

Bản án số: 52A/2023/DS-PT

Ngày: 17 - 02 - 2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản,
chia thừa kế tài sản và yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Vân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Lê Thành Long

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 464/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản, chia thừa kế tài sản và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 75/2023/QĐPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đoàn Minh Ph, sinh năm 1978.

Nơi cư trú: Số 8/38-40, đường T, Phường 1, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Văn Ú, sinh năm 1975; Nơi cư trú: Số 20, Đường N, Phường 1, thành phố Tân An, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 10/11/2014).

Bị đơn: Bà Lưu Lang Ph, sinh năm 1949.

Nơi cư trú: Tổ 7, khu phố L, thị trấn Cần G, huyện Cần G, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Vĩnh P, sinh năm 1971 (con bà Ph, đã chết năm 2017).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị Vĩnh P:

1.1 Ông Phạm Minh H, sinh năm 1964. (chồng bà P)

1.2 Chị Phạm Thị Kim T, sinh năm 1995. (con bà P)

1.3 Anh Phạm Minh Th, sinh năm 1991. (con bà P)

Cùng nơi cư trú: Tổ 6, khu phố Kim Đ, thị trấn Cần G, huyện Cần G, tỉnh Long An.

2. Bà Lê Thị Trúc D, sinh năm 1975. (con bà Ph)

Nơi cư trú: 1430 Jessica ST Garden Grove, CA 92843 - 5056 USA.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Trúc D: Bà Lê Thị Ngọc Th, sinh năm 1983; Nơi cư trú: Tổ 7, khu phố L, thị trấn Cần G, huyện Cần G, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 24/3/2022).

3. Bà Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1977. (con bà Ph)

4. Ông Cao Văn Ng, sinh năm 1977. (chồng bà H)

5. Cháu Lê Thị Hồng Ph, sinh năm 2000. (con bà H)

6. Bà Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1977. (con bà Ph)

7. Cháu Nguyễn Hữu Lộc, sinh năm 2013. (con bà H2)

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Hữu Lộc: Bà Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1977.

8. Bà Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1981. (con bà Ph)

9. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1981. (chồng bà H3)

10. Cháu Nguyễn Lê Hoàng H, sinh năm 2003. (con bà H3)

11. Cháu Nguyễn Lê Huỳnh Nh, sinh năm 2011. (con bà H3)

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Lê Huỳnh Nh: Bà Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1981 và ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1981.

12. Bà Lê Thị Ngọc Th, sinh năm 1983. (con bà Ph)

13. Ông Võ Văn H, sinh năm 1988. (chồng bà Thuận)

14. Cháu Võ Lê Hạnh Ng, sinh năm 2017. (con bà Th)

Người đại diện theo pháp luật của cháu Võ Lê Hạnh Ng: Bà Lê Thị Ngọc Th, sinh năm 1983 và ông Võ Văn H, sinh năm 1988.

Cùng nơi cư trú: Tổ 7, khu phố L, thị trấn Cần G, huyện Cần G, tỉnh Long An.

15. Văn phòng Công chứng Lê Văn Đ

Địa chỉ: Số 27, 28 Lô A, Khu Dân cư thương mại thị trấn Cần G, thị trấn Cần G, huyện Cần G, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Đ – Trưởng Văn phòng.

16. Ủy ban nhân dân huyện Cần G, tỉnh Long An

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn Cần G, huyện Cần G, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh Đ – Chủ tịch.

(Ông U, bà Ph, bà H, bà H2, bà H3, ông Đ, có mặt; Những người còn lại vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn bà Lưu Lang Ph

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 26/11/2014 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Đoàn Minh Ph và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Võ Văn U trình bày:

Vào ngày 10/01/2011, ông Ph có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Lưu Lang Ph 02 thửa số 310, diện tích 1.992,8 m², loại đất trồng cây hằng năm khác và thửa số 315, diện tích 254m², loại đất ONT, cùng thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Tân Kim (nay là thuộc thị trấn Cần G), huyện Cần G, tỉnh Long An và căn nhà trên 02 thửa đất này với giá 900.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay thể hiện qua “Giấy mua bán nhà” lập ngày 11/01/2011 Dương lịch (tức ngày 08/12/2010 Âm lịch) có ông Nguyễn Phú Hải chứng kiến và thỏa thuận trong thời hạn 40 ngày (từ ngày 09/12/2010 Âm lịch đến ngày 18/01/2011 Âm lịch), bà Ph có quyền trả 900.000.000 đồng cho ông Ph và được nhận lại nhà đất. Nếu bà Ph không trả tiền cho ông Ph trong thời hạn trên thì bà Ph giao toàn bộ nhà và 02 thửa đất trên cho ông Ph.

