

Bản án số: 300/2025/DS-PT

Ngày: 05-6-2025

*V/v “Tranh chấp quyền sử
dụng đất và hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hứa Quang Thông

Các Thẩm phán:

Ông Lê Hồng Nước

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Bùi Văn Bình - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05/3, 02/4, 28/4, 20/5, 30/5 và ngày 05/6/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 636/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo và bị kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 85/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Lê Minh H, sinh năm 1985.

1.2. Lê Thị Hồng H1, sinh năm 1983.

1.3. Lê Thị Thu H2, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Hồng H1, chị Lê Thị Thu H2:
Anh Lê Minh H, sinh năm 1985 (Có mặt). Địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Tạm trú: Số A, đường Q, Tổ A, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28/11/2022).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Minh H: Anh Phan Thế Đ, sinh năm 1998 (Có mặt). Địa chỉ: Khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28/02/2025).

2. Bị đơn:

2.1. Lê Phước H3, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên hệ: Đường số A, khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (quán C, đối diện Trung tâm bồi dưỡng chính trị thành phố H).

2.2. Võ Thị Hồng V, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Đường số A, khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (quán C, đối diện Trung tâm bồi dưỡng chính trị thành phố H).

Người đại diện theo ủy quyền của chị Võ Thị Hồng V: Anh Nguyễn Văn H4, sinh năm 1982 (Vắng mặt tuyên án). Địa chỉ: Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/4/2023).

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

3.1. Phan Thị H5, sinh năm 1960 (Vắng mặt tuyên án).

Địa chỉ: Số E, Tổ B, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Nơi cư trú hiện nay: Số D, Tổ A, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Phạm Hồng T, sinh năm 1967 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, Tổ C, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Lê Thị H6, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số F, Tổ C, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ hiện nay: Số G, N, Tổ C, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị H6: Bà Trần Kim A, sinh năm 1967 (Vắng mặt tuyên án). Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 21/02/2025) và chị Phan Thị Thảo Q, sinh năm 1996 (Có mặt). Địa chỉ: Số A L, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 14/4/2025).

3.4. Nguyễn Thái H7, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Tổ C, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ hiện nay: Thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Thái H7: Bà Trần Kim A, sinh năm 1967 (Vắng mặt tuyên án). Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 21/02/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Lê Thị H6, anh Nguyễn Thái H7: Luật sư Mai T1 là thành viên Công ty L1 và Cộng sự thuộc Đoàn Luật

sư tỉnh Đ (Có mặt).

3.5. Lê Minh Q1, sinh năm 2006 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Lê Nguyễn Tấn P, sinh năm 2009.

Người đại diện theo pháp luật của Lê Nguyễn Tấn P: Anh Lê Minh H, sinh năm 1985 (Có mặt). Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Bùi Thị Minh N, sinh năm 1979 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu A, Trường Đại học Đ1, đường P, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Nguyễn Văn L, sinh năm 1986 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Tạm trú: Số H, đường P, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Văn phòng C1.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Việt T2, chức vụ: Trưởng Văn phòng (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, đường N, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.10. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Thanh P1, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng H8 (Có đơn xin xét xử vắng mặt), chức vụ: Trưởng phòng Thẩm tra và Xác minh đơn, Văn phòng Đ2 trực thuộc Sở T (Theo Giấy ủy quyền số 1270/GUQ-STNMT ngày 27/02/2025).

Địa chỉ: Số C, Quốc lộ C, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.11. Ủy ban nhân dân thành phố C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Phan Thành M, chức vụ: Chủ tịch (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số C, đường C, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Chị Võ Thị Hồng V là bị đơn, chị Lê Thị H6 và anh Nguyễn Thái H7 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, chị Lê Thị Hồng H1, chị Lê Thị Thu H2, anh Lê Minh H (anh H là đại diện theo ủy quyền của chị H1, chị H2) trình bày:

Nguồn gốc diện tích 4.088,1m², thửa 16, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là của ông Lê Ngọc N1 (chết năm 1980) và bà Nguyễn Thị S (chết năm 2000) tặng cho con là ông Lê Thành R vào năm 1975.

Năm 1981, ông R kết hôn với bà Phan Thị H5. Ông R và bà H5 tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên. Năm 2004, ông R chết, bà H5 và các con tiếp tục quản lý, sử dụng. Đến ngày 27/9/2017, Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phan Thị H5 diện tích 4.088,1m² (LN), thửa 16, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố C. Tại thời điểm cấp giấy, hộ bà H5 gồm có: Chủ hộ Phan Thị H5 và các con của bà H5: Lê Thị Hồng H1, Lê Minh H, Lê Thị Thu H2, Lê Phước H3, cháu ngoại Lê Minh Q1, sinh năm 2006 (con chị H1), cháu nội Lê Nguyễn Tấn P, sinh năm 2009 (con anh H).

Năm 2017, anh Lê Phước H3 yêu cầu bà H5 làm thủ tục tặng cho anh Phước H3 diện tích 4.088,1m² để anh Phước H3 chăm sóc, phụng dưỡng bà H5 lúc tuổi già. Vì tin lời anh Phước H3 nên bà H5 đồng ý làm thủ tục tặng cho anh Phước H3 quyền sử dụng đất trên. Lợi dụng sự thiếu hiểu biết của bà H5, anh Phước H3 đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ bà H5 sang cho vợ là chị Võ Thị Hồng V vào ngày 24/11/2017, hộ bà H5 không hay biết.

Việc anh Phước H3 lừa dối bà H5 đã có sự chuẩn bị từ trước và để thuận tiện cho việc chuyển nhượng, anh Phước H3 tự ý lấy sổ hộ khẩu của bà H5 tách thành hai sổ hộ khẩu, một sổ hộ khẩu chỉ có bà H5 đứng tên và sổ hộ khẩu còn lại do các con bà H5 và cháu Q1, cháu P đứng tên.

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

Ngày 19/01/2018, chị V chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho anh Nguyễn Thái H7. Ngày 29/01/2018, anh Thái H7 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 21/01/2018, anh Phước H3 cho chị H1, anh H và chị H2 biết việc bà H5 đã chuyển nhượng diện tích 4.088,1m² cho chị V và chị V đã chuyển nhượng lại cho anh Thái H7.

Trên diện tích đất tranh chấp, bà H5 có trồng 100 gốc xoài cát chu đang cho trái và 30 gốc xoài Đài Loan chưa cho trái. Năm 2015, bà H5 có làm hợp đồng bán xoài lá cho ông Phạm Hồng T thời gian 10 năm (từ năm 2015 đến 2025) với số tiền là 260.000.000 đồng. Bà H5 đã nhận đủ tiền và ông T đã thu hoạch xoài từ đó cho đến nay. Hiện nay, bà H5 và các con vẫn đang quản lý, sử dụng đất.

Các nguyên đơn xác định diện tích đất thuộc quyền sở hữu chung của bà Phan Thị H5 và các con bà H5: Lê Thị Hồng H1, Lê Minh H, Lê Thị Thu H2, Lê Phước H3.

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

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2017 giữa hộ bà Phan Thị H5 với chị Võ Thị Hồng V đối với diện tích 4.088,1m², thửa 16, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2018 giữa chị Võ Thị Hồng V với anh Nguyễn Thái H7 đối với diện tích trên.

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

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Nguyễn Thái H7 đứng tên vào ngày 29/01/2018 (ghi tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp GCN SC01306).

