đơn có đơn kiện tranh chấp thừa kế mới giải quyết triệt để vụ án. Đồng thời không thu thập lời khai các anh chị em ruột để xem có yêu cầu tranh chấp thừa kế theo bản án số 192 hay không?. Vì vậy yêu cầu cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Hợp đồng vay giữa ông Trần Thanh S và bà Đoàn Thị Kim H1 ký ngày 14/8/2023 với số tiền 630.000.000đồng là từ hợp đồng vay khác cộng với lãi suất 5% mới ra số tiền trên án sơ thẩm không làm rõ để khấu trừ lãi suất lại cho bị đơn và không đưa bà Y tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng về tố tụng.

Luật sư Thái Hoàng D là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Đoàn Tường L trình bày như sau: Căn cứ biên bản hòa giải ngày 18/3/2021, bà H1 cho rằng ông Q tặng đất cho ông L. Ông L, bà H4 sinh sống trên đất từ năm 1989 cho đến nay, ổn định không có ai tranh chấp. Ngoài ra, thửa số 02 tờ bản đồ 15-2-1, diện tích 240,2m² đất thổ, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An là tài sản chung của vợ chồng ông Q, bà Đ, ngày 23/12/2005 ông Q ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 02 cho bà H1 nhưng không có chữ ký của bà Đ nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Thanh S là ông Danh N trình bày: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H1.

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

Về tính có căn cứ, hợp pháp của kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Đoàn Thị Kim H1 đảm bảo các nội dung quy định tại Điều 272, 273 BLTTDS. Do đó đủ điều kiện để xem xét giải quyết 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 những Người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét kháng cáo của bà Đoàn Thị Kim H1 yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh S.

Xét giấy mượn nợ và cầm cố tài sản ngày 14/8/2023 (BL172) giữa bên mượn nợ là bà Đoàn Thị Kim H1 và bên cho mượn là ông Trần Thanh S có nội dung: Ông S cho bà H1 mượn số tiền 630.000.000đ. Hiện tại, ông S đang giữ GCNQSD số DK 601395 số vào sổ CS 03457 diện tích 108,8m², thửa số 15, tờ bản đồ 55. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập của ông S, buộc ông L1 và bà H1 liên đới trả cho ông Trần Thanh S số tiền đã vay theo giấy mượn nợ và cầm cố tài sản ngày 14/8/2023 số tiền 630.000.000đ là có căn cứ.

Xét kháng cáo của bà Đoàn Thị Kim H1 yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đoàn Tường L.

Nguồn gốc thửa đất: Các đương sự thừa nhận thửa đất số 02 tờ bản đồ 15-2-1, diện tích 240,2m² đất thổ, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ được UBND huyện Đ cấp cho ông Đoàn Văn Q ngày 27/8/2002 được ông Q, bà Đ mua lại của bà Võ Thị Đ1 vào năm 1986 và cũng xác định là tài sản chung trong của vợ chồng ông Q, bà Đ.

Đến năm 2005, ông Q lập HĐCNQSD đất cho bà H1 với giá 40.000.000đ thì bà Đ vẫn còn sống nhưng hợp đồng chuyển nhượng trên không có chữ ký của bà Đ. Do ông Q tự ý định đoạt ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H1 mà không có ý kiến và chữ ký của bà Đ nên phần tài sản chung của bà Đ nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà H1 vô hiệu theo quy định tại Điều 123 BLDS. Ông L khởi kiện vô hiệu một phần HĐCNQSD đất trên thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án theo hướng dẫn giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 (cụ thể tại điểm 2, mục III về dân sự), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn là thiếu sót.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 192/2020/DS-PT ngày 17/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và các đương sự đều xác định nguồn gốc thửa đất số 02 này là của vợ chồng ông Q, bà Đ nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị Đ1 năm 1986, đến năm 2002 ông Q được cấp GCNQSD đất là tài sản chung của ông Q, bà Đ. Bà H1 xác định trường hợp ông Q định đoạt phần tài sản của bà Đ bị vô hiệu thì bà H1 yêu cầu chia thừa kế của cha mẹ là quyền sử dụng đất. Bản án dân sự phúc thẩm số 192/2020/DS-PT ngày 17/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 205/2019/DS-ST ngày 13/11/2019 của TAND huyện Đức Hòa để giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại cho toàn diện vụ án.

Quá trình giải quyết lại vụ án, bà H1 có văn bản tự khai nội dung vụ việc ngày 18/5/2021 (BL138); Biên bản hòa giải ngày 21/3/2021 (BL81-79); đơn đề nghị ngày 24/8/2024 (BL158) thì bà H1, bà L3, bà H2 đều đề nghị chia di sản thừa kế nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét.