Đến ngày 17/01/2012, ông Ph và bà Ph đến Phòng Công chứng số 02, tỉnh Long An (nay là Văn phòng Công chứng Lê Văn Đ) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 310 và 315 (không có tài sản) nói trên. Lúc ký Hợp đồng chuyển nhượng có mặt ông Ph, bà Ph, bà Lê Thị Vĩnh P (là con bà Ph) và Công chứng viên với giá 900.000.000 đồng. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, ông Ph đã giao đủ cho bà Ph số tiền 900.000.000 đồng. Đến ngày 14/3/2012, ông Ph được Ủy ban nhân dân huyện Cần G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất 310 và 315 nói trên.

Nay căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 31 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Cần G duyệt ngày 11/12/2015 và Chứng thư thẩm định giá số 308/24/12/2021/TĐG LA-BDS ngày 24/12/2021 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư Vấn Hồng Đức, ông Ph khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu bà Lưu Lang Ph tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà bằng “Giấy mua bán nhà” xác lập giữa bà Ph và ông Ph ngày 11/01/2011 đối với hai thửa số 310, 315 nói trên và 01 căn nhà chính 5 tọa lạc trên thửa số 310.

- Yêu cầu bà Lưu Lang Ph tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 310 và 315 nói trên do Phòng Công chứng số 02, tỉnh Long An (nay là Văn phòng Công chứng Lê Văn Đ) chứng nhận ngày 17/01/2012.

- Yêu cầu bà Lưu Lang Ph, bà Lê Thị Ngọc H, bà Lê Thị Ngọc H, bà Lê Thị Ngọc H, bà Lê Thị Ngọc Th giao 02 thửa đất số 310, 315 và 01 căn nhà chính 5 tọa lạc trên thửa số 310 theo Hợp đồng mua bán nhà bằng “Giấy mua bán nhà” xác lập giữa bà Ph và ông Ph ngày 11/01/2011.

Bị đơn là bà Lưu Lang Ph (có đơn yêu cầu phản tố ngày 16/11/2015) trình bày:

Bà Lưu Lang Ph và ông Lê Thanh H (chết năm 1993) có 06 người con gồm: Bà Lê Thị Vĩnh P (chết năm 2017), bà P có chồng là ông Phạm Minh H, bà P và ông Hiền có 02 người con là chị Phạm Thị Kim T và anh Phạm Minh Th; bà Lê Thị Trúc D, bà Lê Thị Ngọc H, bà Lê Thị Ngọc H, bà Lê Thị Ngọc H, bà Lê Thị Ngọc Th. Do đó, bà Ph, bà D, bà H, bà H2, bà H3, bà Thuận, cháu Trúc và cháu Thiện thuộc hàng thừa kế thứ nhất theo quy định tại Điều 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Còn ông Cao Văn Ng là chồng của bà H, ông Nguyễn Văn Đ là chồng của bà H3, ông Võ Văn H là chồng của bà Thuận.

Nguồn gốc hai thửa đất 310 và 315 nói trên (trước đây là hai thửa số 166 và 226 cũ) là của cụ Lê Văn Nh và cụ Nguyễn Thị H là ông bà nội chồng của bà Ph để lại cho cụ Lê Văn Th và cụ Nguyễn Thị C là cha mẹ chồng của bà Ph. Sau đó, cha mẹ chồng của bà Ph để lại cho ông Lê Thanh H (chết năm 1993) là chồng của bà Ph. Sau khi ông H chết, bà Ph đăng ký kê khai và được UBND huyện Cần G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/4/2003 đối với 02 thửa số 166, diện tích 254m², loại đất Thổ và thửa số 226, diện tích 1.978m², loại đất Vườn.

Trước năm 2010, bà Lê Thị Vĩnh P (là con bà Ph) cần tiền để làm ăn nên bà P nhiều lần hỏi mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất số 166 và 226 (nay là 02 thửa mới số 310 và 315) để thế chấp vay tiền Ngân hàng. Bà Ph đồng ý nên mỗi năm bà Ph có ra Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp tài sản, Hợp đồng tín dụng, thực hiện các thủ tục đáo hạn để cho bà P vay tiền nhiều lần nhưng không nhớ rõ thời gian.

Đến năm 2010, bà P tự ý thực hiện thủ tục đăng ký điều chỉnh biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất số 166 và 226 (nay là 02 thửa mới số 310 và 315) từ họ bà Ph sang cá nhân bà Ph. Ngày 01/02/2010, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Cần G thực hiện điều chỉnh trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất số 166 và 226 đã cấp cho bà Ph ngày 08/4/2003 từ: Hộ Ông (Bà) Lưu Lang Ph thành Bà Lưu Lang Ph. Đến ngày 31/12/2010, bà Ph được UBND huyện Cần G

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 166 thành thửa mới là thửa số 315, diện tích 254m², loại đất ONT; còn thửa số 166 thành thửa mới là thửa số 310, diện tích 1992,8m², loại đất trồng cây hằng năm khác.