Yêu cầu chị H6, anh Thái H7 trả lại tài sản, quyền sử dụng đất diện tích 4.088,1m², thửa 16, tờ bản đồ số 33 (hiện nay đã tách thành 02 thửa 1019, 1020), tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cho hộ bà H5 (Hiện nay đất tranh chấp anh Thái H7 đã tách thửa, chuyển mục đích sử dụng thành đất ở thửa 1019, không thể khôi phục lại hiện trạng ban đầu và việc chuyển mục đích sử dụng thành đất ở cũng có lợi, nên nguyên đơn thống nhất diện tích đất tranh chấp vẫn giữ nguyên là thửa 1019 (đất ở nông thôn) và thửa 1020 (đất CLN)).

Đối với chi phí cát do anh Thái H7 san lấp, bà H5, chị H2, anh H và chị H1 đồng ý trả lại cho anh Thái H7 (đã trả số tiền này xong theo bản án sơ thẩm số 67/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh và bản án phúc thẩm số 215/2021/DS-PT ngày 29/6/2021).

Đối với tiền chuyển nhượng 690.000.000 đồng và tiền thuế chuyển mục đích sử dụng thành đất ở đối với thửa 1019 là 312.030.900 đồng, các nguyên đơn tự nguyện trả thay anh Phước H3, chị V, trả lại cho anh Thái H7, chị H6. Đối với hàng rào chị H6 mới xây dựng trên đất bằng lưới B40, do chị H6 trình bày tự nguyện di dời trong trường hợp buộc chị H6, anh Thái H7 trả lại đất, nguyên đơn thống nhất, không có ý kiến hay yêu cầu gì.

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

Đối với cái trại của ông T3 trên đất, chỉ bằng gỗ tạp để cất đồ tươi xoài, nguyên đơn tự giải quyết với ông T3, không yêu cầu giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án tại các cấp sơ thẩm và phúc thẩm trước đây, bị đơn anh Lê Phước H3 trình bày:

Nguồn gốc diện tích 4.088,1m², thửa 16, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố C thống nhất như các nguyên đơn trình bày.

Ngày 30/4/2015, bà H5 bán xoài lá trên diện tích đất tranh chấp cho ông Phạm Hồng T với số tiền là 300.000.000 đồng, thời hạn khai thác là 10 năm từ ngày 30/4/2015 đến ngày 30/4/2025, có làm hợp đồng viết tay. Ông T đã giao đủ tiền cho bà H5 và hộ bà H5 đã giao đất và xoài cho ông T khai thác. Trong thời gian khai thác xoài lá bà H5 bán thêm cho ông T một năm khai thác.

Năm 2016, anh Phước H3 có vay của chị Võ Thị Hồng V nhiều lần với số tiền 300.000.000 đồng, mục đích để lo đám tiệc, giỗ và tết của gia đình do các anh, chị, em khác không lo cho bà H5. Năm 2017, anh P2 Hòa kết hôn với chị V.

Năm 2017, bà H5 biết anh Phước H3 nợ tiền chị V và anh H có ý định lấy đất chuyển nhượng nên bà H5 tự nguyện tặng cho anh Phước H3 diện tích 4.088,1m² (LN), thửa 16, tờ bản đồ số 33. Do anh Phước H3 và chị V quan hệ vợ chồng, đồng thời đã thiếu nợ chị V 300.000.000 đồng, nên anh Phước H3 để cho chị V đứng tên quyền sử dụng đất.

Năm 2017, khi làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, anh Phước H3 có cho bà H5 biết về việc thiếu nợ chị V và nếu làm hợp đồng tặng cho anh Phước H3 đứng tên sẽ chịu thuế và anh Phước H3 chuyển nhượng cho chị V sẽ chịu thuế, nên đề nghị bà H5 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị V, bà H5 đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị V. Vì vậy, anh Phước H3 chở bà H5 đến Văn phòng công chứng ở huyện C ký hợp đồng nhưng họ yêu cầu phải có giấy chứng nhận độc thân nên bà H5 tự đi làm giấy độc thân, sau đó bà H5 đã tách hộ khẩu riêng trước rồi mới xác nhận độc thân. Ngày 24/11/2017, bà H5 và chị V ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng tại quán cafe (không biết tên) tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng nhưng thực tế thỏa thuận là 400.000.000 đồng. Số tiền này do anh Phước H3 và chị V trừ vào tiền anh Phước H3 nợ chị V 300.000.000 đồng và chị V giao tiếp cho anh Phước H3 100.000.000 đồng. Do đó, chị V đứng tên quyền sử dụng đất.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất cho chị V, anh P2 Hòa đồng ý cho ông T tiếp tục khai thác theo hợp đồng mua bán xoài lá giữa ông T với bà H5.

Ngày 19/01/2018, chị V thỏa thuận chuyển nhượng đất cho anh Nguyễn Thái H7, hợp đồng ghi giá 100.000.000 đồng, thực tế chuyển nhượng là 900.000.000 đồng, trừ số tiền 210.000.000 đồng là thời gian 07 năm ông T khai thác xoài lá. Vì vậy, anh Thái H7 đã giao cho anh Phước H3 và chị V số tiền 690.000.000 đồng. Anh Phước H3, chị V đã giao đất cho anh Thái H7. Chị V, anh Phước H3 đã nhận 690.000.000 đồng, chị V giữ 400.000.000 đồng trừ vào tiền chuyển nhượng đất với bà H5, anh Phước H3 giữ 290.000.000 đồng sử dụng cho cá nhân.

Anh Phước H3 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và bà H5.

Anh Phước H3 không tranh chấp đối với ông Phạm Hồng T và anh Nguyễn Thái H7, chị Lê Thị H6.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/5/2023, anh Phước H3 trình bày: Trước đây, mẹ của anh muốn đưa phần đất tranh chấp cho anh, anh tính để cho vợ là chị V đứng tên, nên có đi thuê người làm thủ tục (hiện nay không biết người đó nhà ở đâu) để tách hộ khẩu mẹ ra để sang nhượng đất (việc này các anh, chị trong gia đình không biết). Việc làm thủ tục này anh cũng không biết cụ thể ra sao, người ta kêu ra ký tên thì ký thôi chứ không biết người ta làm thủ tục gì. Sau khi vợ anh được đứng tên, do kẹt tiền nên có kêu cò bán đất dùm, cò mới kêu chị H6 mua đất, nhưng để anh Thái H7 đứng tên. Anh kêu giá bán cho chị H6 là 900.000.000 đồng, nhưng cuối cùng chỉ còn giá là 690.000.000 đồng, lý do giá bán chỉ có 690.000.000 đồng là do gia đình có bán xoài lá trên đất cho ông T, còn hạn sử dụng (không nhớ mấy năm, hình như còn 7 năm). Khi bán anh có thỏa thuận với chị H6 là phải để ông T mua xoài lá đến hết hợp đồng, sau đó chị H6 mới sử dụng đất, do đó giá mới giảm xuống. Anh giao cho chị H6 làm thủ tục hợp đồng chuyển nhượng, chị H6 cũng thuê người làm thủ tục (giờ không biết ai), hai bên ra quán cafe ký chứ cũng không đến phòng công chứng ký. Khi chị H6 ký hợp đồng xong, có giấy hẹn của một cửa thì cha của chị H6 đến đất gặp ông T3 (ông T3 lúc này thuê đất của anh để cất nhà ở) cho hay là đất này ông mua rồi. Khi này anh cũng mới nhận cọc khoảng 200.000.000 đồng, thỏa thuận khi ra giấy đỏ thì chị H6 mới đưa đủ tiền. Anh cũng nói thêm việc để ông T tiếp tục sử dụng đất vì anh muốn giấu mẹ việc bán đất, để mẹ cứ nghĩ ông T còn mua xoài lá thì không nghi ngờ gì. Khi cha của chị H6 đến nói chuyện với ông T3 thì gia đình anh biết việc bán đất thì gia đình có đến Hồng Ngự (chỗ vợ chồng anh sinh sống để nói chuyện), còn về phía ở đây bên mẹ hay anh H có đến gặp chị H6 hay cha của chị H6 nói chuyện, cứ cái gì không thì anh không biết, nhưng anh nghĩ là chị H6 có biết việc tranh chấp do lúc đầu bán anh có nói với chị H6 đất này cấp cho hộ, thuê mượn người ta làm thủ tục hồ sơ sang tên đất cho chị V. Giấu mẹ bán đất nên mới làm hợp đồng không cho chị H6 sử dụng 7 năm. Tuy nhiên, việc thỏa thuận này hai bên chỉ làm giấy tay thỏa thuận, giấy này anh không có giữ mà giao cho chị H6 giữ, anh còn nhớ nội dung thỏa thuận xoài lá giao cho ông T, còn chuối thì mẹ được quyền sử dụng.