Với lý do trên, để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự và hai cấp xét xử giải quyết toàn diện vụ án đúng quy định pháp luật, cần hủy một phần Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đoàn Thị Kim H1, căn cứ khoản 3, Điều 308 BLTTDS, hủy một phần Bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại; không chấp nhận một phần kháng cáo của bà H1 về không đồng ý liên đới cùng ông L1 trả số tiền vay theo giấy mượn nợ và cầm cố tài sản ngày 14/8/2023 là 630.000.000 đồng cho ông Trần Thanh S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bà H1 đảm bảo theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên có đủ điều kiện để giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

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

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

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[4] Bị đơn là bà Đoàn Thị Kim H1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1] Xét kháng cáo của bà Đoàn Thị Kim H1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh S.

Theo giấy mượn nợ và cầm cố tài sản ngày 14/8/2023 (BL172) giữa bên mượn nợ là bà Đoàn Thị Kim H1 và bên cho mượn là ông Trần Thanh S có nội dung như sau: “*Hôm nay ông S đã cho bà H1 mượn số tiền 630.000.000đ. (Sáu trăm ba mươi triệu đồng chẵn) Hiện tại, ông S đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 601395 ngày vào sổ vào sổ CS 03457 diện tích 108,8m², thửa số 15, tờ bản đồ 55. Tính đến hiện tại bà H1 đã nhận đủ số tiền nêu trên*”. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông S, buộc ông L1 và bà H1 liên đới trả cho ông Trần Thanh S số tiền đã vay theo giấy mượn nợ và cầm cố tài sản ngày 14/8/2023 số tiền 630.000.000 đồng là có căn cứ.

[4.2] Xét kháng cáo của bà Đoàn Thị Kim H1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Tường L.

[4.2.1] Các đương sự cùng thống nhất trình bày:

Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 15-2-1 diện tích 240,2m² đất thổ, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An là của bà Võ Thị Đ1 bán lại cho bà Đ, ông Q vào năm 1986. Ngày 27/8/2002, ông Đoàn Văn Q được ủy ban nhân dân huyện Đ cấp quyền sử dụng đất thửa nêu trên.

Ngày 23/12/2005, Ủy ban nhân thị trấn H chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa nêu trên giữa ông Q và bà H1, với giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng. Ngày 27/02/2006, bà H1 được UBND huyện Đ cấp quyền sử dụng đất thửa số 02 tờ bản đồ 15-2-1, diện tích 240,2m².

Ngày 27/11/2010, Phòng C chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với một phần thửa số 02 tờ bản đồ 15-2-1, diện tích 110 m² đất thổ, giữa vợ chồng bà Đoàn Thị Kim H1, ông Nguyễn Văn L1 với ông Trần Thanh P. Ngày 19/01/2011, ông P được ủy ban nhân dân huyện Đ cấp quyền sử dụng đất thửa số 32, tờ bản đồ 15-2-1, diện tích 110m² đất thổ.

Ngày 16/01/2023, bà H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp quyền sử dụng đất thửa số 15 (theo hệ thống bản đồ cũ là thửa số 02), diện tích 108,8m² đất ở tại đô thị. Các đương sự chỉ tranh chấp phần đất hiện do bà H1 đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 15 (theo hệ thống bản đồ cũ là thửa số 02), diện tích 108,8m² đất ở tại đô thị.

Ông Đoàn Văn Q, sinh năm 1929, chết năm 2006, có vợ là bà Trần Thị Đ sinh năm 1932, chết năm 2006. Ông Q, bà Đ có các con gồm: Đoàn Văn L2; Đoàn Thị L3; Đoàn Thị Kim H1; Đoàn Thị Kim H2; Đoàn Tường L; Đoàn Ngọc A, chết năm 1985, không vợ, không con, không con nuôi; Đoàn Quốc D1, chết năm 2007, có vợ Phan Thị Gái N1, con Đoàn Thị Kim N2, Đoàn Thị Thu H3. Đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.2.2] Ông L và bà H4 cho rằng vợ chồng ông L sống cùng cha mẹ (ông Q, bà Đ) từ khi mua đất đến nay, khi cha mẹ còn sống có nói cho ông L phần đất này. Ông không biết việc ông Q ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H1 nên ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H1, để công nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Thấy rằng, nguồn gốc đất là của vợ chồng ông Q, bà Đ nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị Đ1 vào năm 1986. Ông Q là người được cấp GCNQSDĐ nên QSDĐ là tài sản của ông Q, bà Đ; nhưng ông Q lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 tại hợp đồng chuyển nhượng không có bà Đ là vợ ông Q ký mặc dù lúc này bà Đ còn sống đã ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Đ. Ngày 04/7/2006, bà Đ chết, thì ½ tài sản của vợ chồng (ông Q, bà Đ) trở thành di sản thừa kế của bà Đ.

