

Bản án số: 243/2023/DS-PT

Ngày 28 - 4 - 2023

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất,
đòi tài sản, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất 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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Hà Huy Cầu

- 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 Trần Anh Dũng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 28 tháng 4 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 thụ lý số: 421/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 865/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Giang Thị H, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 01, cư xá Chung cư Bảo vệ thực vật, khu phố Th, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An.

1.2. Bà Đỗ Thị Ng, sinh năm 1940 (chết ngày 10/9/2021).

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

1.2.1. Ông Nguyễn Phước M, sinh năm 1937;

Địa chỉ: Số 223/5, Quốc lộ 1A, khu phố Th, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1982

Địa chỉ: Hẻm 80, Nguyễn Bình Khiêm, Phường 2, thành phố B, tỉnh Long Anâm Đồng.

1.2.2. Ông Nguyễn Bình L, sinh năm 1970;

1.2.3. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: Số 223/5, Quốc lộ 1A, khu phố Th, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An.

1.2.4. Bà Nguyễn Thị Kim B, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 32/18 Lê Thị Hồng, Phường 17, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Trần Thị S, sinh năm 1959;

2.2. Ông Đặng Thanh T, sinh năm 1957;

Cùng địa chỉ: Số 02, đường Nguyễn Hữu Thọ, Khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

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

3.1. Bà Hồ Lệ Ch, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 76/7/9, Xóm Đất, Phường 8, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Lê Thị Th, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp Bà Luông, xã Thuận Nghĩa H, huyện Thạnh Hóa, Long An.

3.3. Ông Hồ Công Th, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp 5, xã Th, huyện B, L.

3.4. Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp 6, xã Th, huyện B, Long An.

3.5. Bà Vũ Thị Thuỳ Tr, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 70, Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Ông Nguyễn Trường Th, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp 4, xã Th, huyện B, tỉnh Long An.

3.7. Văn phòng Công chứng Phương N; địa chỉ: Số 257, Nguyễn Hữu Thọ, Khu phố 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng T; Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

3.8. Văn phòng Công chứng B; địa chỉ: Số 154, Nguyễn Văn Siêu, ấp Tấn L, xã Th, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Tấn Tú; Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

3.9. Văn phòng Công chứng L; địa chỉ: Số 22, Ấp 5, xã Lương Bình, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Ngọc B; Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

3.10. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn L; chức vụ: Chi cục trưởng.

3.11. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn L; chức vụ: Chủ tịch.

(Tại phiên tòa có mặt bà Giang Thị H, bà Nguyễn Thị Kim B, ông Nguyễn Văn Dũng, bà Trần Thị S, ông Đặng Thanh T)

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Giang Thị H, bị đơn bà Trần Thị S và Đặng Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 08/4/2010 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Giang Thị H và người đại diện hợp pháp của bà H là bà Lê Thị Nh trình bày:

Trước đây, bà Đỗ Thị Ng là Chi cục trưởng Chi cục Bảo vệ thực vật (gọi tắt là BVTV) tỉnh Long An. Bà Giang Thị H là kế toán trưởng của Chi cục, bà Trần Thị S là Trám trưởng Trám Bảo vệ thực vật huyện B.

Năm 1988-1990 sau khi Nông trường Bàng giải thể, nông trường đã giao lại cho xã Th, huyện B khoảng 1600ha đất hoang. Ủy ban nhân dân (gọi tắt là UBND) huyện B đã cấp sổ đất này cho các cán bộ làm việc tại UBND xã Th nhưng do điều kiện khó khăn nên một số cán bộ đã chuyển nhượng lại phần đất của mình được cấp.

Từ năm 1992 đến năm 1995, bà H đã 04 lần nhờ bà S mua lại dùm đất hoang ở xã Th. Cụ thể:

Lần 1: Năm 1992, bà H và một số cán bộ Chi cục đã nhờ bà S mua giùm 02ha đất với giá 1.000.000 đồng. Việc này có ông Nguyễn Văn Đ, bà Dương Thị L, bà Đỗ Thị Ng và bà Nguyễn Thị Kim B là các cán bộ của Chi cục BVTV, ông Nguyễn Phú Đ là cán bộ Phòng Nông nghiệp huyện B thời điểm đó cùng xác nhận kèm theo danh sách một số cán bộ mua đất năm 1992. Bà S đã giao quyết định cho mọi người, trong đó có Quyết định số 319/UB.QĐ ngày 27/10/1992 của UBND huyện B giao cho bà Ng và bà B diện tích 37.600m² đất hoang ở xã Th. Tuy nhiên, bà S không giao cho bà H bất cứ giấy tờ gì.

Lần 2: Cũng trong năm 1992, bà H và bà Ng cùng nhờ bà S mua thêm phần đất có diện tích 44.773m². Bà H và bà Ng đưa tiền cho bà S chi trả nhưng phần đất này do ông Nguyễn Phú Đ trực tiếp giao dịch với các chủ đất, bà S đưa tiền cho ông Phú Đ để ông Phú Đ trực tiếp trả cho các chủ đất. Ngày 10/7/1995, bà H và bà Ng đã được UBND huyện B ra Quyết định số 1007/QĐ.UB và số 1008/QĐ.UB cấp đất để khai hoang, diện tích đất bà H được giao là 29.925m², bà Ng được giao là 14.848m². Thời hạn giao đất là 15 năm. Hai quyết định này bà S đã giao cho bà H và bà Ng giữ từ năm 1995 đến nay. Sau khi được UBND huyện giao đất, bà H, bà Ng, bà S và ông Nguyễn Văn L (cán bộ Chi cục) hùn tiền khai hoang trồng mía. Sau 02 năm do nước ngập mía chết nên đất bị bỏ hoang. Đến năm 2002, bà H đồng ý cho bà S mượn đất để trồng cây ngắn ngày. Vì là chỗ thân tình nên hai bên không lập giấy tờ gì. Cũng vào năm 2002, khi

Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất này để làm đường N2 thì bà S và ông T đã giả mạo chữ ký của bà H để nhận toàn bộ số tiền đền bù đất của thửa số 122 (do bà H đứng tên trên sổ mục kê) là 7.073.500 đồng. Đến năm 2005, bà S đã giả mạo chữ ký của bà H để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (gọi tắt là CNQSD) đất đối với phần đất này và tự ý hoán đổi vị trí đất của bà Ng và bà H. Ngày 30/3/2005, UBND huyện B đã cấp cho bà H giấy CNQSD đất số AB 424889 và số AB 424772, gồm thửa số 345 (diện tích 3.705m²) và thửa số 242 (diện tích 26.728m²), đều thuộc tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Th. Khi nhận được giấy CNQSD đất bà S không thông báo cho bà H biết mà còn tự ý chuyển nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Văn Minh. Đến năm 2008 khi bà H liên hệ UBND xã Th để làm thủ tục xin cấp giấy CNQSD đất mới phát hiện sự việc nêu trên nên đã khiếu nại. Vì vậy, năm 2008 bà S đã hủy bỏ hợp đồng với ông M và UBND huyện B đã có Quyết định số 263/QĐ-UBND ngày 12/02/2009 và số 1550/QĐ-UBND ngày 03/6/2009 thu hồi, hủy bỏ 02 giấy CNQSD đất nêu trên.

Lần 3: Vào năm 1995, bà H và bà Ng tiếp tục nhờ bà S mua thêm khoảng 43.000m² đất của ông Lê Quang Ch. Phần bà H mua là khoảng 23.000m²; phần bà Ng mua là 21.890m². Bà H và bà Ng đưa tiền cho bà S nhưng ông Nguyễn Công Đ (Sáu Đ – nguyên là Giám đốc Nông trường Bàng) là người trực tiếp giao dịch với ông Ch. Bà S đưa tiền cho ông Sáu Đ để ông Đ trả cho ông Ch. Ông Ch bán phần đất này với giá 17.000.000 đồng/4,3ha nhưng bà S đã báo giá cho bà H và bà Ng là 23.000.000 đồng/4,3ha để hưởng chênh lệch. Bà S đã viết giấy quyết toán tiền mua đất cho bà H, trong đó ghi rõ tiền mua đất lần 1 là 11.500.000 đồng.

Lần 4: Cũng trong năm 1995, bà H nhờ bà S mua tiếp 02 ha với giá 9.000.000 đồng. Bà S đã viết giấy quyết toán tiền mua đất cho bà H, trong đó ghi rõ tiền mua đất lần 2 là 9.000.000 đồng. Tuy nhiên, lần này bà S lại không giao cho bà H bất cứ giấy tờ gì về quyền sử dụng đất.