Nay, anh yêu cầu Tòa án hủy tất cả hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H5 và chị V, giữa chị V và anh Thái H7, chị H6 để trả đất cho mẹ. Anh chấp nhận bồi thường trả lại 690.000.000 đồng cho anh Thái H7, chị H6 và trả tiền lãi theo ngân hàng Nhà nước quy định.

Bị đơn chị Võ Thị Hồng V, người đại diện theo ủy quyền của chị V là anh Nguyễn Văn H4 trình bày:

Nguồn gốc diện tích 4.088,1m², thửa 16, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố C thống nhất như các nguyên đơn trình bày.

Ngày 30/4/2015, bà H5 bán xoài lá trên diện tích đất tranh chấp cho ông Phạm Hồng T với số tiền là 300.000.000 đồng, thời hạn khai thác là 10 năm từ ngày 30/4/2015 đến ngày 30/4/2025, có làm hợp đồng viết tay. Ông T đã giao đủ tiền cho bà H5 và hộ bà H5 đã giao đất và xoài cho ông T khai thác. Trong thời gian khai thác xoài lá bà H5 bán thêm cho ông T một năm khai thác.

Năm 2016, anh Phước H3 có vay của chị V nhiều lần với số tiền 300.000.000 đồng, mục đích để lo đám tiệc, giỗ và tết của gia đình do các anh, chị, em khác không lo cho bà H5. Năm 2017, anh P2 Hòa kết hôn với chị V.

Năm 2017, bà H5 biết anh Phước H3 nợ tiền chị V và anh H4 có ý định lấy đất chuyển nhượng nên bà H5 tự nguyện tặng cho anh Phước H3 diện tích 4.088,1m² (LN), thửa 16, tờ bản đồ số 33. Do anh Phước H3 và chị V quan hệ vợ chồng, đồng thời đã thiếu nợ chị V 300.000.000 đồng, nên anh Phước H3 để cho chị V đứng tên quyền sử dụng đất.

Năm 2017, khi làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, anh Phước H3 có cho bà H5 biết về việc thiếu nợ chị V và nếu làm hợp đồng tặng cho anh Phước H3 đứng tên sẽ chịu thuế và anh Phước H3 chuyển nhượng cho chị V sẽ chịu thuế, nên đề nghị bà H5 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị V, bà H5 đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị V. Vì vậy, anh Phước H3 chở bà H5 đến Văn phòng công chứng ở huyện C ký hợp đồng nhưng họ yêu cầu phải có giấy chứng nhận độc thân nên bà H5 tự đi làm giấy độc thân, sau đó bà H5 đã tách hộ khẩu riêng trước rồi mới xác nhận độc thân. Ngày 24/11/2017, bà H5 và chị V ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng tại quán cafe (không biết tên) tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng nhưng thực tế thỏa thuận là 400.000.000 đồng. Số tiền này do anh Phước H3 và chị V trừ vào tiền anh Phước H3 nợ chị V 300.000.000 đồng và chị V giao tiếp cho anh Phước H3 nhận số tiền 100.000.000 đồng. Do đó, chị V đứng tên quyền sử dụng đất.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất cho chị V, anh P2 Hòa đồng ý cho ông T tiếp tục khai thác theo hợp đồng mua bán xoài lá giữa ông T với bà H5.

Ngày 19/01/2018, chị V thỏa thuận chuyển nhượng đất cho anh Nguyễn Thái H7, hợp đồng ghi giá 100.000.000 đồng, thực tế chuyển nhượng là 900.000.000 đồng, trừ số tiền 210.000.000 đồng là thời gian 7 năm ông T khai thác xoài lá. Vì vậy, anh Thái H7 đã giao cho anh Phước H3, chị V số tiền 690.000.000 đồng, chị V giữ 400.000.000 đồng trừ tiền chuyển nhượng đất với bà H5, anh Phước H3 giữ 290.000.000 đồng sử dụng cho cá nhân.

Chị V không thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của nguyên đơn, không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Thái H7, chị H6. Tại các Văn bản ý kiến chị V trình bày yêu cầu bà H5 trả số tiền 210.000.000 đồng là tiền bán xoài lá cho ông T, anh Phước H3 trả cho chị số tiền 290.000.000 đồng đã nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng sau đó người đại diện theo ủy quyền của chị V có văn bản trình bày

không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Nếu có tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết thành vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H5 trình bày:

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

Năm 2017, anh Phước H3 lừa dối bà H5, kêu bà H5 đưa sổ hộ khẩu để tách sổ hộ khẩu tiện cho việc mua bảo hiểm cho bà H5 sử dụng lúc đau, ốm. Sau đó, anh Phước H3 đã lấy sổ hộ khẩu tách thành 02 sổ hộ khẩu (01 sổ chỉ có một mình bà H5 đứng tên và 01 sổ các con và cháu bà H5 đứng tên).

Sau khi tách hộ khẩu xong, anh Phước H3 yêu cầu bà H5 làm thủ tục tặng cho anh Phước H3 diện tích 4.088,1m² để anh Phước H3 chăm sóc, phụng dưỡng bà H5 lúc tuổi già. Nhưng ý chí của bà H5 là tặng cho anh Phước H3 để đứng tên thay cho những người trong hộ, chứ bà H5 không có quyền định đoạt thay cho các thành viên trong hộ, bởi vì anh Phước H3 cũng có phần hưởng nên anh Phước H3 đứng tên là hợp lý nên bà H5 mới làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Phước H3. Nhưng thực tế anh Phước H3 lừa dối bà H5 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.088,1m² cho chị V vào ngày 24/11/2017 mà bà H5 không biết. Bà H5 không có nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Phước H3 và chị V.

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

Ngày 19/01/2018, chị V chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 4.088,1m² cho anh Nguyễn Thái H7. Ngày 29/01/2018, anh Thái H7 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trên diện tích đất tranh chấp, bà H5 có trồng 81 gốc xoài cát chu đang cho trái và khoảng 30 gốc xoài Đài Loan chưa cho trái. Năm 2015, bà H5 có làm hợp đồng bán xoài lá cho ông T thời gian 11 năm (từ năm 2015 đến năm 2026) với số tiền là 286.000.000 đồng. Bà H5 đã nhận đủ tiền và ông T đã thu hoạch xoài từ đó cho đến nay. Hiện nay, bà H5 và các con đang quản lý và sử dụng đất.

