

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 312/2022/DS - PT

Ngày: 29/11/2022

*V/v “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt

Ông Nguyễn Hữu Lương

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Ông Trần Văn Sung – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 246/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS – ST ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 274/2022/QĐ – PT ngày 31 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Cao Thị Lệ T, sinh năm: 1985; (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 405/39/13, đường T, phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Quyết Q - Công ty Luật TNHH MTV Q chi nhánh Vĩnh Long, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Lê Thị Mộng K, sinh năm: 1975; (có yêu cầu xét xử vắng mặt)
Địa chỉ: Số nhà 199A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.
2. Văn phòng Công chứng Lê Hùng D; (vắng mặt)
Địa chỉ: Số nhà 49, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.
- Đại diện theo pháp luật: Lê Hùng D – Trưởng Văn phòng.
- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*
 1. Bà Dương Thị T1, sinh năm: 1950;
Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.
 2. Bà Cao Thị C, sinh năm: 1960; (có mặt)
Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.
- *Người đại diện theo ủy quyền của bà T1:* Bà Cao Thị C.
3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre. (có yêu cầu xét xử vắng mặt)
4. Anh Lê Minh C1, sinh năm: 1986;
Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.
- *Người đại diện theo ủy quyền của anh C1:* Anh Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1980; (có mặt)
Địa chỉ: Số nhà 57B ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Bến Tre.
5. Anh Huỳnh Thanh H, sinh năm: 1980;
Địa chỉ: Số nhà 66, ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Bến Tre.
- *Người đại diện theo ủy quyền của anh H:* Anh Huỳnh Thanh N, sinh năm: 1983; (có mặt)
Địa chỉ: Số nhà 66, ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Bến Tre.
6. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1971; (vắng mặt)
Địa chỉ: Số nhà 199A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.
7. Anh Nguyễn Khắc H1, sinh năm: 1978; (có mặt)
Địa chỉ: Số nhà 64C3, Khu phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bến Tre.
- *Người đại diện theo ủy quyền của anh H1:* Chị Trần Thị Ngọc Như Y, sinh năm: 1992; (có yêu cầu xét xử vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp M, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.
- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Minh C1, Huỳnh Thanh H, Dương Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn chị Cao Thị Lệ T trình bày:

Chị là con của ông Cao Đình T3 (chết ngày 20/9/2018) và bà Dương Thị T1, là thành viên của hộ gia đình ông Cao Đình T3. Vào ngày 26/4/2004, Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình chị phần đất diện tích 2.000 m² thuộc thửa 1265 tờ bản đồ số 04 (đất lúa) tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do hộ ông Cao Đình T3 đứng tên quyền sử dụng đất.

Sau khi cha chị chết, chị có trao đổi với mẹ là bà T1 làm thủ tục thừa kế di sản của cha theo quy định của pháp luật. Chị mới biết mẹ và cha chị đã làm thủ tục thế chấp cho bà Lê Thị Mộng K phần đất trên để vay số tiền 120.000.000 đồng vào năm 2016 và đã trả được 60.000.000 đồng. Để thực hiện hợp đồng vay, hai bên làm hợp đồng bằng hình thức “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” tại Văn phòng công chứng Lê Hùng D ngày 23/5/2016.

Qua tìm hiểu chị phát hiện vào ngày 10/5/2016, Văn phòng công chứng Lê Hùng D có công chứng văn bản thỏa thuận giữa ông Cao Đình T3, bà Dương Thị T1 và chị là Cao Thị Lệ T, nội dung thống nhất để ông T3 được đứng tên cá nhân trọn quyền quản lý, sử dụng phần đất thửa 1265, tờ bản đồ số 04. Văn bản được công chứng số 834 quyển số 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD. Căn cứ vào văn bản này Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông Cao Đình T3 ngày 19/5/2016 đổi thành thửa 01, tờ bản đồ số 47, diện tích 1.845,6m². Ngày 23/5/2016, ông T3 và bà T1 làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho bà Lê Thị Mộng K là không phù hợp.

Văn bản thỏa thuận ngày 10/5/2016 được Văn phòng công chứng chứng thực là vi phạm pháp luật vì chị không có mặt và cũng không có ký vào văn bản. Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3 cũng không đúng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà T1 với chị K được lập nhằm mục đích vay tiền chứ không phải chuyển nhượng đất.

Sau đó, chị K cùng chồng là anh Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho anh C1, anh C1 lại tiếp tục làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh H. Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng mà không xác minh thực tế là chưa phù hợp. Vì phần đất trên từ trước đến nay bà T1 là người quản lý, sử dụng. Chị không biết việc chị K chuyển nhượng đất cho người khác nên chị không có trách nhiệm khắc phục hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng chị K cho anh C1 và từ anh C1 cho anh H.