Do trong 04 lần bà H nhờ bà S mua giùm đất thì chỉ có lần thứ 2 vào năm 1992 là bà S có giao đất và giao Quyết định số 1007/QĐ.UB của UBND huyện B về việc cấp đất cho bà H diện tích 29.925m², còn 06 ha đất thì không có giấy tờ. Vì vậy, vào ngày 30/01/2002, bà H đã phải viết giấy tay sang nhượng lại cho bà S diện tích 06 ha đất hoang tại kênh T6 tại xã Th (là tổng diện tích của 03 lần mua đất còn lại), với giá 90.000.000 đồng. Sau khi mua lại 06ha thì bà S đã chuyển nhượng cho ông Trần Hữu Kh phần diện tích 23.000m² của ông Ch nên ông Ch đã ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp với ông Kh. Vì bà S đã trả đủ 90.000.000 đồng cho bà H nên bà H không tranh chấp gì về phần diện tích 06 ha này. Bà H khẳng định trong sổ diện tích 06 ha này hoàn toàn không có phần đất nào của bà Ng đã nhờ bà S mua giùm.

Đối với diện tích 29.925m² đất mà bà H được UBND huyện B cấp theo Quyết định số 1007/QĐ.UB ngày 10/7/1995, bà H xác định diện tích đất đo đạc thực tế hiện nay là 28.087m², được xác định theo Trích đo địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đo vẽ ngày 24/10/2012 và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B phê duyệt ngày 05/11/2012,

gồm: 1.327m² thuộc thửa 227, tờ bản đồ số 31 (cũ là 01 phần thửa 298, tờ bản đồ số 07) và 26.760m² thuộc thửa 227, tờ bản đồ số 31 (cũ là 1 phần thửa 242 tờ bản đồ số 07), có tứ cận:

Phía Bắc giáp bờ kênh D1;

Phía Nam giáp thửa 227 (phần còn lại – đất của bà Ng được cấp theo QĐ 1008);

Phía Đông giáp thửa 224, 225;

Phía Tây giáp thửa 231, 228.

Bà H xác định 02 Quyết định số 1007/QĐ.UB và số 1008/QĐ.UB ngày 10/7/1995 của UBND huyện B cấp cho bà H và bà Ng có thể có 04 bản chính. Vì vậy, 02 Quyết định số 1007/QĐ.UB và số 1008/QĐ.UB do bà S cung cấp tại tòa cũng là bản chính, nhưng bà khẳng định bà H không giao 02 quyết định này cho bà S mà hiện nay bà H, bà Ng mỗi người vẫn đang giữ 01 bản chính của quyết định.

Nay, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Yêu cầu bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T trả lại một phần thửa đất số 227, diện tích 28.087m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An theo Trích đo địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đo vẽ ngày 24/10/2012 và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B phê duyệt ngày 05/11/2012.

2. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với một phần thửa đất số 227, diện tích 28.087m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An và bà được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy CNQSD đất theo quy định của pháp luật.

3. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S, ông Đặng Thanh T với bà Hồ Lệ Ch do Văn phòng Công chứng Phương N công chứng ngày 22/4/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An vô hiệu.

4. Yêu cầu hủy giấy CNQSD đất số BS 901514 do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T ngày 25/3/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m² nói trên và hủy giấy CNQSD đất số BS 879409 do UBND huyện B cấp cho bà Hồ Lệ Ch ngày 12/5/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m².

Trong đơn khởi kiện ngày 08/4/2010, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/5/2016, 04/5/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Đỗ Thị Ng và người đại diện hợp pháp của bà Ng là bà Nguyễn Thị Kim B trình bày:

Bà Ng xác nhận vào năm 1992, bà có nhờ bà S mua giùm đất hoang tại xã Th, huyện B là đúng. Do bà H là kế toán trưởng nên bà H là người đã gom tiền của các cán bộ trong Chi cục và trực tiếp giao cho bà S để nhờ bà S mua giùm đất ở xã Th.

Ngày 10/7/1995, bà Ng được UBND huyện B giao phần đất 14.848m² theo Quyết định số 1008/QĐ.UB. Sau khi được UBND huyện giao đất thì bà H, bà Ng, bà S và ông L hùn tiền khai hoang trồng mía. Sau 02 năm do nước ngập mía chết nên đất bị bỏ hoang. Đến năm 2002, bà Ng đồng ý cho bà S mượn đất canh tác và không lập giấy tờ gì. Thực tế, bà S cũng chỉ trồng cỏ nuôi bò, trồng khố qua, mía ...trên một phần diện tích. Năm 2002, khi Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất này để làm đường N2 thì bà S và ông T đã giả mạo chữ ký của bà Ng để nhận toàn bộ số tiền đền bù của thửa 242 là 7.017.500 đồng theo Quyết định số 2694/QĐ-UB ngày 18/11/2002 của UBND huyện B về việc thu hồi đất để xây dựng tuyến đường N2, đoạn qua huyện B. Đến năm 2005, bà S đã giả mạo chữ ký của bà Ng để làm thủ tục xin cấp giấy CNQSD đất đối với phần đất này và tự ý hoán đổi vị trí đất của bà Ng và bà H. Ngày 30/3/2005, UBND huyện B đã cấp cho bà Ng giấy CNQSD đất số AB 424798 đối với thửa 343, tờ bản đồ số 7, tại xã Th, diện tích 12.953m². Khi nhận được giấy CNQSD đất bà S không thông báo cho bà Ng biết mà còn tự ý chuyển nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Văn Minh. Đến năm 2008, khi bà Ng liên hệ UBND xã Th để làm thủ tục xin cấp giấy CNQSD đất mới phát hiện sự việc nêu trên nên đã khiếu nại. Vì vậy, năm 2008 bà S đã hủy bỏ hợp đồng với ông M và UBND huyện B đã có quyết định số 262/QĐ-UBND ngày 12/2/2009 thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Hiện nay, bà Ng xác định diện tích đất đo đạc thực tế sau khi mở đường N2 là 12.928m², được xác định theo Trích đo địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đo vẽ ngày 24/10/2012 và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B phê duyệt ngày 05/11/2012, gồm 9.613m² thuộc thửa 227 tờ bản đồ số 31 (cũ là một phần thửa 242 tờ bản đồ số 07) và 3.315m² thuộc thửa 255, thuộc tờ bản đồ số 31 (cũ là một phần thửa 242, thuộc tờ bản đồ số 07), tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An, có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp thửa 227 (phần còn lại – đất của bà H được cấp theo QĐ 1007);

Phía Nam giáp bờ kênh T6;

Phía Đông giáp thửa 225, 226, 256;

Phía Tây giáp thửa 228, 254.

Bà Ng khẳng định không ký tên chuyển nhượng, cũng không ủy quyền cho bà H chuyển nhượng cho bà S bất kỳ diện tích đất nào ở xã Th. Bà Ng cũng không nhận của bà H bất cứ số tiền nào có liên quan đến việc chuyển nhượng đất cho bà S.

Ngoài 02 lần mua chung đất với bà H, vào năm 1992 bà Ng và bà B mỗi người còn đưa cho bà S 1.000.000 đồng để bà S mua giùm 02 ha đất cũng ở xã Th. Bà S đã nhờ ông Nguyễn Phú Đ trực tiếp tìm mua. Ngày 27/10/1992, UBND huyện B ra Quyết định số 319/UB.QĐ giao cho bà Ng và bà B diện tích 37.600m² đất hoang tọa lạc tại xã Th để khai hoang và bà S đã giao lại cho bà Ng giữ quyết định này. Do bà Ng và bà B không có điều kiện canh tác nên hiện

nay phần đất này đã bị dân lấn chiếm. Bà Ng xác định diện tích đất bị lấn chiếm không liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp.

Đối với diện tích 21.890m² đất mà bà Ng đã nhờ bà S mua giùm năm 1995 của ông Lê Quang Ch thì tại thời điểm mua đất ông Ch chưa được cấp giấy CNQSD đất nên ông Ch chỉ làm giấy tay sang nhượng. Bà S là người giữ giấy tay này. Sau khi ông Ch được cấp giấy thì ông Ch lại thế chấp vay vốn ngân hàng. Do đó, bà Ng đã phải đưa thêm cho ông Ch số tiền 3.000.000 đồng để ông Ch trả nợ và lấy lại giấy chứng nhận. Chính vì vậy, khi ông Ch ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ng vào ngày 24/3/2003 thì giá trị hợp đồng ghi là 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà S là người đã đóng lệ phí trước bạ, thuế và nhận dùm bà Ng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà S đã giao lại toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng và giấy chứng nhận cho bà Ng.

Thửa đất mà bà Ng nhận chuyển nhượng từ ông Ch có vị trí cách thửa đất đang tranh chấp khoảng 500m theo hướng giáp đường N2. Khi Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất này để làm đường N2 thì bà Ng là người đã trực tiếp kê khai và nhận tiền đền bù vì bà Ng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, bà Ng đã tặng cho con ruột là bà Nguyễn Thị Kim B toàn bộ phần đất mua của ông Ch và bà B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà Ng không có tranh chấp gì về phần đất đã nhờ bà S mua giùm của ông Ch. Đối với phần đất đang tranh chấp, sở dĩ bà Ng không kê khai để nhận tiền đền bù vì lúc đó bà Ng chưa được cấp giấy CNQSD thửa số 242 mà chỉ có Quyết định 1008/QĐ.UB ngày 10/7/1995 của UBND huyện B giao thửa đất này cho bà Ng để khai hoang. Đến thời điểm năm 2008, bà Ng mới liên hệ UBND xã Th để kê khai đăng ký để làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì trước đó đường đi khó khăn nên bà Ng không có điều kiện đi thăm đất.