Bà H5 xác định diện tích đất thuộc quyền sở hữu chung của bà Phan Thị H5 và các con bà H5: Lê Thị Hồng H1, Lê Minh H, Lê Thị Thu H2, Lê Phước H3.

Bà H5 yêu cầu giải quyết:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2017 giữa hộ bà Phan Thị H5 với chị Võ Thị Hồng V đối với diện tích 4.088,1m², thửa 16, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố C, Đồng Tháp.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2018 giữa chị Võ Thị Hồng V với anh Nguyễn Thái H7 đối với diện tích đất 4.088,1m², thửa 16, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích 4.088,1m², thửa 16, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố C do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 05/12/2017 cho chị Võ Thị Hồng V đứng tên.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích 4.088,1m², thửa 16, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho anh Nguyễn Thái H7 đứng tên ngày 29/01/2018 (nay anh Thái H7 đã làm thủ tục tách thành 02 thửa 1019 và thửa 1020).

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

Bà H5 đồng ý cùng anh H, chị H2 và chị H1 trả chi phí san lấp cát cho anh Thái H7, tiền chuyển nhượng đất 690.000.000 đồng và tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất ở 312.030.900 đồng như trình bày của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hồng T trình bày:

Ngày 30/4/2015, ông T (tên thường gọi là B) cùng bà H5 và các con của bà H5 thỏa thuận mua bán xoài lá trên diện tích 4.088,1m², thửa 16, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do bà H5 đứng tên, thời hạn là 10 năm đến ngày 30/4/2025, giá 260.000.000 đồng, khoảng 90 cây xoài, hai bên thỏa thuận nếu xoài chết thì được đốn và trồng lại, hết hạn trả nguyên hiện trạng cho bà H5, ông T được sử dụng đất và cây trái trên mặt đất. Ông T đã giao đủ tiền cho bà H5. Do xoài chết, bà H5 và ông T có trồng thêm 21 cây xoài nhỏ. Sau đó, bà H5 và ông T thỏa thuận bán thêm một năm xoài lá giá 26.000.000 đồng (ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền này), ông T đã giao tiền xong. Năm 2017, bà H5 chuyển nhượng đất cho anh Phước H3, chị V như thế nào ông T không biết. Khoảng năm 2017, khi ông đang bao xoài, thấy có người cò đất dẫn ai đi coi đất này, nhưng ông không để ý, vì vườn xoài không có hàng rào nên mọi người cũng hay đi tới lui. Sau khi họ đi ra thì người cò đất (không biết tên) hỏi ông mua xoài lá bao nhiêu năm thì ông nói không nhớ. Người cò đất mới hỏi ông sao không mua luôn phần đất này đi, ông T nói đất này trong dòng họ tranh chấp, không có làm sổ đỏ mà mua bán gì, không ngờ bà 9 (bà H5) đã làm sổ đỏ rồi. Người cò đất mới nói người ta kêu bán rồi, dẫn người đi coi nè. Thấy vậy ông T có điện thoại cho bà H5, bà H5 nói không có bán đất nên ông không hỏi nữa. Sau đó khoảng 1 tháng hay hơn 1 tháng thì con gái bà H5 (không biết tên gì, ở ngoài tên Chèo B1) mới hỏi ông T có người mua đất hả, ông nói không rành, muốn biết rõ thì hỏi ông 3 Ngon (là cha chị H6), vì ông có người cháu ở sát ranh tên H9, người này thấy ông 3 N2, con rể, con gái đi coi đất cho ông hay. Ông có điện thoại hỏi bà H5, bà H5 nạt, nói không có kêu bán đất nên ông không hỏi nữa. Con gái bà H5 mới đến gặp ông 3 N3, ông 3 N2 xác định là con gái ông (chị H6) mua đất

này rồi, nên con bà H5 mới kêu ông T lên nhà ông 3 N để hỏi. Ông 3 N cho hay là đất này con gái ông đã đặt cọc rồi, thứ hai tới (không nhớ ngày nào) là đưa tiền đủ. Ông T nói đất này rắc rối lắm, kêu ông 3 Ngon nói con ông khoan hãy đưa tiền thêm, đợi bà 9 (bà H5) lên giáp mặt hãy đưa tiền. Ông 3 Ngon nói chuyện này liên quan gì tới ông T, ông T nói đất này ông mua xoài lá 10 năm rồi, nếu bán thì sao ông tưới xoài. Ông 3 Ngon mới nói vẫn chưa cho ông tưới xoài, nên ông T kêu phải làm hợp đồng mới cho ông.

Ngày 13/02/2018, ông T thỏa thuận với anh Thái H7 về việc được tiếp tục khai thác xoài lá như lời đã hứa của anh Phước H3, ông T được tiếp tục khai thác xoài lá đến ngày 30/4/2025. Khoảng năm 2019, ông T đã bán lại quyền khai thác xoài lá cho chị H6 giá 240.000.000 đồng. Hiện nay, ông T không còn quản lý đất, không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng mua bán xoài và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thái H7 và chị Lê Thị H6 trình bày:

Vào ngày 19/01/2018, anh Thái H7, chị H6 nhận chuyển nhượng của chị Võ Thị Hồng V diện tích đất 4.088,1m², thửa đất số 16, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố C, giá 900.000.000 đồng, việc chuyển nhượng là hợp pháp. Trừ tiền khai thác xoài lá với ông T 210.000.000 đồng, còn lại 690.000.000 đồng đã giao đủ cho anh Phước H3 và chị V. Anh Thái H7 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định.

Anh Thái H7 và chị H6 có bơm cát san lấp tại phần đất tranh chấp, khối lượng cát là 1.000m³, giá cát 97.000 đồng/m³, tổng cộng 97.000.000 đồng.

Ngày 25/12/2018, anh Thái H7 và chị H6 chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn L diện tích đất 150m², giá 300.000.000 đồng, đã đặt cọc 150.000.000 đồng, hai bên chưa giao nhận đất.

Ngày 26/12/2018, anh Thái H7 và chị H6 chuyển nhượng cho chị Bùi Thị Minh N diện tích đất 300m², giá 680.000.000 đồng, đã đặt cọc 300.000.000 đồng, hai bên chưa giao nhận đất.

Năm 2018, anh Thái H7 nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng và tách thửa đất từ thửa 16 thành thửa 1019 và thửa 1020, do anh Thái H7 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển mục đích sử dụng thì còn nợ tiền sử dụng đất, nhưng năm 2023 anh Thái H7 và chị H6 đã nộp đủ số tiền nợ sử dụng đất là 312.030.900 đồng.

Nay, anh Nguyễn Thái H7 và chị Lê Thị H6 không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa anh Thái H7 với chị Võ Thị Hồng V và anh Lê Phước H3 theo yêu cầu của các nguyên đơn và bà Phan Thị H5. Trường hợp, Tòa án tuyên các hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, anh Thái H7 và chị H6 không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu như bồi thường hay hoàn trả các khoản tiền nào khác cho anh, chị.