Nay, chị khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên bố vô hiệu văn bản thỏa thuận được công chứng số 834, quyền số 02/2016/TP/CC/HĐGD lập ngày 10/5/2016 tại Văn phòng Công chứng Lê Hùng D. Chị không có yêu cầu gì khác.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho ông Cao Đình T3 ngày 19/5/2016 đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 47 loại đất chuyên trồng lúa nước tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 23/5/2016 giữa ông Cao Đình T3, bà Dương Thị T1 và Lê Thị Mộng K tại Văn phòng Công chứng Lê Hùng D, số công chứng 960, quyền số 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 01, tờ bản đồ số 47. Chị và bà T1 đồng ý trả cho chị K số tiền bà T1 còn nợ là 60.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh đất giữa chị K, anh Đ (ủy quyền cho anh H1 thực hiện) với anh Lê Minh C1, được công chứng số 2337, quyền số 04/2019/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 17/5/2019 tại Văn phòng công chứng K.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh C1 với anh Huỳnh Thanh H được công chứng số 2721, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 22/7/2019 tại Văn phòng công chứng Lê Hùng D.

Chị đồng ý với kết quả đo đạc, định giá và không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị T rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho ông Cao Đình T3 ngày 19/5/2016 đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 47 và yêu cầu kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ anh Huỳnh Thanh H sang tên của chị T và bà T1.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng Lê Hùng D trình bày:

Ngày 10/5/2016 và ngày 23/5/2016 Văn phòng Công chứng Lê Hùng D có Công chứng “Văn bản thỏa thuận được công chứng số 834, quyền số 02/2016/TP/CC/HĐGD” và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Cao Đình T3, bà Dương Thị T1 và Lê Thị Mộng K đối với phần đất thuộc thửa 01, tờ bản đồ số 47 (thửa cũ 1060, tờ bản đồ số 04) loại đất chuyên trồng lúa nước tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Lý do như sau: Phần đất trên có nguồn gốc của bà Võ Thị X cho cá nhân ông Cao Đình T3 vào ngày 26/4/2004. Văn phòng Công chứng công chứng giấy tờ cho người dân theo đúng quy định của pháp luật nên việc chị T khởi kiện là không có căn cứ pháp luật. Văn phòng Công chứng ký xác nhận chữ ký của chị T trong “Văn bản thỏa thuận ngày 10/5/2016”

khi không có mặt của chị T là vi phạm về hình thức nhưng nội dung vẫn phù hợp. Vì phần đất trên là của ông T3 được tặng cho riêng, chị T là con ông T3 có đăng ký hộ khẩu thường trú chung với cha mẹ, không có công đóng góp, tạo lập gì vào phần đất trên nên không có quyền ngăn cản việc bà T1, ông T3 chuyển nhượng đất. Văn phòng Công chứng không đồng ý theo yêu cầu của chị T, việc công chứng không có phát sinh thiệt hại và đương sự cũng không có yêu cầu nên Văn phòng Công chứng yêu cầu không xem xét hậu quả chứng thực chữ ký.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà T1 với chị K được công chứng ngày 23/5/2016 chứng thực số công chứng 960, quyền số 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD lúc đầu ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng do các đương sự yêu cầu ghi lại giá 120.000.000 đồng nên Văn phòng Công chứng hủy hợp đồng ban đầu để làm lại hợp đồng khác. Do đã công chứng đã lâu nên Văn phòng Công chứng không cung cấp chứng cứ hủy cho Tòa án được. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào nguồn gốc đất bác yêu cầu khởi kiện của chị T và bà T1.

Hợp đồng ủy quyền giữa chị K, anh Đ cho anh H1 được công chứng số 1595, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2019. Văn phòng Công chứng chứng nhận giao kết theo ý chí của các bên là phù hợp với quy định của pháp luật nên không đồng ý theo yêu cầu của bà T1.

Văn phòng công chứng đồng ý kết quả đo đạc, định giá đất tranh chấp và không có yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Lê Thị Mộng K trình bày:

Do ông T3, bà T1 có bà con xa với anh Đ (chồng chị K). Bà T1 đến gặp chị đặt yêu cầu vay tiền để trả nợ Ngân hàng xong rồi vay tiền lại trả cho chị. Chị thấy, bà T1 có tài sản khoảng 10 công đất vườn nên chị tin tưởng cho vay. Cụ thể như sau:

- Vào ngày 22/3/2017 chị cho bà T1 vay 433.000.000 đồng, bà T1 có viết giấy nợ, lãi suất 2,5%/tháng hoặc 3%/tháng, bà T1 nói khi nào vay tiền của Ngân hàng sẽ trả lại nhưng bà T1 không có đóng lãi và trả vốn cho chị.

- Do bà T1 không vay lại tiền của Ngân hàng được nên bà đưa cho chị sổ đất đang tranh chấp và nhờ chị thực hiện giao dịch nào cũng được để chị có tiền đưa cho bà. Mục đích bà lo cho con gái đi học ở Sài Gòn khi nào có tiền bà trả lại. Chị nhờ dịch vụ tư vấn hướng dẫn thủ tục, bà T1, ông T3 cũng đồng ý và đến Văn phòng Công chứng Lê Hùng D để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị. Khi chị nhận được sổ đỏ chị đưa cho bà T1 số tiền 690.000.000 đồng (trong đó có tiền lãi Ngân hàng, tiền đo đạc đất, dịch vụ làm thủ tục chuyển quyền

sử dụng đất). Sau thời gian bà T1 vẫn không trả tiền cho chị nên vào ngày 17/10/2017 bà T1 làm giấy tổng kết nợ chung số tiền gốc là 1.123.000.000 đồng.