Nay, bà Ng yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Yêu cầu bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T trả tổng cộng 12.928m² đất gồm 9.613m² đất, thuộc một phần thửa số 227 và 3.315m² đất, thuộc thửa số 255, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An theo Trích đo địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đo vẽ ngày 24/10/2012 và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B phê duyệt ngày 05/11/2012.

2. Yêu cầu bà S và ông T phải liên đới hoàn trả 7.017.500 đồng tiền Nhà nước thu hồi 2.005m² đất, thuộc một phần thửa số 242 (nay là thửa số 255) mà bà Ng được cấp theo Quyết định số 1008/QĐ.UB ngày 10/7/1995 của UBND huyện B để làm đường Quốc lộ N2 và tiền lãi theo mức lãi suất 1,5%/tháng tính từ ngày bà S và ông T nhận tiền đền bù đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm.

3. Yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Hồ Lệ Ch do Văn phòng Công chứng Phương N công chứng ngày 22/4/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m² đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Vũ Thị Thùy Tr do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 14/5/2015 đối với 1.244m² đất, thuộc một phần thửa số 255.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Lê Thị Th do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 422 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 1.036m² đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với ông Hồ Công Th do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 423 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 518m² đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với ông Nguyễn Hoàng L do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 424 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 517m² đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Vũ Thị Thùy Tr với ông Nguyễn Trường Th do Văn phòng Công chứng L công chứng ngày 20/5/2016 đối với 1.244m², thuộc phần còn lại của thửa số 255.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Lê Thị Th với bà Hồ Lệ Ch do Văn phòng Công chứng L công chứng ngày 26/5/2016 đối với thửa số 465, diện tích 518m² đất (thửa số 465 được tách ra từ thửa số 422 và thửa số 465 có tổng diện tích là 1.036m²).

4. Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

Hủy Giấy CNQSD đất số BS 901514 do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T ngày 25/3/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An.

Hủy Giấy CNQSD đất số BS 879409 do UBND huyện B cấp cho bà Hồ Lệ Ch ngày 12/5/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An.

Hủy Giấy CNQSD đất số BS 901515 do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T ngày 25/3/2014 đối với thửa số 255, diện tích 3.315m² đất, loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An.

Hủy phần chỉnh lý biến động trong Giấy CNQSD đất số BS 901515 do UBND huyện B cấp cho bà Vũ Thị Thùy Tr ngày 04/6/2015 đối với 1.244m², thuộc phần còn lại của thửa số 255 (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý biến động ở mặt sau Giấy CNQSD đất ở phần “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” từ bà Trần Thị S và ông Trần Thanh T chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Thùy Tr ngày 04/6/2015 đối với 1.244m² đất nói trên).

Hủy Giấy CNQSD đất số BX 611005 do UBND huyện B cấp cho bà Lê Thị Th ngày 08/4/2015 đối với thửa số 422.

Hủy Giấy CNQSD đất số BX 61004 do UBND huyện B cấp cho ông Hồ Công Th ngày 08/4/2015 đất số 423.

Hủy Giấy CNQSD đất số BX 611006 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Hoàng L ngày 08/6/2015 đối với thửa số 424.

Hủy phần chỉnh lý biên động Giấy CNQSD đất số BS 901515 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Trường Th ngày 06/6/2016 đối với 1.244m², thuộc phần còn lại của thửa số 255 (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý biên động ở mặt sau Giấy CNQSD đất ở phần “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” từ bà Trần Thị S và ông Trần Thanh T chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Thùy Tr ngày 04/6/2015 và từ bà Vũ Thị Thùy Tr chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường Th ngày 06/6/2016 đối với 1.244m² đất nói trên).

Hủy Giấy CNQSD đất số CC 970672 do UBND huyện B cấp cho bà Hồ Lệ Ch ngày 23/6/2016 đối với thửa số 465.

Trong các đơn phản tố ngày 15/12/2011, ngày 01/6/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị S trình bày:

Bà xác định mối quan hệ giữa bà với bà Ng và bà H như bà H trình bày là đúng. Tuy nhiên, bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, bởi vì: Bà đã nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 23.616m² mà bà H đã mua của ông Lê Quang Ch (là một phần thửa 103, thuộc tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An) và diện tích đất mà bà H và bà Ng được cấp theo 02 Quyết định số 1007/QĐ.UB và số 1008/QĐ.UB ngày 10/7/1995 của UBND huyện B. Mặc dù việc chuyển nhượng được thể hiện theo “Giấy chuyển nhượng đất” do một mình bà H viết ngày 30/01/2002. Bà H đã nhận đủ 90.000.000 đồng của bà giao. Bà thừa nhận vào thời điểm bà H viết giấy tay chuyển nhượng cho bà thì bà Ng không có mặt, nhưng do bà H nói với bà là bà Ng đã đồng ý để bà H bán cho bà cả phần đất của bà Ng và đã đưa cho bà Ng đủ phần tiền của bà Ng nên bà tin tưởng giao kết hợp đồng. Lúc chuyển nhượng không đo đạc diện tích thực tế mà chỉ tính ước lượng. Bà Ng và bà H đã giao cho bà bản chính của 02 quyết định này và bà đang trực tiếp canh tác thửa số 242. Còn thửa số 103 do cần tiền để tiếp tục đầu tư sản xuất trên các thửa đất còn lại của vợ chồng bà ở xã Th nên vào ngày 09/9/2003, bà đã chuyển nhượng lại cho ông Trần Hữu Kh, nhưng hợp đồng chuyển nhượng thì do ông Ch trực tiếp ký tên và hiện nay ông Kh đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác, sở dĩ bà tin tưởng bà Ng đã đồng ý chuyển nhượng đất cho bà vì khi Nhà nước đền bù do thu hồi đất để mở đường N2, bà Ng chỉ kê khai và nhận tiền đền bù đối với phần đất mua của ông Ch. Đồng thời, vào năm 2003, khi bà Ng làm thủ tục xin chuyển quyền sử dụng đất của ông Ch thì bà Ng hoàn toàn không đăng ký để được cấp giấy CNQSD đất thửa số 242. Trong khi đó, thửa đất bà Ng mua của ông Ch và thửa đất đang tranh chấp lại có vị trí rất gần nhau. Khi bán đất cho bà, bà H đã nói là bà H, bà Ng không còn trách nhiệm gì nữa, bà phải tự liên hệ thủ tục giấy tờ để được cấp giấy CNQSD đất. Việc bà mua đất nhưng vẫn kê khai tên của bà H, bà Ng khi làm thủ tục xin cấp giấy CNQSD đất

vào năm 2005 là do đất của vợ chồng bà ở xã Th đã vượt hạn điền nên bà không thể kê khai thêm nữa, điều này có UBND xã Th xác nhận.

Thực tế, vợ chồng bà là người đã trực tiếp cải tạo, đầu tư, canh tác sử dụng đất liên tục từ năm 1996 đến nay. Năm 1992-1995, vợ chồng bà được UBND huyện B giao 08 ha đất để khai hoang ở xã Th, lúc đó bà có máy cày, anh ruột của bà là ông Trần Văn Lòng đã lên xã Th ở để giúp vợ chồng bà khai hoang. Lúc mới khai hoang, do đất của bà H và bà Ng giáp với đất của ông T được cấp mà hai bà lại không canh tác, đất lại không có bờ bao gì nên chuột phá rất nhiều, vì vậy gia đình bà phát cỏ rộng ra đến bờ đất thuộc thửa đất của ông Tám A. Việc bà trồng mía có hợp đồng mua bán và ứng trước tiền với Công ty TNHH Quốc tế Nagarjuna. Vợ chồng bà có nhờ ông Sáu Đ kêu dùm công để làm mía trên 12 ha đất của vợ chồng bà và của ông Lòng. Sau đó mía chết, bà chuyển sang trồng cỏ nuôi bò rồi trồng khóm (thơm), trồng khổ qua và hiện nay là trồng gừng, mít thái, đu đủ, dứa và chanh.

Bà xác định có thông báo cho các đồng nghiệp ở Chi cục về chủ trương giao đất khai hoang của huyện B, nhưng bà không trực tiếp nhận tiền của bà H, bà Ng để mua dùm đất hoang của Nông trường Bàng cũ như bà H, bà Ng trình bày.