Về tiền cát san lấp theo bản án sơ thẩm, phúc thẩm trước đây buộc nguyên đơn trả cho anh, chị thì anh, chị không đồng ý hủy hợp đồng nên chưa nhận số tiền này, cơ quan Thi hành án còn đang quản lý.

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

Không tranh chấp, yêu cầu trả lại tiền làm hàng rào trên đất, nếu Tòa án giao đất lại cho nguyên đơn thì anh Thái H7 và chị H6 sẽ tự tháo dỡ, di dời hàng rào.

Không tranh chấp với anh Nguyễn Văn L và chị Bùi Thị Minh N về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất, nếu có yêu cầu sẽ giải quyết thành vụ kiện khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Minh N và anh Nguyễn Văn L trình bày: Anh, chị có đặt cọc chuyển nhượng đất của anh Thái H7, việc đặt cọc không liên quan đến quá trình giải quyết vụ án, nếu sau này có tranh chấp với anh Thái H7 sẽ giải quyết thành vụ kiện khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (viết tắt bản án sơ thẩm) đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị H5 và chị Võ Thị Hồng V, giữa chị Võ Thị Hồng V và anh Nguyễn Thái H7 vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2035/SCC, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 24/11/2017 giữa bà Phan Thị H5 với chị Võ Thị Hồng V và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 138, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2018 giữa chị Võ Thị Hồng V, anh Lê Phước H3 với anh Nguyễn Thái H7 là vô hiệu.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa 1019, tờ bản đồ số 33, sổ vào sổ cấp GCN: CH02179, ngày 24/12/2018 và thửa 1020, tờ bản đồ số 33, sổ vào sổ cấp GCN: CH02180, ngày 24/12/2018, người đứng tên là anh Nguyễn Thái H7, đất tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, để cấp lại cho hộ bà Phan Thị H5.

Hộ bà Phan Thị H5 (gồm bà Phan Thị H5, Lê Minh H, Lê Thị Hồng H1, Lê Thị Thu H2, Lê Phước H3) được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1019, diện tích được cấp giấy 1.914,3m² (đo đạc thực tế là 1.869,2m²) và thửa đất 1020, diện tích được cấp giấy 2.173,8m² (đo đạc thực tế là 2.114,8m²), cùng tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp theo quy định của pháp luật và phải chịu lệ phí, chi phí đăng ký (nếu có).

Anh Nguyễn Thái H7 và chị Lê Thị H6 phải di dời tài sản trên đất là hàng rào bằng trụ đá, kéo bằng lưới B40 để giao lại quyền sử dụng đất cho hộ bà H5

(gồm bà H5, H, H1, H2, P) trong phạm vi các mốc 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-1.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh ngày 14/3/2023, ngày 28/9/2024 và Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ2).

3. Chị Võ Thị Hồng V và anh Lê Phước H3 có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Thái H7 và chị Lê Thị H6 số tiền 690.000.000 đồng (trong đó chị V trả lại số tiền 400.000.000 đồng, anh Phước H3 trả lại số tiền 290.000.000 đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Anh Lê Minh H, chị Lê Thị Hồng H1, chị Lê Thị Thu H2, bà Phan Thị H5 phải trả cho chị H6, anh Thái H7 tiền cát san lấp là 76.939.000 đồng (Anh H, chị H1, chị H2, bà H5 đã nộp xong theo Công văn số 988/CCTHADS-VP ngày 25/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Lê Minh H, chị Lê Thị Hồng H1, chị Lê Thị Thu H2 phải liên đới chịu 2.885.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; Bà Phan Thị H5 được nhận lại 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (Các số tiền này đã thi hành xong theo Công văn số 988/CCTHADS-VP ngày 25/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh).

- Chị Võ Thị Hồng V và anh Lê Phước H3 phải chịu 31.600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Do anh Phước H3 đã nộp 14.500.000 đồng thi hành xong theo Công văn số 988/CCTHADS-VP ngày 25/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, nên chị V và anh H3 phải nộp thêm số tiền 17.100.000 đồng.

Chị Võ Thị Hồng V và anh Lê Phước H3 cùng liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Nguyễn Thái H7 và chị Lê Thị H6 cùng liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí anh Thái H7 đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002160 ngày 03/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh (anh Thái H7, chị H6 đã nộp xong tiền án phí).

6. Về chi phí tố tụng: Anh Phước H3, chị V liên đới chịu 6.325.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá (đã thi hành xong theo Công

văn số 988/CCTHADS-VP ngày 25/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh nên anh Phước H3, chị V không phải nộp thêm).

Anh Thái H7 và chị H6 phải chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá (đã nộp và chi xong).

Anh Phước H3, chị V, anh Thái H7, chị H6 liên đới chịu 46.786.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá. Do anh Lê Minh H đã tạm ứng số tiền này nên anh Phước H3, chị V, anh Thái H7, chị H6 phải trả lại cho anh H số tiền 46.786.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Bị đơn chị Võ Thị Hồng V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thái H7 và chị Lê Thị H6 không thống nhất bản án sơ thẩm, nên đã kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 08/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2024 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh Nguyễn Văn H4 là người đại diện theo ủy quyền của chị Võ Thị Hồng V trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V và bà H5 là hợp pháp, từ đó việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V với anh Thái H7 là hợp pháp. Buộc bà H5 và gia đình bà H5 phải trả lại tiền nhận bán xoài lá cho chị V là 210.000.000 đồng.

- Luật sư Mai T1 là người bảo vệ quyền và lợi ích pháp pháp của anh Nguyễn Thái H7 và chị Lê Thị H6 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V với anh Thái H7 vì chị H6 và anh Thái H7 là người thứ ba ngay tình. Đối với phần diện tích đất 813,4m² (trong đó đất ở nông thôn 113,4m², đất cây lâu năm 700m²) anh Thái H7, chị H6 thống nhất tự nguyện cho lại bà H5 như ở cấp sơ thẩm.

- Chị Phan Thị Thảo Q và bà Trần Kim A là người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị H6, anh Nguyễn Thái H7 trình bày: Thống nhất trình bày của Luật sư Mai T1, không bổ sung gì thêm.

- Anh Phan Thế Đ là người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Minh H trình bày: Không thống nhất kháng cáo của chị Võ Thị Hồng V, anh Nguyễn Thái H7, chị Lê Thị H6 và không thống nhất kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát

nhân dân thành phố Cao Lãnh, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Anh Lê Minh H là nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Hồng H1, chị Lê Thị Thu H2 trình bày: Thống nhất trình bày của anh Phan Thế Đ, không bổ sung gì thêm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 08/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh. Đồng thời, phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thủ tục kháng cáo của chị Võ Thị Hồng V, anh Nguyễn Thái H7, chị Lê Thị H6 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Về nguồn gốc đất: Các đương sự thống nhất nguồn gốc diện tích đất 4.088,1m², thuộc thửa 16, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là của ông Lê Ngọc N1 (chết năm 1980) và bà Nguyễn Thị S (chết năm 2000) tặng cho con là ông Lê Thành R vào năm 1975. Năm 1981 ông R kết hôn với bà Phan Thị H5. Năm 2004 ông R chết, khi đó diện tích đất tranh chấp chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà H5 và các con bà H5 quản lý, sử dụng. Ngày 27/9/2017 hộ gia đình bà H5 được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu do bà H5 đại diện hộ đứng tên. Các đương sự thống nhất hộ gia đình bà H5 gồm có bà Phan Thị H5, anh Lê Minh H, chị Lê Thị Hồng H1, chị Lê Thị Thu H2, anh Lê Phước H3.