Đến ngày 17/01/2012, bà P nhờ bà Ph ra Phòng Công chứng số 02, tỉnh Long An (nay là Văn phòng Công chứng Lê Văn Đ) nói là để ký giấy thực hiện thủ tục đáo hạn Ngân hàng và vay lại nên bà Ph đồng ý đi. Khi ký, bà Ph hoàn toàn không biết là ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 310 và 315 cho ông Ph. Tại Phòng Công chứng số 02, lúc đó có mặt bà Ph, bà P và ông Ph nhưng trước đó bà Ph hoàn toàn không biết ông Ph là ai.

Đến tháng 3/2012, ông Ph tự ý vào nhà bà Ph bóp ổ khóa cửa nhà với lý do bà P có nợ tiền vay của ông Ph. Sau đó, ông Ph có dẫn thêm mấy người đến yêu cầu bà Ph giao nhà và đất nhưng bà Ph không đồng ý ký giấy giao nhà.

Bà Ph xác định bà hoàn toàn không biết việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 310 và 315 cho ông Ph và bà Ph không có nhận số tiền 900.000.000 đồng từ ông Ph tại Phòng Công chứng số 02, tỉnh Long An (nay là Văn phòng Công chứng Lê Văn Đ) như lời ông Ph trình bày. Bà Ph cũng không biết bà P có vay tiền của ông Ph hay không vì bà P không có nói cho bà Ph biết. Giấy mua bán nhà ngày 11/01/2011 bà Ph không có ký tên, cũng không biết ông H là ai.

Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 31 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Cần G duyệt ngày 11/12/2015 thì hiện nay trên 02 thửa số 310 và 315 có 01 căn nhà từ đường do ông bà nội chồng của bà Ph để lại và 01 căn nhà cấp 4. Trong đó, căn nhà cấp 4 nhà tường kiên cố là do con bà Ph bà Lê Thị Trúc D (định cư Hoa Kỳ) gửi tiền về cất nhà ở vào năm 2006. Do đó, bà Ph không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ph. Ngoài ra, bà Ph có yêu cầu phản tố như sau:

- Bà Ph yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà bằng “Giấy mua bán nhà” xác lập giữa bà Ph và ông Ph ngày 11/01/2011 đối với hai thửa số 310, 315 và 01 căn nhà tọa lạc trên hai thửa đất này; Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 310 và 315 xác lập giữa bà Ph và ông Ph do Phòng Công chứng số 02, tỉnh Long An (nay là Văn phòng Công chứng Lê Văn Đ) chứng nhận ngày 17/01/2012.

- Bà Ph yêu cầu hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Cần G cấp cho ông Đoàn Minh Ph ngày 14/3/2012 đối với 02 thửa số 310 và 315.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Vĩnh P:

Theo Trích lục khai tử số 460/TLKT-BS ngày 05/12/2018 thì thể hiện bà P chết ngày 15/10/2017. Bà P có chồng là ông Phạm Minh H, bà P và ông Hiền có 02 con chung là anh Phạm Minh Th và chị Phạm Thị Kim T. Tòa án đã tiến hành tổng đạt các Văn bản tố tụng cho ông Hiền, anh Thiện và chị Trúc nhưng

không có Văn bản ý kiến phản hồi và vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án này.

Bà Lê Thị Ngọc Th là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lê Thị Trúc D (có đơn yêu cầu độc lập ngày 20/8/2017) trình bày:

Nguồn gốc 02 thửa đất 310 và 315 nói trên (nay là 02 thửa mới số 310 và 315) là của cụ Lê Văn Nh và cụ Nguyễn Thị H là ông bà nội chồng của bà Ph để lại cho cụ Lê Văn Th (chết năm 1977) và cụ Nguyễn Thị C (chết năm 1979) là cha mẹ chồng của bà Ph. Sau đó, cha mẹ chồng của bà Ph để lại cho ông Lê Thanh H (chết năm 1993) là chồng của bà Ph. Sau khi ông H chết, bà Ph đăng ký kê khai và được UBND huyện Cần G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/4/2003 đối với 02 thửa số 166, diện tích 254m², loại đất Thổ và thửa số 226, diện tích 1.978m², loại đất Vườn.

Tuy nhiên, đến năm 2010, bà Ph tự ý thực hiện thủ tục đăng ký điều chỉnh biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất số 166 và 226 mà bà Ph được cấp ngày 08/4/2003 từ hộ gia đình bà Ph sang cá nhân bà Ph và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất này cho ông Ph. Đến ngày 31/12/2010, bà Ph được UBND huyện Cần G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 166 thành thửa mới là thửa số 315, diện tích 254m², loại đất ONT; còn thửa số 166 thành thửa mới là thửa số 310, diện tích 1992,8m², loại đất trồng cây hàng năm khác.