Đối với phần đất của ông Lê Quang Ch, bà xác định ông Nguyễn Công Đ đã giúp bà Ng, bà H mua. Bà là người trực tiếp tạm ứng tiền cho ông Đ 02 lần để ông Đ trả tiền cho ông Ch. Bà hoàn toàn không trực tiếp giao dịch gì với ông Ch. Sau đó, bà có quyết toán lại tiền này với bà H theo giấy tay quyết toán mà bà H đã cung cấp cho Tòa án. Do sự việc đã lâu nên bà không nhớ chính xác thời gian viết giấy này. Nội dung trong giấy là bà tính tiền đã chi giùm cho bà Ng và bà H liên quan đến phần đất mua của ông Ch, trong đó: tiền mua đất lần 1 và lần 2 là tiền bà trả dùm bà H, do bà đưa cho ông Đ làm 02 đợt nên bà chia đôi ra cho bà H và bà Ng mỗi người chịu $\frac{1}{2}$ của mỗi đợt, chính sau này khi bà Ng làm hợp đồng chuyển nhượng với ông Ch cũng đã thể hiện rõ là phần đất bà Ng mua giá 20 triệu đồng, phần ông Kh (là phần của bà H sau này đã chuyển nhượng cho bà) giá 20 triệu đồng. Những khoản chi còn lại là các chi phí mà bà H và bà Ng nhờ bà tạm ứng để thuê nhân công đánh máng lên liếp, cày xới cải tạo đất mua của ông Ch, do bà H là kế toán trưởng nên bà H nói bà tính chung lại để bà H tính với bà Ng. Ngoài ra, bà còn chi hoa hồng mua đất cho ông Công Đ là 750.000 đồng và nộp các khoản lệ phí, thuế khi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Ng. Chính bà là người đã trả tiền mua đất của ông Ch giùm cho bà H, còn đối với bà Ng thì bà Ng đã nhờ bà đi đóng thuế và nhận giùm cho bà Ng giấy CNQSD đất của phần đất mà ông Ch bán cho bà Ng, bà đã đem đến tận nhà để giao giấy tờ đất cho bà Ng. Bà H, bà Ng chỉ nhờ bà trồng mía một mùa nhưng do mía chết bị lở nên hai người bỏ hoang cho đến khi bà H chuyển nhượng lại cho bà, còn phần của bà Ng thì đến năm 2003 làm thủ tục sang nhượng xong bà Ng cũng bỏ hoang, mãi đến năm 2010 thì bà B là con bà Ng mới đem một số cây kiểng về trồng.

Sau khi có bản án phúc thẩm, vợ chồng bà tiến hành đăng ký kê khai và được UBND huyện B cấp giấy CNQSD đất ngày 25/3/2014, gồm thửa số 227,

diện tích 37.700m² và thửa số 255, diện tích 3.315m². Sau đó, vợ chồng bà chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng 02 thửa đất này theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Hồ Lệ Ch do Văn phòng Công chứng Phương N công chứng ngày 22/4/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m² đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Lê Thị Th do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 422 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 1.036m² đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với ông Hồ Công Th do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 423 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 518m² đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với ông Nguyễn Hoàng L do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 424 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 517m² đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Vũ Thị Thùy Tr do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 14/5/2015 đối với 1.244m² đất, thuộc phần còn lại của thửa số 255.

Sau đó, bà Vũ Thị Thùy Tr và bà Lê Thị Th chuyển nhượng tiếp cho người khác theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Vũ Thị Thùy Tr với ông Nguyễn Trường Th do Văn phòng Công chứng L công chứng ngày 20/5/2016 đối với 1.244m², thuộc phần còn lại của thửa số 255.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Lê Thị Th với bà Hồ Lệ Ch do Văn phòng Công chứng L công chứng ngày 26/5/2016 đối với thửa số 465, diện tích 518m² đất (thửa số 465 được tách ra từ thửa số 422 và thửa số 465 có tổng diện tích là 1.036m²).

Nay vợ chồng bà yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

1. Yêu cầu bà Giang Thị H và bà Đỗ Thị Ng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 30/01/2002 đối với thửa số 242, có tổng diện tích là 44.800m² đất, thuộc tờ bản đồ số 07, tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An theo Quyết định số 1007/QĐ.UB ngày 10/7/1995, bà H được UBND huyện B giao 29.925m² đất và Quyết định số 1008/QĐ.UB ngày 10/7/1995, bà Ng được UBND huyện B giao 14.848m² đất (hiện nay là thửa số 227, diện tích 37.700m² và thửa số 255, diện tích 3.315m², thuộc tờ bản đồ số 31, xã Th, huyện B, tỉnh Long An).

2. Yêu cầu công nhận cho vợ chồng bà quyền sử dụng thửa đất số 227, diện tích 37.700m² và thửa đất số 255, diện tích 3.315m², cùng loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An.

3. Vợ chồng bà không đồng ý việc bà H và bà Ng yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa vợ chồng bà với bà Hồ Lệ Ch, bà Lê Thị Th, ông Hồ Công Th, ông Nguyễn Hoàng L, bà Vũ Thị Thùy Tr vô hiệu.

4. Vợ chồng bà không đồng ý việc bà H và bà Ng yêu cầu hủy các Giấy CNQSD đất và phân chính lý biên động trong Giấy CNQSD đất mà UBND huyện B đã cấp cho bà, ông Đặng Thanh T, bà Hồ Lệ Ch, bà Lê Thị Th, ông Hồ Công Th, ông Nguyễn Hoàng L, bà Vũ Thị Thùy Tr, ông Nguyễn Trường Th.

Bị đơn là ông Đặng Thanh T trình bày: Ông T là chồng bà S, thống nhất với lời trình bày và quan điểm của bà S về yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Lệ Ch trình bày:

Vào ngày 22/4/2014, bà có nhận chuyển nhượng từ bà S, ông T thửa đất số 227, diện tích 37.700m², thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An với giá là 900.000.000đ/ha. Đến ngày 12/5/2014, bà được UBND huyện B cấp Giấy CNQSD thửa số 227, diện tích 37.700m².

Ngoài ra, vào ngày 26/5/2016, bà còn nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Th thửa số 465, diện tích 518m² đất (thửa số 465 được tách ra từ thửa số 422, tổng diện tích là 1.036m²). Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng Công chứng L công chứng ngày 26/5/2016. Đến ngày 23/6/2016, bà Ch được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 465.

Việc bà Ch nhận chuyển nhượng thửa đất số 227, diện tích 37.700m² từ bà S, ông T và việc bà Ch nhận chuyển nhượng thửa đất số 465 từ bà Th là hợp pháp, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, bà Ch không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, bà Ng. Do bận công việc làm ăn nên bà Ch đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Th trình bày:

Vào ngày 13/02/2015, bà Th có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị S vào ông Đặng Thanh T 1.036m² đất thuộc thửa số 422 (tách ra từ thửa số 255). Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015. Đến ngày 08/4/2015, bà Th được UBND huyện B cấp Giấy CNQSD thửa số 422. Đến ngày 26/5/2016, bà Th chuyển nhượng thửa số 465 thuộc một phần thửa số 422 với diện tích 518m² cho bà Hồ Lệ Ch. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng Công chứng L công chứng ngày 26/5/2016 (thửa số 465 được tách ra từ thửa số 422, tổng diện tích là 1.036m²). Việc bà Th nhận chuyển nhượng thửa số 422 từ bà S và ông T là hợp pháp, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, bà Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Ng. Do bận công việc làm ăn nên bà Th đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Công Th có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hoàng L trình bày:

Vào ngày 13/02/2015, ông L có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị S vào ông Đặng Thanh T thửa số 424 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 517m² đất. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015. Đến ngày 08/6/2015, ông L được UBND huyện B cấp Giấy CNQSD thửa đất số 424. Việc ông L nhận chuyển nhượng thửa đất số 424 từ bà S và ông T là hợp pháp, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Ng. Do bận công việc làm ăn nên ông L đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Vũ Thị Thùy Tr trình bày:

Vào ngày 14/5/2015, bà Tr có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị S vào ông Đặng Thanh T 1.244m² đất, thuộc phần còn lại của thửa số 255. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015. Đến ngày 08/6/2015, ông L được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 424. Đến ngày 04/6/2015, UBND huyện B chỉnh lý biên động trong Giấy CNQSD đất số BS 901515 cấp cho bà Vũ Thị Thùy Tr ngày 04/6/2015 đối với 1.244m² đất, thuộc phần còn lại của thửa số 255 (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý biên động ở mặt sau Giấy CNQSD đất ở phần “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” từ bà Trần Thị S và ông Trần Thanh T chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Thùy Tr ngày 04/6/2015 đối với 1.244m² đất nói trên). Đến ngày 20/5/2016, bà Tr chuyển nhượng 1.244m² đất này cho ông Nguyễn Trường Th. Việc bà Tr nhận chuyển nhượng 1.244m² đất, thuộc phần còn lại của thửa số 255 từ bà S và ông T là hợp pháp, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, bà Tr không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Ng. Do bận công việc làm ăn nên bà Tr đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trường Th trình bày:

Vào ngày 20/5/2016, ông Thiện có nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị Thùy Tr 1.244m² đất, thuộc phần còn lại của thửa số 255. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng Công chứng L công chứng ngày 20/5/2016. Đến ngày 06/6/2016, UBND huyện B chỉnh lý biên động Giấy CNQSD đất số BS 901515 cấp cho ông Nguyễn Trường Th ngày 06/6/2016 đối với 1.244m², thuộc phần còn lại của thửa số 255 (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý biên động ở mặt sau Giấy CNQSD đất ở phần “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” từ bà Trần Thị S và ông Trần Thanh T chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Thùy Tr ngày 04/6/2015 và từ bà Vũ Thị Thùy Tr chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường Th ngày 06/6/2016 đối với 1.244m² đất nói trên).