Về hiện trạng sử dụng đất: Vào tháng 12/2018 anh Thái H7 đã làm thủ tục tách thửa đất 16, tờ bản đồ 33 thành 02 thửa, đồng thời xin chuyển mục đích sử dụng thửa 1019 từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở nông thôn, cụ thể: Thửa 1019, tờ bản đồ số 33, diện tích được cấp 1.914,3m² (đo đạc thực tế 1.869,2m²), mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn và thửa 1020, tờ bản đồ số 33, diện tích được cấp 2.173,8m² (đo đạc thực tế 2.114,8m²) mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm.

Đối với cây trồng trên đất: Ngày 14/12/2018 anh Thái H7 đã thỏa thuận mua lại quyền khai thác xoài lá đối với ông T nên hiện nay các cây xoài trên đất do chị H6, anh H7 đang quản lý, khai thác và hưởng hoa lợi. Ngoài ra, theo biên

bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2023 và tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự trình bày trên đất không có xây dựng công trình kiến trúc, chỉ có 01 cái trại bằng gỗ tạp của ông Nguyễn Văn T3 là người làm thuê chăm sóc xoài cho chị H6, anh Thái H7 để đồ tưới xoài. Nguyên đơn trình bày tự giải quyết với ông T3, lời trình bày của nguyên đơn cũng phù hợp với lời trình bày của ông T3, nếu Tòa án giao đất cho ai thì ông T3 sẽ di dời trại đi nơi khác, không có yêu cầu gì. Đối với các đương sự khác cũng không có yêu cầu gì đối với ông T3 nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết.

Chị H6 có làm hàng rào trên đất bằng trụ đá (43 trụ), kéo bằng lưới B40, cao khoảng 1,5m. Chị H6 trình bày chị làm hàng rào để bảo vệ vườn cây trên đất, trường hợp Hội đồng xét xử không công nhận hợp đồng chuyển nhượng, chị H6 phải trả đất lại cho nguyên đơn thì chị H6, anh Thái H7 tự tháo dỡ hàng rào, không yêu cầu trả giá trị tiền làm hàng rào.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H5 và chị V.

Xét lời trình bày của các đương sự mâu thuẫn với nhau nhưng thực tế bà H5 tự ý để cho anh Phước H3 đại diện hộ đứng tên diện tích đất trên thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2017 giữa bà Phan Thị H5 với chị Võ Thị Hồng V, trong khi quyền sử dụng đất được cấp cho hộ các thành viên trong hộ là anh H, chị H1, chị H2 không hay biết và không ký tên vào hợp đồng, chỉ có một mình bà H5 ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng là chưa đầy đủ về mặt chủ thể, vi phạm quy định tại Điều 117, 212 Bộ luật Dân sự. Mặt khác, việc công chứng hợp đồng lại diễn ra tại quán cà phê tại Phường A, thành phố C khi không có mặt công chứng viên là chưa bảo đảm quy định của pháp luật về Công chứng.

Do đó, sau khi có khiếu nại của các nguyên đơn, về việc chứng nhận hợp đồng công chứng 2035/SCC, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 24/11/2017 giữa hộ bà Phan Thị H5 với bà Võ Thị Hồng V thì Sở Tư pháp tỉnh Đồng Tháp đã có kết luận thanh tra số 842/KL-STP ngày 15/5/2018.

Từ những phân tích trên, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H5 và chị V vi phạm quy định của Luật đất đai và Bộ luật Dân sự nên hợp đồng này là vô hiệu như cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ theo quy định của pháp luật về đất đai và Bộ luật Dân sự.

Tuy nhiên, trong vụ án này đất cấp cho hộ nhưng không có sự thoả thuận giữa các thành viên nên áp dụng quy định về sở hữu chung theo phần theo đoạn 2 khoản 2 Điều 212 Bộ luật Dân sự. Theo đó, bà H5 và anh Phước H3 tại thời điểm chuyển nhượng cho chị V vẫn tự nguyện thống nhất chuyển nhượng phần sở hữu của mình cho chị V mà không có sự cưỡng ép, đe dọa, lừa dối... nên phần này không bị vô hiệu mà chỉ vô hiệu phần của 03 thành viên còn lại trong hộ (vô hiệu một phần) theo hướng dẫn số 13/HD-VKSTC ngày 30/5/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Do chị V, bà H5, anh Phước H3 không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 là hoàn trả các số tiền đã nhận hay bồi thường giá trị đất chênh lệch....(nếu có), nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết, nếu các đương sự có yêu cầu tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ kiện khác.

Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Võ Thị Hồng V và anh Nguyễn Thái H7.

Về hình thức hợp đồng: Cấp sơ thẩm nhận định có vi phạm quy định về công chứng.

Về nội dung: Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H5 với chị V là vô hiệu một phần nhưng tài sản là quyền sử dụng đất đã được chị V đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Chị V căn cứ vào việc đăng ký này nên thực hiện việc chuyển nhượng cho anh Thái H7, chị H6 là người thứ ba ngay tình trong vụ án nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V với anh Thái H7 không bị vô hiệu theo đoạn 1 khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chị V sang cho anh Thái H7 vào ngày 19/01/2018 đã vi phạm về mặt hình thức là công chứng viên không chứng kiến và vi phạm về nội dung là đất đang có tranh chấp và chưa được đăng ký vào sổ địa chính là chưa phù hợp với diễn biến thực tế của nội dung vụ án và có nhận thức sai lầm trong việc áp dụng pháp luật. Bởi lẽ, thực tế sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chị V sang cho anh Thái H7 vào ngày 19/01/2018, phía anh Thái H7 đã giao ngay số tiền 400.000.000 đồng thì phía chị V giao ngay đất cho anh Thái H7 quản lý sử dụng, mặc dù chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bàn giao đất có xuống trụ ranh có hai người làm chứng (bà H1, ông M1) giáp ranh xác nhận việc chị V giao đất cho anh Thái H7 là có thật. Sau khi nhận đất gia đình chị H6 bơm cát san lấp 1.000m³ với số tiền 97.000.000 đồng, thực hiện thỏa thuận việc trả tiền mua xoài lá cho ông T số tiền 240.000.000 đồng, chuyển đổi một phần mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn. Điều đó, đã chứng minh được việc anh Thái H7 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ phía chị V đã hoàn thành theo hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận. Mặt khác, quyền sử dụng đất đã được chị V đăng ký vào sổ địa chính (tức là đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp) theo khoản 3 Điều 188 Luật đất đai để tính việc chuyển nhượng cho anh Thái H7, chị H6 là người thứ ba ngay tình chứ luật không bắt buộc người thứ ba tức anh Thái H7, chị H6 phải được đăng ký vào sổ địa chính để thực hiện chuyển giao cho người khác như tinh thần đoạn 1 khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định.