Như vậy, 02 thửa đất số 310, 315 và tài sản trên đất là tài sản chung của hộ gia đình nên việc bà Ph tự ý đăng ký biến động từ hộ sang cá nhân bà Ph và ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Ph toàn bộ 02 thửa đất trên, trong đó có phần di sản thừa kế do ông H để lại chưa chia là không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế.

Hiện tại, trên hai thửa đất 310 và 315 có một căn nhà từ đường do ông bà nội chồng của bà Ph để lại để làm nhà từ đường thờ cúng tổ tiên, có mồ mã, một số công trình phụ và nhiều cây trồng hàng năm và cây lâu năm khác. Sau khi ông bà nội chết, ông H và bà Ph cùng các con tiếp tục sinh sống tại căn nhà nói trên. Đến năm 2003, gia đình bà Ph có trùng tu, sửa chữa lại căn nhà từ đường này. Ngoài ra, trên hai thửa đất 310 và 315 còn có căn nhà cấp 4 của bà Lê Thị Trúc D (con bà Ph, hiện định cư ở Mỹ gửi số tiền 450.000.000 đồng về xây dựng để cho các em ở vì gia đình đông nhân khẩu. Nay bà D không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ph và bà D có yêu cầu độc lập đối với ông Ph và bà Ph như sau:

1. Bà D yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà bằng “Giấy mua bán nhà” xác lập giữa bà Ph và ông Ph ngày 11/01/2011 đối với hai thửa số 310, 315 và 01 căn nhà tọa lạc trên hai thửa đất này; Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 310 và 315 xác lập giữa bà Ph và ông Ph do Phòng Công chứng số 02, tỉnh Long An (nay là Văn phòng Công chứng Lê Văn Đ) chứng nhận ngày 17/01/2012.

2. Bà D yêu cầu hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Cần G cấp cho ông Đoàn Minh Ph ngày 14/3/2012 đối với 02 thửa số 310 và 315.

3. Bà D yêu cầu bà Ph trả 450.000.000 đồng tiền giá trị căn Nhà chính 5 tọa lạc trên một phần thửa đất số 310 mà bà D đã xây dựng vào năm 2006.

4. Bà D yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng 02 thửa đất số 310, 315 và các tài sản trên 02 thửa đất này.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Ngọc H (có đơn yêu cầu độc lập ngày 16/8/2017), ông Cao Văn Ng, bà Lê Thị Ngọc H, bà Lê Thị Ngọc H, ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị Ngọc Th và ông Võ Văn H trình bày:

Nguồn gốc 02 thửa đất 310 và 315 nói trên (nay là 02 thửa mới số 310 và 315) là của cụ Lê Văn Nh và cụ Nguyễn Thị H là ông bà nội chồng của bà Ph để lại cho cụ Lê Văn Th (chết năm 1977) và cụ Nguyễn Thị C (chết năm 1979) là cha mẹ chồng của bà Ph. Sau đó, cha mẹ chồng của bà Ph để lại cho ông Lê Thanh H (chết năm 1993) là chồng của bà Ph. Sau khi ông H chết, bà Ph đăng ký kê khai và được UBND huyện Cần G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/4/2003 đối với 02 thửa số 166, diện tích 254m², loại đất Thổ và thửa số 226, diện tích 1.978m², loại đất Vườn.

Tuy nhiên, đến năm 2010, bà Ph tự ý thực hiện thủ tục đăng ký điều chỉnh biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất số 166 và 226 mà bà Ph được cấp ngày 08/4/2003 từ hộ gia đình bà Ph sang cá nhân bà Ph và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất này cho ông Ph. Đến ngày 31/12/2010, bà Ph được UBND huyện Cần G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 166 thành thửa mới là thửa số 315, diện tích 254m², loại đất ONT; còn thửa số 166 thành thửa mới là thửa số 310, diện tích 1992,8m², loại đất trồng cây hàng năm khác.

Như vậy, 02 thửa đất số 310, 315 và tài sản trên đất là tài sản chung của hộ gia đình nên việc bà Ph tự ý đăng ký biến động từ hộ sang cá nhân bà Ph và ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Ph toàn bộ 02 thửa đất trên, trong đó có phần di sản thừa kế do ông H để lại chưa chia là không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế.

Hiện tại, trên hai thửa đất 310 và 315 có một căn nhà từ đường do ông bà nội chồng của bà Ph để lại để làm nhà từ đường thờ cúng tổ tiên, có mồ mã, một số công trình phụ và nhiều cây trồng hàng năm và cây lâu năm khác. Sau khi ông bà nội chết, ông H và bà Ph cùng các con tiếp tục sinh sống căn nhà nói trên. Đến năm 2003, gia đình bà Ph có trùng tu, sửa chữa lại căn nhà từ đường này. Ngoài ra, trên hai thửa đất 310 và 315 còn có căn nhà cấp 4 của bà Lê Thị Trúc D (con bà Ph, hiện định cư ở Mỹ gửi số tiền 450.000.000 đồng về xây dựng để cho các em ở vì gia đình đông nhân khẩu.