Ông Nguyễn Hoàng T – Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Phương N có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Ông Cao Ngọc B – Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng L có đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Ông Dương Tuấn T – Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng B trình bày:

Việc Văn phòng Công chứng B công chứng các hợp đồng sau là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Lê Thị Th do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 422 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 1.036m² đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với ông Hồ Công Th do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 423 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 518m² đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với ông Nguyễn Hoàng L do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 424 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 517m² đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Vũ Thị Thuỳ Tr do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 14/5/2015 đối với 1.244m² đất, thuộc phần còn lại của thửa số 255.

Do đó, Văn phòng Công chứng B đề nghị Tòa án giải quyết vụ án này theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên Văn phòng Công chứng B đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện B trình bày:

Tại Công văn số 603/CV-CCTHADS ngày 18/5/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện B xác định:

- Đối với 72.035.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm mà bà H có nghĩa vụ nộp theo bản án dân sự phúc thẩm số 233/2013/DS-PT ngày 30/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì Chi cục đã kết chuyển 28.664.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà bà H đã nộp theo Biên lai thu số 08506 ngày 03/12/2013 nên số tiền bà H còn phải thi hành là 43.371.000 đồng. Chi cục đã ủy thác cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T thi hành số tiền này nhưng đến nay bà H chưa thi hành.

- Đối với 27.006.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm mà bà Ng có nghĩa vụ nộp theo bản án dân sự phúc thẩm số 233/2013/DS-PT ngày 30/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì Chi cục đã kết chuyển 18.760.000 đồng tiền

tạm ứng án phí sơ thẩm mà bà Ng đã nộp theo Biên lai thu số 08410 ngày 05/11/2013 nên số tiền bà Ng còn phải thi hành là 8.246.000 đồng. Chi cục đã ủy thác cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T thi hành số tiền này nhưng đến nay bà Ng chưa thi hành.

- Đối với 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm mà bà S và ông T đã nộp thì theo Biên lai kết chuyển số 5430 ngày 07/4/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Đến ngày 28/3/2014, Chi cục đã hoàn trả cho bà S và ông T 2.450.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm còn thừa.

Do đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện B không có ý kiến gì đối với vụ án tranh chấp này, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án này theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:

Việc UBND huyện B cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai:

- Giấy CNQSD đất số BS 901514 do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T ngày 25/3/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An.

- Giấy CNQSD đất số BS 879409 do UBND huyện B cấp cho bà Hồ Lệ Ch ngày 12/5/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An.

- Giấy CNQSD đất số BS 901515 do UBND huyện B cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T ngày 25/3/2014 đối thửa số 255, diện tích 3.315m² đất, loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An.

- Phần chỉnh lý biến động trong Giấy CNQSD đất số BS 901515 do UBND huyện B cấp cho bà Vũ Thị Thùy Tr ngày 04/6/2015 đối với 1.244m², thuộc phần còn lại của thửa số 255 (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý biến động ở mặt sau Giấy CNQSD đất ở phần “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” từ bà Trần Thị S và ông Trần Thanh T chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Thùy Tr ngày 04/6/2015 đối với 1.244m² đất nói trên).

- Giấy CNQSD đất số BX 611005 do UBND huyện B cấp cho bà Lê Thị Th ngày 08/4/2015 đối với thửa số 422.

- Giấy CNQSD đất số BX 61004 do UBND huyện B cấp cho ông Hồ Công Th ngày 08/4/2015 đất số 423.

- Giấy CNQSD đất số BX 611006 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Hoàng L ngày 08/6/2015 đối với thửa số 424.

- Phần chỉnh lý biến động Giấy CNQSD đất số BS 901515 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Trường Th ngày 06/6/2016 đối với 1.244m², thuộc phần còn lại của thửa số 255 (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý biến động ở mặt sau Giấy CNQSD đất ở phần “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” từ bà Trần Thị S và ông Trần Thanh T chuyển nhượng cho bà Vũ

Thị Thùy Tr ngày 04/6/2015 và từ bà Vũ Thị Thùy Tr chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường Th ngày 06/6/2016 đối với 1.244m² đất nói trên).

- Giấy CNQSD đất số CC 970672 do UBND huyện B cấp cho bà Hồ Lệ Ch ngày 23/6/2016 đối với thửa số 465.

Do đó, UBND huyện B đề nghị Tòa án giải quyết vụ án này theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên UBND huyện B đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Sau khi thụ lý vụ án này, Tòa án nhân dân huyện B đã đưa ra xét xử sơ thẩm theo Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2013/DS-ST ngày 31/3/2013.

Ngày 06/02/2013, bà Giang Thị H, bà Đỗ Thị Ng, bà Trần Thị S, ông Đặng Thanh T kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 06/02/2013, Viện kiểm sát nhân dân huyện B kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm đề nghị không buộc bà H trả tiền cho bà S.

Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã xét xử phúc thẩm theo Bản án dân sự phúc thẩm số 233/2013/DS-PT ngày 30/8/2013.

Sau khi Tòa án cấp phúc thẩm xét xử, bà Đỗ Thị Ng khiếu nại theo thủ tục giám đốc thẩm đối với 02 bản án dân sự trên.

Ngày 19/5/2015, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có kháng nghị số 139/2015/KN-DS đề nghị hủy 02 bản án dân sự trên và tạm đình chỉ thi hành bản án dân sự phúc thẩm trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 47/2016/DS-GĐT ngày 22/02/2016, Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định hủy toàn bộ 02 bản án trên và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 19/01/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Long An thụ lý vụ án trên do Tòa án nhân dân huyện B chuyển theo thẩm quyền.

Ngày 20/7/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử sơ thẩm vụ án bằng Bản án số 33/2018/DS-ST. Bản án sơ thẩm đã bị nguyên đơn và bị đơn kháng cáo.

Ngày 26/02/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm vụ án trên bằng Bản án số 49/2020/DS-PT, hủy toàn bộ Bản án số 33/2018/DS-ST ngày 20/7/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, giao hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án.

Ngày 08/6/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Long An thụ lý lại vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 137, Điều 138, Điều 258, Điều 689 Bộ luật dân sự 2005; Căn cứ Điều 468, Điều 502 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Giang Thị H về việc:

1.1. Yêu cầu bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T trả lại một phần thửa đất số 227, diện tích 28.087m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An theo Trích đo địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đo vẽ ngày 24/10/2012 và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B phê duyệt ngày 05/11/2012.

1.2. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với một phần thửa đất số 227, diện tích 28.087m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An và bà được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy CNQSD đất theo quy định của pháp luật.

1.3. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S, ông Đặng Thanh T với bà Hồ Lệ Ch do Văn phòng Công chứng Phương N công chứng ngày 22/4/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An vô hiệu.

1.4. Yêu cầu hủy giấy CNQSD đất số BS 901514 do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T ngày 25/3/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m² và hủy giấy CNQSD đất số BS 879409 do UBND huyện B cấp cho bà Hồ Lệ Ch ngày 12/5/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m².

Bà Giang Thị H có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ng về việc:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Hồ Lệ Ch do Văn phòng Công chứng Phương N công chứng ngày 22/4/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m² đất.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Vũ Thị Thuỳ Tr do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 14/5/2015 đối với 1.244m² đất, thuộc một phần thửa số 255.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Lê Thị Th do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 422 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 1.036m² đất.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với ông Hồ Công Th do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 423 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 518m² đất.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với ông Nguyễn Hoàng L do Văn phòng Công chứng B

công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 424 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 517m² đất.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Vũ Thị Thùy Tr với ông Nguyễn Trường Th do Văn phòng Công chứng L công chứng ngày 20/5/2016 đối với 1.244m², thuộc phần còn lại của thửa số 255.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Lê Thị Th với bà Hồ Lệ Ch do Văn phòng Công chứng L công chứng ngày 26/5/2016 đối với thửa số 465, diện tích 518m² đất (thửa số 465 được tách ra từ thửa số 422 và thửa số 465 có tổng diện tích là 1.036m²).

Hủy Giấy CNQSD đất số BS 901514 do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T ngày 25/3/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An.

Hủy Giấy CNQSD đất số BS 879409 do UBND huyện B cấp cho bà Hồ Lệ Ch ngày 12/5/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An.

Hủy Giấy CNQSD đất số BS 901515 do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T ngày 25/3/2014 đối thửa số 255, diện tích 3.315m² đất, loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An.