Mặt khác, nếu nói chị H6 khi chưa giao số tiền còn lại thì biết phía nguyên đơn có tranh chấp nhưng thực tế chỉ nghe nói chứ chưa có một quyết định chính

thức của cơ quan có thẩm quyền nào thụ lý vụ việc tranh chấp hay khiếu nại mà đến ngày 08/02/2018 (tức 09 ngày sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Thái H7, chị H6) gia đình chị H6 mới nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án. Việc không thống nhất về trả tiền đất của các thành viên trong hộ bà H5 không làm ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị V cho anh Thái H7 vì thời điểm này chị V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật. Thậm chí thời điểm này giao dịch đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ của giao dịch (thực hiện toàn bộ nội dung) thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên Tòa án phải công nhận hiệu lực của giao dịch đó theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự mà không cần phải công chứng, chứng thực.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V với anh Thái H7 được thực hiện đúng theo trình tự pháp luật đã quy định, có văn bản xác nhận của cơ quan có thẩm quyền là đất không tranh chấp, anh Thái H7 là người nhận chuyển nhượng ngay tình, giao dịch dân sự đã được thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của giao dịch nên hợp đồng chuyển nhượng này không bị vô hiệu và hậu quả được giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự.

Do ở cấp sơ thẩm chị V không có yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nhưng kháng cáo lại yêu cầu bà H5 trả số tiền bán xoài cho ông T 210.000.000 đồng khi giao dịch vô hiệu là vượt quá phạm vi xem xét của cấp phúc thẩm.

Đối với Văn phòng C1 đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các đương sự trình bày không có yêu cầu Văn phòng công chứng bồi thường, nếu có yêu cầu sẽ giải quyết thành vụ kiện khác nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phiên tòa phúc thẩm phía đại diện chị H6, anh Thái H7 tự nguyện cho lại bà H5 diện tích 813,4m², việc cho này là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H5 với chị V và một phần giữa chị V với anh Thái H7 là giao dịch dân sự vô hiệu một phần đối với diện tích 813,4m².

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Võ Thị Hồng V; Chấp nhận kháng cáo anh Nguyễn Thái H7, chị Lê Thị H6 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh. Tuyên xử sửa bản án dân sự sơ thẩm số 189/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm số 58/PB-VKS-DS ngày 30/5/2025).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Bị đơn chị Võ Thị Hồng V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thái H7, chị Lê Thị H6 nộp đơn kháng cáo là trong thời hạn kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2024 là trong thời hạn kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ, đại diện Ủy ban nhân dân thành phố C, chị Bùi Thị Minh N, anh Nguyễn Văn L vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Anh Lê Phước H3, ông Phạm Hồng T, anh Lê Minh Q1, đại diện Văn phòng C1 vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Nguồn gốc đất tranh chấp diện tích 4.088,1m² (đo đạc thực tế diện tích 4.041,1m²), thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 33, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (gọi tắt là đất tranh chấp hoặc thửa đất số 16) là của ông Lê Ngọc N1 (chết năm 1980) và bà Nguyễn Thị S (chết năm 2000) tặng cho con là ông Lê Thành R vào năm 1975. Năm 1981, ông R kết hôn với bà Phan Thị H5 và hai người quản lý, sử dụng phần đất trên. Năm 2004 ông R chết, bà H5 và các con bà H5 quản lý, sử dụng. Khi đó diện tích đất tranh chấp chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất. Ngày 27/9/2017, Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất nêu trên cho hộ bà Phan Thị H5 đứng tên. Việc xác định nguồn gốc đất trên do bà Phan Thị H10, anh Lê Minh H, chị Lê Thị Hồng H1, chị Lê Thị Thu H2, anh Lê Phước H3 và chị Võ Thị Hồng V thống nhất và trình bày.

Ngày 24/11/2017, bà Phan Thị H5 lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với chị Võ Thị Hồng V công chứng số 2035/SCC, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD. Sau đó, chị Võ Thị Hồng V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 05/12/2017.

Ngày 19/01/2018, chị Võ Thị Hồng V lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với anh Nguyễn Thái H7 công chứng số 138, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, cập nhật biến động chuyển nhượng ngày 29/01/2018.

Sau đó, anh Nguyễn Thái H7 làm thủ tục tách thửa đất số 16, tờ bản đồ số 33 thành 02 thửa: Thửa đất số 1019, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.914,3m² (đo đạc thực tế diện tích 1.869,2m²), mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 24/12/2018 và thửa đất số 1020, tờ bản đồ số 33, diện tích 2.173,8m² (đo đạc thực tế diện tích 2.114,8m²) mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 19/12/2018. Đồng thời, anh Thái H7 nộp hồ sơ xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với thửa 1019 từ đất trồng cây lâu năm sang mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn.

Ngày 25/12/2018, anh Thái H7 và chị H6 chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn L diện tích đất 150m² với giá 300.000.000 đồng, đã đặt cọc 150.000.000 đồng, hai bên chưa giao nhận đất.

Ngày 26/12/2018, anh H7 và chị H6 chuyển nhượng cho chị Bùi Thị Minh N diện tích đất 300m² với giá 680.000.000 đồng, đã đặt cọc 300.000.000 đồng, hai bên chưa giao nhận đất.

Các nguyên đơn, bà Phan Thị H5 yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà H5 với chị V và giữa chị V với anh Thái H7. Đồng thời, hủy các giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho chị V và anh Thái H7, trả lại đất cho bà H5.

Bị đơn, anh Thái H7, chị H6 không thống nhất hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hủy các giấy chứng nhận QSD đất nêu trên.

Anh L, chị N không yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất với anh Thái H7, chị H6, thống nhất tự thỏa thuận với nhau.

Từ đó, đã làm phát sinh tranh chấp giữa các đương sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

- Ngày 30/4/2015, ông T thỏa thuận với bà H5 mua bán xoài lá trên diện tích 4.088,1m², thửa đất số 16, thời hạn là 10 năm đến ngày 30/4/2025, giá 260.000.000 đồng, khoảng 90 cây xoài, hai bên thỏa thuận nếu xoài chết thì được đốn và trồng lại, hết hạn trả nguyên hiện trạng cho bà H5, ông T được sử dụng đất và cây trái trên mặt đất. Ông T đã giao đủ tiền cho bà H5. Do xoài chết, bà H5 và ông T có trồng thêm 21 cây xoài nhỏ. Sau đó, bà H5 và ông T thỏa thuận bán thêm một năm xoài lá (đến hạn 30/4/2026) giá 26.000.000 đồng (ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền này), ông T đã giao tiền xong.

Ngày 13/02/2018, ông T thỏa thuận với anh Thái H7 về việc được tiếp tục khai thác xoài lá đến ngày 30/4/2025 (Biên bản thỏa thuận cho khai thác xoài lá giữa anh Thái H7 với ông T (Bút lục 71). Ngày 14/12/2018, anh Thái H7 đã thỏa thuận mua lại quyền khai thác xoài lá của ông T từ ngày 30/4/2019 với số tiền 240.000.000 đồng (Bút lục 208 VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh). Hiện nay, chị H6, anh Thái H7 đang trực tiếp quản lý, sử dụng và khai thác các cây xoài có trên đất.

Chị H6 cho rằng khi chuyển nhượng không có thỏa thuận cây trồng trên đất nhưng chuyển nhượng bao gồm đất và cây trồng trên đất.

Tòa án sơ thẩm giao diện tích 4.088,1m², thửa đất số 16, tờ bản đồ số 33 (nay là thửa đất 1019, diện tích được cấp giấy 1.914,3m² (đo đạc thực tế là 1.869,2m²) và thửa đất 1020, diện tích được cấp giấy 2.173,8m² (đo đạc thực tế là 2.114,8m²), cùng tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp nhưng không xem xét, giải quyết đối với 80 cây xoài cát chu trồng trên 30 năm, 22 cây xoài Đài Loan trồng trên 05 năm, 05 bụi chuối (25 cây chuối) theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2023 (Bút lục 1625) có trên đất là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của đương sự, giải quyết không toàn diện vụ án.

- Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 19/01/2018 giữa chị Võ Thị Hồng V, anh Nguyễn Phước H11 với anh Nguyễn Thái H7. Dựa trên thỏa thuận thì giá chuyển nhượng đất thực tế đối với thửa đất số 16 là 900.000.000 đồng. Tuy nhiên, do chị V, anh Phước H11 vẫn đang cho ông T thuê khai thác xoài lá, thời gian thuê còn lại 07 năm, vì vậy anh Thái H7, chị H6 và chị V, anh Phước H11 đã thỏa thuận, thống nhất sẽ căn trừ số tiền tương ứng với thời gian thuê còn lại của ông T là 210.000.000 đồng vào số tiền chuyển nhượng. Tức, anh Thái H7, chị H6 sẽ thanh toán cho chị V, anh Phước H11 số tiền chuyển nhượng thực tế sau khi đã căn trừ là 690.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/01/2018, anh Thái H7, chị H6 đã trả cho chị V, anh Phước H11 số tiền 390.000.000 đồng. Đến ngày 22/01/2018, anh Thái H7, chị H6 trả tiếp số tiền chuyển nhượng còn lại 300.000.000 đồng. Như vậy, anh Thái H7, chị H6 đã hoàn tất thanh toán số tiền chuyển nhượng 690.000.000 đồng cho vợ chồng chị V, anh Phước H11. Sau khi nhận đủ tiền, các bên đã xác lập giấy nhận tiền ngày 22/01/2018 (Bút lục 1155).

Ngày 29/01/2018, anh Thái H7 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ2 chỉnh lý biến động tại trang 3 Giấy chứng nhận QSD đất cho anh Nguyễn Thái H7.

Sau khi nhận đất và hoàn thành thủ tục sang tên gia đình chị H6, anh Thái H7 bơm cát san lấp 1000m³ với số tiền 97.000.000 đồng, thực hiện thỏa thuận việc trả tiền mua xoài lá cho ông T số tiền 240.000.000 đồng, thực hiện hồ sơ tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất, cụ thể tách thửa 16 thành 02 thửa đất mới là thửa 1019 và thửa 1020; chuyển mục đích sử dụng đất của thửa 1019 từ đất cây lâu năm thành đất ở tại nông thôn.

Trong quá trình giải quyết, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, chị H6 và anh Thái H7 xác định chỉ có 01 yêu cầu duy nhất là anh Thái H7, chị H6 là người thứ ba ngay tình nên không đồng ý hủy hợp đồng, không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Tại phần nhận định trang 19 của bản án số 189/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh: “*Quá trình giải quyết vụ*

án và tại phiên tòa, chị H6 đã được giải thích về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự (trao trả cho nhau những gì đã nhận, bồi thường thiệt hại, hoa lợi, lợi tức, công sức cải tạo làm tăng giá trị đất, san lấp, chuyển mục đích sử dụng đất, tiền thuế sử dụng đất, chênh lệch giá trị đất giữa thời điểm chuyển nhượng và thời điểm xét xử...), nhưng chị H6 trình bày chỉ có một yêu cầu được công nhận hợp đồng, tiếp tục quản lý, sử dụng đất, không yêu cầu bất cứ nội dung nào và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ hay tranh tụng liên quan đến vấn đề trong việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như đã được giải thích. Đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trong việc cung cấp tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình cũng như quyền tranh tụng thì Hội đồng xét xử không giải quyết, nếu có tranh chấp phát sinh sẽ được giải quyết trong vụ kiện khác khi có yêu cầu”.

Tuy nhiên, phần quyết định của bản án tuyên xử:

“3/ Chị Võ Thị Hồng V và anh Lê Phước H3 có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Thái H7 và chị Lê Thị H6 số tiền 690.000.000 đồng (trong đó chị V trả lại số tiền 400.000.000 đồng, anh Phước H3 trả lại cho số tiền 290.000.000 đồng)...

4/ Anh Lê Minh H, chị Lê Thị Hồng H1, chị Lê Thị Thu H2, bà Phan Thị H5 phải trả cho chị H6 – anh H3 tiền cát san lấp là 76.939.000 đồng (Anh H, chị H1, chị H2, bà H5 đã nộp xong theo Công văn số 988/CCTHADS-VP ngày 25/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh)”.

Nhận thấy, chị H6, anh Thái H7 chưa có yêu cầu Tòa án xác định trách nhiệm dân sự đối với cá nhân, tổ chức có liên quan trong vụ án nhằm giải quyết hậu quả của hợp đồng nếu bị vô hiệu. Như vậy, Tòa án sơ thẩm đã xét xử vượt quá yêu cầu của chị H6, anh Thái H7 được quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ngoài ra, xét về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất thấy rằng từ khi ông R và bà H5 kết hôn vào năm 1981, ông R, bà H5 đã quản lý, sử dụng diện tích đất trên liên tục cho đến khi ông R chết vào năm 2004, điều này cho thấy ông R đã có ý chí nhập tài sản này vào khối tài sản chung của vợ chồng. Trong thời gian này các con của ông R, bà H5 đều còn nhỏ nên không có công sức đóng góp vào việc quản lý, sử dụng đất. Ông R chết không để lại di chúc, như vậy ½ phần tài sản của ông R chết để lại lẽ ra phải được chia theo pháp luật cho bà H5 và bốn người con. Phần còn lại bà H5 được ½ trong khối tài sản chung. Tuy nhiên, sau đó bà H5 và bốn người con không tiến hành phân chia quyền sử dụng đất mà cùng nhau quản lý, sử dụng, đến năm 2017 thì đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất. Như vậy, Tòa án sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ việc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà H5 là kê khai theo mẫu hay tất cả các thành viên thống nhất việc cấp cho hộ gia đình để làm rõ yêu cầu của

bà H5 và các con của bà H5 đối với QSD đất nêu trên theo Quyết định giám đốc thẩm và quy định của pháp luật là thiếu sót, chưa đảm bảo giải quyết đúng đắn vụ án.

Tại Công văn số 1981/CNVPĐKĐĐTPCL-ĐKCG ngày 02/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ2 cung cấp thông tin: Qua kiểm tra rà soát hồ sơ ghi nhận hộ bà Phan Thị H5 xác lập hồ sơ trên Mẫu số 04a/ĐK kê khai hộ bà Phan Thị H5 (bà Phan Thị H5 đại diện hộ gia đình ký tên trên đơn).

Do Tòa án sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Từ cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Do án sơ thẩm bị hủy, nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu kháng cáo của chị Võ Thị Hồng V, anh Nguyễn Thái H7, chị Lê Thị H6 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh.

[5] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án lại cho Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh xét xử lại vụ án theo quy định. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do án sơ thẩm bị hủy nên chị Võ Thị Hồng V, anh Nguyễn Thái H7, chị Lê Thị H6 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

2. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Võ Thị Hồng V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho chị V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012923 ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Nguyễn Thái H7 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho anh H7 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012901 ngày 15/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Chị Lê Thị H6 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho chị H6 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012968 ngày 05/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

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

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh;
- Phòng TT, KT & THA TAND Tỉnh;
- TAND huyện thành phố Cao Lãnh;
- Chi cục THADS TP. Cao Lãnh;
- Đường sự;
- Lưu: VT, TDS, HSVA ^(Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Hứa Quang Thông