Nay bà H, bà H2, bà H3 và bà Thuận không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ph. Ngoài ra, bà H có yêu cầu độc lập như sau:

- Bà H yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà bằng “Giấy mua bán nhà” xác lập giữa bà Ph và ông Ph ngày 11/01/2011 đối với hai thửa số 310, 315 và 01 căn nhà tọa lạc trên hai thửa đất này; Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 310 và 315 xác lập giữa bà Ph và ông Ph do Phòng Công chứng số 02, tỉnh Long An (nay là Văn phòng Công chứng Lê Văn Đ) chứng nhận ngày 17/01/2012.

- Bà H yêu cầu hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Cần G cấp cho ông Đoàn Minh Ph ngày 14/3/2012 đối với 02 thửa số 310 và 315.

- Bà H yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng 02 thửa đất số 310, 315 và các tài sản trên 02 thửa đất này.

Ông Lê Văn Đ – Trưởng Văn phòng Công chứng Lê Văn Đ trình bày: Tại Văn bản số 35/CV-CC2 ngày 08/11/2018, ông Lê Văn Đ không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Minh Ph cũng như yêu cầu phản tố của bà Lưu Lang Ph và đề nghị giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp.

Tại Văn bản số số 2799/UBND-TNMT ngày 22/10/2018 và Văn bản số 230/UBND-TNMT ngày 14/02/2019, ông Nguyễn Tuấn Th - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cần G trình bày:

Qua sao lục hồ sơ lưu trữ tại kho lưu trữ thì không tìm thấy hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu và hồ sơ điều chỉnh từ hộ bà Lưu Lang Ph sang bà Lưu Lang Ph đối với thửa số 310 và thửa số 315 cùng thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Tân Kim, huyện Cần G, tỉnh Long An.

UBND huyện Cần G cung cấp bản sao hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) từ bà Lưu Lang Ph sang ông Đoàn Minh Ph các thửa số 310 và thửa số 315 cùng thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Tân Kim, huyện Cần G, tỉnh Long An. UBND huyện Cần G đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 07/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 39, 147, 153, 154, 157, 158, 160, 161, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 33 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ Điều 195 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 137, 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 26, 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa

Việt Nam 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 yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Minh Ph về việc yêu cầu:

- Bà Lưu Lang Ph tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà bằng “Giấy mua bán nhà” xác lập giữa bà Lưu Lang Ph và ông Đoàn Minh Ph ngày 11/01/2011 đối với hai thửa số 310, 315 nói trên và 01 căn nhà chính 5 tọa lạc trên thửa số 310.

- Bà Lưu Lang Ph tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Lưu Lang Ph và ông Đoàn Minh Ph do Phòng Công chứng số 02, tỉnh Long An (nay là Văn phòng Công chứng Lê Văn Đ) chứng nhận ngày 17/01/2012 đối với thửa số 310, diện tích đo đạc thực tế là 1.837,3m², loại đất BHK và thửa số 315, diện tích đo đạc thực tế là 254m², loại đất ONT, cùng thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp Long Phú, xã Tân Kim, huyện Cần G, tỉnh Long An (nay là khu phố L, thị trấn Cần G, huyện Cần G, tỉnh Long An).

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 31 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Cần G duyệt ngày 11/12/2015 và Chứng thư thẩm định giá số 308/24/12/2021/TĐG LA-BĐS ngày 24/12/2021 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư Vấn Hồng Đức).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Minh Ph về việc yêu cầu bà Lưu Lang Ph, bà Lê Thị Ngọc H, bà Lê Thị Ngọc H, bà Lê Thị Ngọc H, bà Lê Thị Ngọc Th giao 02 thửa đất số 310, 315 nói trên và 01 căn nhà chính 5 tọa lạc trên thửa số 310.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lưu Lang Ph và yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Trúc D, bà Lê Thị Ngọc H về việc yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà bằng “Giấy mua bán nhà” xác lập giữa bà Lưu Lang Ph và ông Đoàn Minh Ph ngày 11/01/2011 đối với hai thửa số 310, 315 nói trên và 01 căn nhà chính 5 tọa lạc trên thửa số 310.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối 02 thửa số 310 và 315 nói trên xác lập giữa bà Lưu Lang Ph và ông Đoàn Minh Ph do Phòng Công chứng số 02, tỉnh Long An (nay là Văn phòng Công chứng Lê Văn Đ) chứng nhận ngày 17/01/2012.