[4.2.3] Tòa cấp sơ thẩm nhận định việc ông Q định đoạt luôn phần tài sản của bà Đ nên tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị Kim H1 với ông Đoàn Văn Q ngày 23/12/2005 do UBND

thị trấn H chứng nhận đối với thửa 02, tờ bản đồ số 15-2-1 (theo hệ thống bản đồ mới là thửa số 15, tờ bản đồ số 55), diện tích 108,8m² đất thổ, tọa lạc thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Công nhận ông L được quyền sử dụng đất thửa 02, tờ bản đồ số 15-2-1 (theo hệ thống bản đồ mới là thửa số 15, tờ bản đồ số 55), diện tích 108,8m² đất thổ, tọa lạc thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An nhưng không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với số tiền 40.000.000đồng mà bà H1 đã trả cho ông Q và các khoản thuế mà bà H1 đã nộp. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định trong bản án về hậu quả của hợp đồng vô hiệu cho các đương sự nhưng bà H1, ông L1 không yêu cầu, trong hồ sơ không có văn bản thể hiện đây là thiếu sót của cấp sơ thẩm nên cần rút kinh nghiệm.

Mặt khác, bà H1 không đồng ý vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị Kim H1 với ông Đoàn Văn Q ngày 23/12/2005, yêu cầu này lớn hơn yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng bị vô hiệu nên cần phải xem xét giải quyết trong cùng vụ án nếu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

[4.2.4]. Quá trình giải quyết lại vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà H1 có bản tự khai nội dung vụ việc ngày 18/5/2021 (BL138); Biên bản hòa giải ngày 21/3/2021 (BL81-79); đơn đề nghị ngày 24/8/2024 (BL158) thì bà H1, bà L3, bà H2 đều đề nghị chia di sản thừa kế nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1 yêu cầu chia giá trị đất tranh chấp làm 07 phần và bà được nhận 03 phần nhưng ông L không chấp nhận.

[5] Từ những phân tích trên. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự và hai cấp xét xử giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật, cần phải hủy một phần Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà H1, căn cứ khoản 3, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, hủy một phần Bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa và luật sư T. Phát biểu của luật sư D là không phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Không chấp nhận 01 phần kháng cáo của bà H1 về không đồng ý liên đới cùng ông L1 trả số tiền vay theo giấy mượn nợ và cầm cố tài sản ngày 14/8/2023 là 630.000.000 đồng cho ông Trần Thanh S.

[6] Về án phí phúc thẩm: Bà H1 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,

[9] Trong vụ án này nguyên đơn khởi kiện cho rằng quyền sử dụng thửa đất số 82 và 83 cùng tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp H, xã A, huyện Đ, tỉnh

Long An Diện tích đo đạc thực tế 02 thửa là 7492.6m² là tài sản của bà L4 việc bà L4 chuyển nhượng các thửa đất trên cho bà S3 là để đảm bảo cho khoản vay chứ không hề có mua bán, chuyển nhượng. Vì vậy bà L4 yêu cầu vô hiệu HĐCN, hợp đồng ủy quyền, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Như vậy các quan hệ pháp luật cần phải được xem xét, giải quyết trong vụ án này bao gồm: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”, “hợp đồng tín dụng”, “hợp đồng ủy quyền”, “Hợp đồng thế chấp” và “yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” Tòa án cấp sơ thẩm trên thực tế đã xem xét giải quyết tất cả các quan hệ pháp luật có tranh chấp nêu trên nhưng lại chỉ xác định các quan hệ pháp luật có tranh chấp trong vụ án gồm “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng tín dụng*” là chưa đầy đủ cần rút kinh nghiệm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự,

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Thị Kim H1.

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 386/2024/DS-ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An về Tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Không chấp nhận một phần kháng cáo của bà H1 đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trần Thanh S.

2.1. Buộc ông Nguyễn Văn L1 và bà Đoàn Thị Kim H1 liên đới trả cho ông Trần Thanh S số tiền 630.000.000 đồng theo giấy mượn nợ và cầm cố tài sản ngày 14/8/2023. Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2.2. Về án phí: ông L1, bà H1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

2.3. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm, lệ phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

4. Về án phí phúc thẩm: Bà H1 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.

5. Về hiệu lực của Bản án: 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 Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Hữu Nghĩa