Hủy phần chỉnh lý biến động trong Giấy CNQSD đất số BS 901515 do UBND huyện B cấp cho bà Vũ Thị Thùy Tr ngày 04/6/2015 đối với 1.244m², thuộc phần còn lại của thửa số 255 (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý biến động ở mặt sau Giấy CNQSD đất ở phần “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” từ bà Trần Thị S và ông Trần Thanh T chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Thùy Tr ngày 04/6/2015 đối với 1.244m² đất nói trên).

Hủy Giấy CNQSD đất số BX 611005 do UBND huyện B cấp cho bà Lê Thị Th ngày 08/4/2015 đối với thửa số 422.

Hủy Giấy CNQSD đất số BX 61004 do UBND huyện B cấp cho ông Hồ Công Th ngày 08/4/2015 đất số 423.

Hủy Giấy CNQSD đất số BX 611006 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Hoàng L ngày 08/6/2015 đối với thửa số 424.

Hủy phần chỉnh lý biến động Giấy CNQSD đất số BS 901515 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Trường Th ngày 06/6/2016 đối với 1.244m², thuộc phần còn lại của thửa số 255 (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý biến động ở mặt sau Giấy CNQSD đất ở phần “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” từ bà Trần Thị S và ông Trần Thanh T chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Thùy Tr ngày 04/6/2015 và từ bà Vũ Thị Thùy Tr chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường Th ngày 06/6/2016 đối với 1.244m² đất nói trên).

Hủy Giấy CNQSD đất số CC 970672 do UBND huyện B cấp cho bà Hồ Lệ Ch ngày 23/6/2016 đối với thửa số 465.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ng đối với bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Giang Thị H với bà Trần Thị S.

Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy tay chuyển nhượng đất” ghi ngày 30/01/2002 giữa bà Giang Thị H với bà Trần Thị S đối với phần đất được cấp theo Quyết định số 1008/QĐ-UB ngày 10/7/1995 của UBND huyện B.

Buộc bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đỗ Thị Ng giá trị quyền sử dụng đất diện tích $12.928m^2$ là 6.620.780.000 đồng (Sáu tỷ sáu trăm hai mươi triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng).

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ng về việc yêu cầu bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T hoàn trả số tiền Nhà nước đền bù do thu hồi $2.005m^2$ đất thuộc một phần thửa số 255 để làm đường Quốc lộ N2.

Buộc bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Đỗ Thị Ng 31.543.662 đồng.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà S và ông T với bà Giang Thị H ngày 30/01/2002.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Giang Thị H ngày 30/01/2002 có hiệu lực đối với phần đất có diện tích $28.087m^2$ mà bà H được Ủy ban nhân dân huyện B cấp theo Quyết định số 1007/QĐ.UB 10/7/1995.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Đỗ Thị Ng về yêu cầu bà Đỗ Thị Ng trả tiền công sức quản lý, giữ gìn, tôn tạo diện tích $12.928m^2$ đất.

Buộc bà Đỗ Thị Ng có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T tiền công sức quản lý, giữ gìn, tôn tạo diện tích $12.928m^2$ đất là 1.324.156.000 đồng.

7. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà S và ông T với bà Giang Thị H ngày 30/01/2002 đối với phần đất có diện tích $12.928m^2$ mà bà Đỗ Thị Ng được Ủy ban nhân dân huyện B cấp theo Quyết định số 1008/QĐ.UB ngày 10/7/1995.

Buộc bà Giang Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T 19.392.000 đồng tiền đất đã nhận và 3.300.694.000 đồng tiền thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất, tổng cộng là 3.320.086.000 đồng (ba tỷ ba trăm hai mươi triệu không trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; Về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/8/2022 bà Giang Thị H kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 18/7/2022 bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ng, nếu chấp nhận đơn khởi kiện của bà Ng thì phải tính giá trị quyền sử dụng đất từ lúc bà Ng khởi kiện để tính bồi thường. Bà H cũng phải liên đới cùng bị đơn trả cho bà Ng. Tính công sức giữ gìn tôn tạo đất bằng 50% giá trị đất và 50% giá trị bà H phải trả trực tiếp cho bà Ng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà H tranh luận do bà đi làm ăn xa nên không nhận được giấy triệu tập của tòa án. Bà không có bán đất của bà Ng, do bà S giả mạo giấy tờ chữ ký để xin cấp đất đề nghị HĐXX xem xét.

Bà S tranh luận: Bà H có bán cả đất bà Ng và bà Ng cũng đồng ý nhưng do bà tin tưởng quan hệ cấp trên cấp dưới nên không làm giấy ủy quyền. Nếu chấp nhận đơn khởi kiện của bà Ng thì buộc bà H cũng phải liên đới cùng bị đơn trả tiền cho bà Ng và đề nghị tính công sức giữ gìn tôn tạo đất cho bà bằng 50% giá trị đất.

Bà B tranh luận: Bà Ng không mua bán sang nhượng đất cho bất kỳ ai, bà S nhận tiền của bà Ng để thuê canh tác trồng mía nhưng là trồng mía chỗ khác không phải tại thửa đất của bà Ng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bà H không đồng ý với quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà H: Sau khi thụ lý, Tòa án sơ thẩm đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bà H vắng mặt không lý do nên bị coi là từ bỏ việc khởi kiện. Do đó, Tòa án sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà H là đúng.

Xét kháng cáo của bà S và ông T: Căn cứ vào Giấy chuyển nhượng đất ngày 30/01/2002 giữa bà H và bà S, lời khai và giấy xác nhận ngày 16/6/2010 của ông Ch có cơ sở để xác định phần diện tích 06 ha bà H chuyển nhượng cho ông T, bà S bao gồm cả phần đất của bà Ng. Bà H, bà S không chứng minh được việc bà Ng ủy quyền chuyển nhượng cho bà S. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà S và bà H đối với phần diện tích 14.848m² của bà Ng bị vô hiệu. Do ông T bà S đã chuyển nhượng phần đất này cho nhiều người, để bảo vệ bên thứ 3 ngay tình khi giao dịch vô hiệu thì không buộc các đương sự phải trả bằng đất mà buộc ông T, bà S trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích đo thực tế 12.928m² trị giá 6.620.780.000 đồng cho bà Ng. Bà H chuyển nhượng cho bà S phần của bà Ng được cấp nhưng không được sự đồng ý của bà Ng nên cũng phải chịu ½ lỗi. Như vậy, mỗi người phải chịu 50% thiệt hại tương đương 3.300.694.000 đồng. Do đó, bà H phải trả cho bà S và ông T 19.392.000 đồng tiền đất đã nhận và 3.300.694.000 đồng.

Về công sức giữ gìn, tôn tạo đất: có cơ sở xác định bị đơn là người trực tiếp quản lý sử dụng đất, có công tôn tạo, bảo quản nâng giá đất nên Tòa án sơ thẩm

chấp nhận công sức cho ông T, bà S bằng 20% giá trị quyền sử dụng đất diện tích 12.928m^2 là 1.324.156.000 đồng là phù hợp. Bà S, ông T kháng cáo yêu cầu phải tính công sức 50% giá trị đất và 50% giá trị chênh lệch mà bà H phải trả cho bà Ng là không có căn cứ để chấp nhận. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của bà H, ông T, bà S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát, đương sự.

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật tranh chấp, về thẩm quyền, về thời hiệu đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành theo quy định tại Điều 26, 37, 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 là có căn cứ.

Về yêu cầu khởi kiện của bà Giang Thị H: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án sơ thẩm đã triệu tập họp lệ nhiều lần đối với nguyên đơn là bà H nhưng bà H không có mặt tại tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, cũng như tham gia phiên tòa sơ thẩm. Do bà H được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên bị coi là từ bỏ việc khởi kiện. Do đó, Tòa án sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ. Bà H có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật. Do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo Quyết định số 1007/QĐ.UB ngày 10/7/1995 thì bà H được UBND huyện B cấp 29.952m^2 đất, loại ruộng đất hoang, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An. Theo Quyết định số 1008/QĐ-UB ngày 10/7/1995 thì bà Ng được UBND huyện B cấp 14.848m^2 đất, loại ruộng đất hoang, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An. Tổng diện tích đất mà bà H và bà Ng được cấp theo 02 Quyết định trên là: $29.952\text{m}^2 + 14.848\text{m}^2 = 44.800\text{m}^2$.

[2.2] Tại “Giấy tay chuyển nhượng đất” ghi ngày 30/01/2002 có nội dung: “Tôi tên Giang Thị H ... có bán cho: Trần Thị S 06ha đất hoang tại kênh T6, xã Th, Bến Lức, tỉnh Long An với giá 90.000.000đ”

Phía bà S và ông T xác định phần đất mà bà H chuyển nhượng là 06ha theo “Giấy tay chuyển nhượng đất” trên gồm toàn bộ phần đất mà bà H và bà Ng được UBND huyện B cấp theo 02 Quyết định số 1007/QĐ.UB và 1008/QĐ.UB ngày 10/7/1995 và 02ha đất, thuộc một phần thửa số 103, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An mà bà H nhận chuyển nhượng từ ông Lê Quang Ch.