Bà Lưu Lang Ph được quyền sử dụng 02 thửa số 310, 315 và tất cả các tài sản tọa lạc trên hai thửa đất này.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 31 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Cần G duyệt ngày 11/12/2015 và Chứng thư thẩm định giá số 308/24/12/2021/TĐG

LA-BĐS ngày 24/12/2021 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư Vấn Hồng Đức).

Buộc bà Lưu Lang Ph có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đoàn Minh Ph 900.000.000 đồng đã nhận và 1.582.876.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng 02 thửa số 310, 315 và 01 căn nhà chính 5 tọa trên thửa số 310 nói trên, tổng cộng là 2.482.876.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm tám mươi hai triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

Buộc ông Đoàn Minh Ph phải giao cho bà Lưu Lang Ph bản chính 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 529516 và BI 529784 do Ủy ban nhân dân huyện Cần G cấp cho ông Đoàn Minh Ph ngày 14/3/2012 đối với 02 thửa số 310 và 315 nói trên.

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

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

Cơ quan Đăng ký đất đai và Cơ quan Tài nguyên và môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động đất đai hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án đối với 02 thửa số 310 và 315 nói trên.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lưu Lang Ph và yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Trúc D, bà Lê Thị Ngọc H về việc yêu cầu hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 529516 (Số vào sổ cấp GCN: CH 00180) và BI 529784 (Số vào sổ cấp GCN: CH 00179) do Ủy ban nhân dân huyện Cần G cấp cho ông Đoàn Minh Ph ngày 14/3/2012 đối với hai thửa số 310 và 315 nói trên.

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Trúc D về việc yêu cầu bà Lưu Lang Ph có nghĩa vụ hoàn trả 450.000.000 đồng tiền giá trị căn nhà chính (5) mà bà D đã rút.

6. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Trúc D và bà Lê Thị Ngọc H về việc yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng 02 thửa đất số 310, 315 nói trên và các tài sản trên hai thửa đất này.

7. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ-BPKCT ngày 23/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An để đảm bảo việc thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử bà Lưu Lang Ph có đơn kháng cáo toàn bộ sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Ph trình bày: Số tiền 900.000.000 đồng do bà Lê Thị Vĩnh P (đã chết năm 2017) là con của bà Ph vay của ông Ph nên bà chỉ đồng ý trả cho ông Ph 900.000.000 đồng.

Bà H2 tranh luận: Ông Ph đòi lãi cao quá, nên mong giảm một phần cho gia đình vì gia đình quá khó khăn không đủ tiền trả cho nguyên đơn được.

Ông U tranh luận: Vụ này kéo dài quá, bên nguyên đơn đầu tiên cũng cho cơ hội chuộc lại nhà nhưng bị đơn cứ nói bên bị đơn lừa đảo nên mới xảy ra sự việc này. Do vậy, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Về hình thức đơn kháng cáo của bị đơn lập trong thời hạn luật định nên được chấp nhận. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn không cung cấp được tình tiết nào mới để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn quy định của pháp luật nên hợp lệ.

Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết tòa sơ thẩm xác định là theo quy định Điều 26, 34, 35, 37 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc hai thửa đất 310 và 315 nói trên (trước đây là hai thửa số 166 và 226 cũ) là của cụ Lê Văn Nh và cụ Nguyễn Thị H là ông bà nội chồng của bà Ph để lại cho cụ Lê Văn Th và cụ Nguyễn Thị C là cha mẹ chồng của bà Ph. Sau đó, cha mẹ chồng của bà Ph để lại cho ông Lê Thanh H (chết năm 1993) là chồng của bà Ph. Sau khi ông H chết, bà Ph đăng ký kê khai và được UBND huyện Cần G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, 02 thửa đất số 310 và 315 là tài sản chung của vợ chồng ông H và bà Ph nhưng khi bà Ph làm thủ tục từ hộ gia đình sang cá nhân bà Ph không có sự đồng ý của các đồng thừa kế là các con bà Ph là không đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Theo hồ sơ thể hiện, ngày 11/01/2011 bà Ph có thỏa thuận chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Ph thửa số 166 (số thửa mới 315), thửa số 266 (số thửa mới là 310) và 01 căn nhà tọa lạc trên hai thửa đất này cho ông Ph với giá 900.000.000 đồng. Hai bên có lập tờ “Giấy mua bán nhà” ngày 11/01/2011, đến ngày 06/12/2011 hai bên lập tờ “Bản giao nhà và đất” nội dung bà Ph cam kết đến ngày 26/12/2011 sẽ bàn giao hai thửa đất và căn nhà cho ông Ph. Đến ngày 17/01/2012 bà Ph và ông Ph ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) đối với 02 thửa đất số 310 và 315 với giá 900.000.000 đồng. Hợp đồng này được Phòng Công chứng số 02 tỉnh Long An (nay là Văn phòng

Lê Văn Đá) chứng nhận ngày 17/01/2012. Đến ngày 14/3/2012, ông Ph được UBND huyện Cần G cấp 02 giấy chứng nhận QSDĐ đối với 02 thửa đất 310 và 315.

Xét trong quá trình giải quyết vụ án này, bà Ph không thừa nhận chữ ký và chữ viết họ và tên “Lư Lang Ph” trong tờ “Giấy mua bán nhà” ngày 11/01/2011. Tuy nhiên, theo Kết luận giám định số 3926/C54B ngày 08/12/2017 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh – Tổng Cục Cảnh sát thì chữ ký và chữ viết họ và tên “Lư Lang Ph” trong tờ “Giấy mua bán nhà” ngày 11/01/2011 là của bà Ph.

Bà Ph cho rằng số tiền 900.000.000 đồng ghi trong tờ “Giấy mua bán nhà” ngày 11/01/2011 và trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2012 nói trên là do bà Lê Thị Vĩnh P (chết năm 2017) là con của bà Ph vay của ông Ph nhưng bà Ph không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh. Trong khi đó, phía ông Ph không thừa nhận có cho bà P vay số tiền 900.000.000 đồng, ông xác định đây là số tiền nhận chuyển nhượng hai thửa số 310, 315 và 01 căn nhà trên thửa đất này từ bà Ph, nên lời khai nại của bà Ph là không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Võ Văn U là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày theo thỏa thuận trong “Giấy mua bán nhà” ngày 11/01/2011, ông Ph chỉ thỏa thuận với bà Ph là mua 01 căn Nhà chính 5, còn căn Nhà thờ 4 và các tài sản khác thì không có thỏa thuận mua bán vì các tài sản này đã cũ và không có giá trị lớn. Xét theo Chứng thư thẩm định giá số 308/24/12/2021/TĐG LA-BDS ngày 24/12/2021 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư Vấn Hồng Đức thì ngoài căn nhà chính 5 thì trên 02 thửa số 310 và 315 còn các tài sản khác có giá trị như nhà thờ, nhà bếp, nhà tắm, chuồng heo, sào nước, hồ nước, cây trồng. Tổng giá trị các tài sản trên là: 256.883.595 đồng.

Như vậy, theo thỏa thuận trong “Giấy mua bán nhà” ngày 11/01/2011, ông Ph chỉ thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Ph 02 thửa số 310, 315 và 01 căn Nhà chính 5, còn căn Nhà thờ 4 và các tài sản khác thì không có thỏa thuận chuyển nhượng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì: “...2. Trong trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được, nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được...”. Do đó, Hợp đồng mua bán nhà bằng “Giấy mua bán nhà” xác lập giữa bà Lư Lang Ph và ông Đoàn Minh Ph ngày 11/01/2011 đối với hai thửa số 310, 315 nói trên và 01 căn nhà chính 5 tọa lạc trên thửa số 310; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 310 và 315 xác lập giữa bà Ph và ông Ph do Phòng Công chứng số 02, tỉnh Long An (nay là Văn phòng Công chứng Lê Văn Đ) chứng nhận ngày 17/01/2012 vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại khoản 2 Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Do hai Hợp đồng nói trên vô hiệu nên hậu quả pháp lý được giải quyết theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và hướng dẫn tại điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Do khi chuyển nhượng, bà Ph và ông Ph đều biết trên 02 thửa số 310 và 315 có 02 căn nhà nhưng chỉ thỏa thuận chuyển nhượng có 01 căn nhà nên hai bên đều có lỗi ngang nhau dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 310 và 315 ngày 17/01/2012 vô hiệu.

Xác định thiệt hại và trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Theo Chứng thư thẩm định giá số 308/24/12/2021/TĐG LA-BDS ngày 24/12/2021 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư Vấn Hồng Đức thì giá trị thiệt hại do chênh lệch quyền sử dụng đất 02 thửa đất 310, 315 và 01 căn nhà chính 5 là: $(2.658.573.100 + 1.132.840.000 + 274.339.065) - 900.000.000$ đồng = 3.165.752.000 đồng.

Do bà Ph và ông Ph lỗi ngang nhau nên mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại là: $\frac{1}{2} \times 3.165.752.000$ đồng = 1.582.876.000 đồng.

Chính vì vậy, buộc bà Ph có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Ph: 900.000.000 đồng và 1.582.876.000 đồng, tổng cộng là 2.482.876.000 đồng như Tòa án sơ thẩm chia là phù hợp đúng quy định.