Tại Bản tự khai ngày 23/4/2012 (Bút lục số 128) và “Giấy xác nhận” ngày 16/6/2010, ông Ch xác định vào năm 1990, Nông trường Bàng giải thể nên có cấp cho cán bộ công nhân viên trong Nông trường mỗi người một lô đất khoảng 04ha (ngang 64m, dài 700m), ông Ch được cấp một lô đất khoảng 43.000m^2 . Đến năm 1995, ông Ch chuyển nhượng cho bà H và bà Ng 43.000m^2 này. Lời trình bày này phù hợp với lời trình bày của bà H và bà Ng là vào năm 1995, bà

H và bà Ng có nhận chuyển nhượng của ông Ch 43.000m² đất (nhờ bà S mua dùm), trong đó phần của bà H là khoảng 23.000m² đất, còn phần của bà Ng là 21.000m² đất. Như vậy, bà H chỉ nhận chuyển nhượng của ông Ch 01 lần vào năm 1995 với diện tích khoảng 02ha đất.

Từ nhận định trên có cơ sở xác định phần diện tích 06ha đất mà bà H chuyển nhượng cho ông T và bà S bao gồm cả phần đất 44.800m² đất, thuộc thửa đất số 242, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An mà bà H và bà Ng được UBND huyện B cấp theo 02 Quyết định số 1007/QĐ.UB và 1008/QĐ.UB ngày 10/7/1995, nay là 02 thửa đất số 227 và 255, thuộc tờ bản đồ số 31.

Đối với phần đất của bà Ng được cấp: Bà Ng được UBND huyện B cấp 14.848m² đất theo Quyết định số 1008/QĐ-UB ngày 10/7/1995. Bị đơn cho rằng trong tổng số 06 ha đất mà bà H chuyển nhượng cho ông bà là có sự đồng ý của bà Ng. Nhưng thấy rằng đến ngày 21/01/2004, bà Ng mới được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 001819, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01785QSDĐ/0211-LA đối với phần đất nhận chuyển nhượng của ông Ch. Tuy nhiên, bà S đã thừa nhận trong giấy tay ngày 30/01/2002 chỉ có bà H viết và ký tên, bà S cũng thừa nhận đã trả 90.000.000 đồng cho bà H trực tiếp nhận. Mặc dù bà H, bà Ng thừa nhận việc thanh toán tiền liên quan đến đầu tư trên đất chủ yếu là do bà S tính toán trực tiếp với bà H để bà H tính lại với bà Ng vì bà H là kế toán trưởng; đồng thời bà S đang giữ 02 bản chính Quyết định số 1007/QĐ.UB và 1008/QĐ.UB; khi bà Ng kê khai nhận tiền đền bù đối với phần đất mua của ông Ch và làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này vào năm 2003 thì bà Ng hoàn toàn không khiếu nại tranh chấp gì đối với số tiền đền bù của thửa số 242, bà Ng cũng không đăng ký để được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa số 242 nhưng ngoài những tình tiết này thì không có giấy tờ gì của bà Ng xác định bà Ng đã ủy quyền cho bà H để chuyển nhượng đất cho bà S. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và bà S đối với phần diện tích đất 14.848m² mà bà Ng được cấp theo Quyết định 1008/QĐ.UB bị vô hiệu.

Tuy nhiên, sau khi Bản án dân sự phúc thẩm số 233/2013/DS-PT ngày 30/8/2013 do Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử có hiệu lực pháp luật, bà S và ông T đăng ký kê khai và được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất số 227 và 255 trong đó có 12.928m² đất của bà Ng. Sau đó, bà S và ông T đã chuyển nhượng toàn bộ 12.928m² đất của bà Ng cho người khác gồm bà Ch, bà Tr, bà Th, ông Th, ông L. Xét việc bà Ch, bà Th, ông Th, ông L, bà Tr nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất trên theo bản án có hiệu lực pháp luật trên là chiếm hữu ngay tình theo quy định tại các Điều 138, 258 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Sau đó, bà Ch, bà Th, ông Th, ông L, bà Tr đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để bảo vệ quyền lợi của bà Ch, bà Th, ông Th, ông L, bà Tr là bên thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu nên không buộc các đương sự này hoàn trả đất cho bà Ng.

Xét việc bà H đã chuyển nhượng cho bà S cả phần đất của bà Ng được cấp mà không có sự đồng ý của bà Ng nên bà H có lỗi. Bà S cũng có lỗi vì biết không có giấy ủy quyền của bà Ng nhưng vẫn nhận chuyển nhượng phần đất của bà Ng gây thiệt hại cho bà Ng. Bà H và bà S đều có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H và bà S phải bồi thường giá trị cho bà Ng là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà S bồi thường trực tiếp cho bà Ng, bà H bồi thường lại cho bà S là chưa đúng quy định và diễn biến vụ án vì qua diễn biến vụ án chính bà H là người trực tiếp chuyển nhượng phần đất của bà Ng cho bà S nên buộc bà H là người bồi thường trực tiếp cho bà Ng $\frac{1}{2}$ thiệt hại, riêng bà S phải bồi thường giá trị đất còn lại cho bà Ng. Cụ thể:

Đơn giá quyền sử dụng đất theo hợp đồng ngày 30/01/2002 là: 90.000.000 đồng: $60.000\text{m}^2 = 1.500 \text{ đồng/m}^2$ nên giá trị quyền sử dụng 9.613m^2 đất, thuộc một phần thửa số 227 và 3.315m^2 đất, thuộc thửa số 255 là: $(9.613\text{m}^2 + 3.315\text{m}^2) \times 1.500 \text{ đồng/m}^2 = 19.392.000$ đồng. Như vậy, bà H phải trả cho bà S là 19.392.000 đồng.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 161222/VIETIN JSC-HCM ngày 09/8/2016 của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín thì: Tổng giá trị quyền sử dụng 9.613m^2 đất, thuộc một phần thửa số 227 và giá trị quyền sử dụng 3.315m^2 đất, thuộc thửa số 255 là: 3.968.780.000 đồng + 2.652.000.000 đồng = 6.620.780.000 đồng.

Như vậy, thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng 12.928m^2 đất $(9.613\text{m}^2 + 3.315\text{m}^2)$ là: 6.620.780.000 đồng - 19.392.000 đồng = 6.601.388.000 đồng nên bà H phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại là: $\frac{1}{2} \times 6.601.388.000 \text{ đồng} = 3.300.694.000$ đồng.

Do đó, bà H phải trả cho bà S và ông T 19.392.000 đồng tiền đất đã nhận và trả cho bà Ng 3.300.694.000 đồng tiền thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng 12.928m^2 đất.

Bà S phải trả giá trị QSDĐ còn lại cho bà Ng là: 6.620.780.000 – 3.300.694.000 = 3.320.086.000 đồng

[2.2] Về số tiền đền bù do Nhà nước thu hồi đất để làm đường Quốc lộ N2: Năm 2002, Nhà nước thu hồi 2.005m^2 đất, thuộc một phần thửa số 242 (nay là thửa số 255) mà bà Đỗ Thị Ng được cấp theo Quyết định số 1008/QĐ.UB ngày 10/7/1995 của UBND huyện B để làm đường Quốc lộ N2 và bà Trần Thị S đã nhận số tiền đền bù là 7.017.500 đồng. Ông T, bà S tự ý kê khai tên bà Ng để nhận tiền đền bù mà không có sự ủy quyền của bà Ng và sử dụng đến nay nên bà S phải hoàn trả số tiền này và lãi suất cho bà Ng là 31.543.66 đồng là có căn cứ.

[2.3] Về công sức gìn giữ, bảo quản, tôn tạo đất: Bà S và ông T yêu cầu Tòa án xem xét công sức gìn giữ, bảo quản, tôn tạo đối với diện tích 12.928m^2 đất của bà Ng bằng $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất. Theo bà H và bà Ng trình bày đã đưa tiền cho bà S để đầu tư trồng mía nhưng bà S không thừa nhận có việc đưa tiền và trình bày khi này đất còn hoang sơ phải cải tạo nhiều mới có như hiện nay. Tại Văn bản số 189/UBND-ĐC ngày 29/3/2021 của Ủy ban nhân dân

xã Th, huyện B phúc đáp cho Tòa án có nội dung “Sau khi Quyết định số 100/QĐ-UBND và Quyết định số 1008/QĐ-UBND cùng ngày 10/7/1995 của UBND huyện B về việc giao đất cho bà H và bà Ng đối với tổng diện tích 44.800m² (trong đó bà H được giao 29.952m², bà Ng được giao 14.848m²), loại đất ruộng hoang, tọa lạc tại Ấp 4, xã Th, huyện B, tỉnh Long An, vào thời điểm năm 1996 đến năm 2008 thì bà H và bà Ng không có đến UBND xã Th để kê khai đăng ký cấp giấy. Đến năm 2009, bà H và bà Ng có đến kê khai đăng ký cấp giấy theo hai quyết định trên và được UBND xã niêm yết ngày 19/6/2009 đến hết ngày 03/7/2009, do đất có tranh chấp nên hồ sơ cấp giấy của bà H và bà Ng chưa được giải quyết. Việc bà H và bà Ng có sử dụng đất để trồng mía hay không UBND không nắm rõ vì trải qua nhiều thời chủ tịch và địa chính. Vào thời điểm đó, phần đất nói trên do bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T quản lý sử dụng nên không có ai đến lấn chiếm”. Do đó, xác định bà S, ông T là người trực tiếp quản lý sử dụng đất từ thời điểm đó đến năm 2014 và 2015, bà S và ông T mới chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa số 227 và 255 cho bà Ch, bà Th, ông Th, ông L, bà Tr. Việc chuyển nhượng cho bà Ch, bà Th, ông Th, ông L, bà Tr với giá cao chứng minh rằng bà S, ông T có tôn tạo, bảo quản, gìn giữ đất nên giá trị đất đã nâng lên, trong khi đó vào thời điểm năm 1995, giá trị đất còn rất thấp.

Do đó, cần chấp nhận yêu cầu xem xét công sức gìn giữ, bảo quản, tôn tạo đất của bà S và ông T bằng 30% giá trị quyền sử dụng đất diện tích 12.928m² đất của hai thửa 227 và 255 như sau: 6.620.780.000 đồng x 30% = 1.986.234.000 đồng.

[2.4] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy phân chính lý biến động theo yêu cầu khởi kiện của bà Ng: Như đã nhận định trên, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà S, ông T ngay tình được pháp luật bảo vệ nên yêu cầu của bà Ng không được chấp nhận.

Từ những nhận định trên HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

I/ Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Giang Thị H

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T

Sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 137, Điều 138, Điều 258, Điều 689 Bộ luật dân sự 2005; Căn cứ Điều 468, Điều 502 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

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

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Giang Thị H về việc:

1.1. Yêu cầu bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T trả lại một phần thửa đất số 227, diện tích 28.087m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An theo Trích đo địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đo vẽ ngày 24/10/2012 và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B phê duyệt ngày 05/11/2012.

1.2. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với một phần thửa đất số 227, diện tích 28.087m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An và bà được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy CNQSD đất theo quy định của pháp luật.

1.3. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S, ông Đặng Thanh T với bà Hồ Lệ Ch do Văn phòng Công chứng Phương N công chứng ngày 22/4/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An vô hiệu.

1.4. Yêu cầu hủy giấy CNQSD đất số BS 901514 do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T ngày 25/3/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m² và hủy giấy CNQSD đất số BS 879409 do UBND huyện B cấp cho bà Hồ Lệ Ch ngày 12/5/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m².

Bà Giang Thị H có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ng về việc:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Hồ Lệ Ch do Văn phòng Công chứng Phương N công chứng ngày 22/4/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m² đất.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Vũ Thị Thuỳ Tr do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 14/5/2015 đối với 1.244m² đất, thuộc một phần thửa số 255.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Lê Thị Th do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 422 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 1.036m² đất.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với ông Hồ Công Th do Văn phòng Công chứng B công

chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 423 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 518m² đất.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với ông Nguyễn Hoàng L do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 13/02/2015 đối với thửa số 424 (tách ra từ thửa số 255), diện tích 517m² đất.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Vũ Thị Thùy Tr với ông Nguyễn Trường Th do Văn phòng Công chứng L công chứng ngày 20/5/2016 đối với 1.244m², thuộc phần còn lại của thửa số 255.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Lê Thị Th với bà Hồ Lệ Ch do Văn phòng Công chứng L công chứng ngày 26/5/2016 đối với thửa số 465, diện tích 518m² đất (thửa số 465 được tách ra từ thửa số 422 và thửa số 465 có tổng diện tích là 1.036m²).

Hủy Giấy CNQSD đất số BS 901514 do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T ngày 25/3/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An.

Hủy Giấy CNQSD đất số BS 879409 do UBND huyện B cấp cho bà Hồ Lệ Ch ngày 12/5/2014 đối với thửa số 227, diện tích 37.700m², loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An.

Hủy Giấy CNQSD đất số BS 901515 do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T ngày 25/3/2014 đối thửa số 255, diện tích 3.315m² đất, loại đất NHK, thuộc tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã Th, huyện B, tỉnh Long An.

Hủy phần chỉnh lý biến động trong Giấy CNQSD đất số BS 901515 do UBND huyện B cấp cho bà Vũ Thị Thùy Tr ngày 04/6/2015 đối với 1.244m², thuộc phần còn lại của thửa số 255 (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý biến động ở mặt sau Giấy CNQSD đất ở phần “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” từ bà Trần Thị S và ông Trần Thanh T chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Thùy Tr ngày 04/6/2015 đối với 1.244m² đất nói trên).

Hủy Giấy CNQSD đất số BX 611005 do UBND huyện B cấp cho bà Lê Thị Th ngày 08/4/2015 đối với thửa số 422.

Hủy Giấy CNQSD đất số BX 61004 do UBND huyện B cấp cho ông Hồ Công Th ngày 08/4/2015 đất số 423.

Hủy Giấy CNQSD đất số BX 611006 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Hoàng L ngày 08/6/2015 đối với thửa số 424.

Hủy phần chỉnh lý biến động Giấy CNQSD đất số BS 901515 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Trường Th ngày 06/6/2016 đối với 1.244m², thuộc phần còn lại của thửa số 255 (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý biến động ở mặt sau Giấy CNQSD đất ở phần “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” từ bà Trần Thị S và ông Trần Thanh T chuyển nhượng cho bà Vũ

Thị Thùy Tr ngày 04/6/2015 và từ bà Vũ Thị Thùy Tr chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trường Th ngày 06/6/2016 đối với 1.244m² đất nói trên).

Hủy Giấy CNQSD đất số CC 970672 do UBND huyện B cấp cho bà Hồ Lệ Ch ngày 23/6/2016 đối với thửa số 465.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ng đối với bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Giang Thị H với bà Trần Thị S.

Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy tay chuyển nhượng đất” ghi ngày 30/01/2002 giữa bà Giang Thị H với bà Trần Thị S đối với phần đất được cấp theo Quyết định số 1008/QĐ-UB ngày 10/7/1995 của UBND huyện B.

Buộc bà Giang Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Ng 3.300.694.000 đồng thiệt hại do chênh lệch quyền sử dụng đất. Buộc bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T có nghĩa vụ trả cho bà Ng 3.320.086.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ng về việc yêu cầu bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T hoàn trả số tiền Nhà nước đền bù do thu hồi 2.005m² đất thuộc một phần thửa số 255 để làm đường Quốc lộ N2.

Buộc bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Đỗ Thị Ng 31.543.662 đồng.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà S và ông T với bà Giang Thị H ngày 30/01/2002.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Giang Thị H ngày 30/01/2002 có hiệu lực đối với phần đất có diện tích 28.087m² mà bà H được Ủy ban nhân dân huyện B cấp theo Quyết định số 1007/QĐ.UB 10/7/1995.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T với bà Đỗ Thị Ng về yêu cầu bà Đỗ Thị Ng trả tiền công sức quản lý, giữ gìn, tôn tạo diện tích 12.928m² đất.

Buộc bà Đỗ Thị Ng có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T tiền công sức quản lý, giữ gìn, tôn tạo diện tích 12.928m² đất là 1.986.234.000đồng.

7. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà S và ông T với bà Giang Thị H ngày 30/01/2002 đối với phần đất có diện tích 12.928m² mà bà Đỗ Thị Ng được Ủy ban nhân dân huyện B cấp theo Quyết định số 1008/QĐ.UB ngày 10/7/1995.

Buộc bà Giang Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T 19.392.000 đồng tiền đất đã nhận.

Từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm

khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Giang Thị H. Hoàn trả cho bà Giang Thị H tiền tạm ứng án phí đã nộp như sau: 28.664.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 8506 ngày 03/12/2013 và 12.614.300 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 03217 ngày 25/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đỗ Thị Ng. Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Ng tiền tạm ứng án phí đã nộp như sau: 18.760.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 8410 ngày 05/11/2013 và 18.473.128 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 03218 ngày 25/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B; 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000832 ngày 04/5/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T. Hoàn trả cho bà Trần Thị S và ông Đặng Thanh T tiền tạm ứng án phí đã nộp như sau: 200.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 5430 ngày 07/4/2014 và 56.468.500 đồng theo Biên lai thu số 03243 ngày 06/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

10. Tất cả quyền và nghĩa vụ về tài sản của bà Đỗ Thị Ng do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ng gồm: Ông Nguyễn Phước M, bà Nguyễn Thị Kim B, ông Nguyễn Bình L, ông Nguyễn Ngọc T thực hiện trong phạm vi di sản do bà Đỗ Thị Ng để lại.

- Về án phí phúc thẩm: Bà Giang Thị H, bà Trần Thị S, ông Đặng Thanh T không phải nộp án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

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

Huỳnh Thanh Duyên