Như vậy, Tòa án sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện, đầy đủ các chứng cứ, bị đơn kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do bà Lưu Lang Ph là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

I. Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lưu Lang Ph

Giữ nguyên quyết định Bản án sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 39, 147, 153, 154, 157, 158, 160, 161, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 33 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ Điều 195 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 137, 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 26, 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam 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 yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Minh Ph về việc yêu cầu:

- Bà Lưu Lang Ph tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà bằng “Giấy mua bán nhà” xác lập giữa bà Lưu Lang Ph và ông Đoàn Minh Ph ngày 11/01/2011 đối với hai thửa số 310, 315 nói trên và 01 căn nhà chính 5 tọa lạc trên thửa số 310.

- Bà Lưu Lang Ph tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Lưu Lang Ph và ông Đoàn Minh Ph do Phòng Công chứng số 02, tỉnh Long An (nay là Văn phòng Công chứng Lê Văn Đ) chứng nhận ngày 17/01/2012 đối với thửa số 310, diện tích đo đạc thực tế là 1.837,3m², loại đất BHK và thửa số 315, diện tích đo đạc thực tế là 254m², loại đất ONT, cùng thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp Long Phú, xã Tân Kim, huyện Cần G, tỉnh Long An (nay là khu phố L, thị trấn Cần G, huyện Cần G, tỉnh Long An).

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 31 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Cần G duyệt ngày 11/12/2015 và Chứng thư thẩm định giá số 308/24/12/2021/TĐG LA-BDS ngày 24/12/2021 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư Vấn Hồng Đức).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Minh Ph về việc yêu cầu bà Lưu Lang Ph, bà Lê Thị Ngọc H, bà Lê Thị Ngọc H, bà Lê Thị Ngọc H, bà Lê Thị Ngọc Th giao 02 thửa đất số 310, 315 nói trên và 01 căn nhà chính 5 tọa lạc trên thửa số 310.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lưu Lang Ph và yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Trúc D, bà Lê Thị Ngọc H về việc yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà bằng “Giấy mua bán nhà” xác lập giữa bà Lưu Lang Ph và ông Đoàn Minh Ph ngày 11/01/2011 đối với hai thửa số 310, 315 nói trên và 01 căn nhà chính 5 tọa lạc trên thửa số 310.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối 02 thửa số 310 và 315 nói trên xác lập giữa bà Lưu Lang Ph và ông Đoàn Minh Ph do Phòng Công chứng số 02, tỉnh Long An (nay là Văn phòng Công chứng Lê Văn Đ) chứng nhận ngày 17/01/2012.

Bà Lưu Lang Ph được quyền sử dụng 02 thửa số 310, 315 và tất cả các tài sản tọa lạc trên hai thửa đất này.

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 31 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Cần

G duyệt ngày 11/12/2015 và Chứng thư thẩm định giá số 308/24/12/2021/TĐG LA-BDS ngày 24/12/2021 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư Vấn Hồng Đức).

Buộc bà Lưu Lang Ph có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đoàn Minh Ph 900.000.000 đồng đã nhận và 1.582.876.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng 02 thửa số 310, 315 và 01 căn nhà chính 5 tọa trên thửa số 310 nói trên, tổng cộng là 2.482.876.000 đồng (*Hai tỷ bốn trăm tám mươi hai triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn đồng*).

Buộc ông Đoàn Minh Ph phải giao cho bà Lưu Lang Ph bản chính 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 529516 và BI 529784 do Ủy ban nhân dân huyện Cần G cấp cho ông Đoàn Minh Ph ngày 14/3/2012 đối với 02 thửa số 310 và 315 nói trên.

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

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

Cơ quan Đăng ký đất đai và Cơ quan Tài nguyên và môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động đất đai hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án đối với 02 thửa số 310 và 315 nói trên.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lưu Lang Ph và yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Trúc D, bà Lê Thị Ngọc H về việc yêu cầu hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 529516 (Số vào sổ cấp GCN: CH 00180) và BI 529784 (Số vào sổ cấp GCN: CH 00179) do Ủy ban nhân dân huyện Cần G cấp cho ông Đoàn Minh Ph ngày 14/3/2012 đối với hai thửa số 310 và 315 nói trên.

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Trúc D về việc yêu cầu bà Lưu Lang Ph có nghĩa vụ hoàn trả 450.000.000 đồng tiền giá trị căn nhà chính (5) mà bà D đã rút.

6. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Trúc D và bà Lê Thị Ngọc H về việc yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng 02 thửa đất số 310, 315 nói trên và các tài sản trên hai thửa đất này.

7. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ-BPKCT ngày 23/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An để đảm bảo việc thi hành án.

II. Án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Lưu Lang Ph được miễn án phí.

III. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Long An; (1)
- VKSND tỉnh Long An; (1)
- Cục THADS tỉnh Long An; (1)
- Đường sự (18)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) 27b (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trần Thị Huyền Vân