Trong thời gian này, chị có thiếu nợ của anh Nguyễn Khắc H1 nhưng bà T1 không trả tiền cho chị nên chị K không có tiền trả cho anh H1. Do việc làm ăn của chị K không tốt nên thiếu nợ nhiều người và phải đi làm ăn xa. Anh H1 làm áp lực buộc chị trả nợ, chị giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho anh H1 và làm giấy ủy quyền cho anh H1 bán đất. Số tiền bán đất chị giao toàn quyền cho anh H1 quyết định. Vì vậy chị và anh H1 giải quyết xong nợ. Việc chị ủy quyền cho anh H1 là tự nguyện, kể từ khi ký hợp đồng ủy quyền giữa chị và anh H1 không còn ràng buộc về nghĩa vụ, trách nhiệm và quyền lợi với nhau nữa. Việc anh H1 khởi kiện hay tranh chấp gì với người mua đất là một vụ việc dân sự khác không liên quan hay gắn liền quyền và lợi ích hợp pháp của chị nên xin từ chối tham gia tố tụng trong vụ án của anh H1.

Chị không đồng ý theo yêu cầu của chị T. Trường hợp, chị T và bà T1 đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị sẽ không yêu cầu giải quyết số tiền bà T1, ông T3 đã vay của chị. Hiện chị không có tranh chấp và yêu cầu gì đối với bà T1, ông T3. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của chị T, bà T1 chỉ sẽ yêu cầu giải quyết số tiền chị cho bà T1, ông T3 vay bằng vụ kiện khác. Các hợp đồng chuyển nhượng đất sau này tự các đương sự thanh toán cho nhau, chị không có liên quan.

Chị K có gửi đơn phản tố qua đường Bưu điện nhưng sau đó rút yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Dương Thị T1 trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị K, ông T3 và bà T1 là không hợp pháp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của chị T. Thực tế, bà T1 có vay của chị K số tiền 120.000.000 đồng và đã trả một phần còn nợ lại 60.000.000 đồng (không có làm giấy tờ). Chị K lợi dụng việc bà T1, ông T3 có tinh thần không ổn định và cũng không hiểu biết pháp luật nên lừa dối bà T1 ký tên vào hợp đồng bán đất.

Nay, bà T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất trên giữa: Bà T1, ông T3 với chị K; giữa chị K, anh Đ với anh C1 và giữa anh C1 với anh H. Bà T1 đồng ý cùng chị T trả lại cho chị K số tiền vay còn nợ là 60.000.000 đồng. Ngoài ra, bà T1 còn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa chị K, anh Đ cho anh H1 được công chứng số 1595, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 08/5/2019 tại Văn phòng công chứng Lê Hùng D và kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại từ anh C1 sang cho bà T1 và chị T đứng tên quyền sử dụng đất.

Từ khi bà T1 làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị K thì bà T1 và bà C có trồng thêm cây cối và tu bổ vào đất. Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà T1 thì đề nghị người được công nhận phần đất trên phải đền bù công sức và cây trồng trên đất theo giá của Hội đồng định giá.

Bà C sẽ tự thỏa thuận với bà T1 và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Bà C và bà T1 thống nhất theo kết quả đo đạc do nguyên đơn và người giáp ranh chỉ đo đạc và thống nhất kết quả định giá và chứng cứ Tòa án thu thập không có tranh chấp gì khác.

- Anh Nguyễn Khắc H1 trình bày:

Giữa anh H1 với chị K, anh Đ có làm ăn chung nên quen biết, anh H1 có cho chị K vay tiền nhiều lần. Tổng cộng 560.000.000 đồng, lần thứ nhất vay 200.000.000 trả Ngân hàng. Lần hai vay 360.000.000 đồng để đáo hạn Ngân hàng nhưng do nợ xấu chị K không vay tiền lại được nên vẫn còn nợ anh H1. Ngày 08/5/2019, chị K, anh Đ làm hợp đồng ủy quyền cho anh H1 chuyển nhượng phần đất thửa số 01, tờ bản đồ số 47 do chị K đứng tên cho. Nội dung: Chị K, anh Đ giao phần đất trên cho anh H1 để trừ hết nợ, anh H1 chuyển nhượng cho ai được bao nhiêu là tùy anh H1, giữa anh H1 và vợ chồng chị K đã thanh toán dứt nợ, chị K, anh Đ giao hết quyền định đoạt đất và nhận tiền cho anh H1.

Ngày 16/5/2019, anh H1 ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho anh C1 với giá 600.000.000 đồng, anh C1 giao trước cho anh H1 400.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng đến nay chưa trả. Sau đó, anh C1 chuyển nhượng phần đất trên cho anh H với giá 900.000.000 đồng và anh H đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, anh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh C1 không thanh toán số tiền nợ cho anh H1.

Việc giao dịch hợp đồng mua bán đất giữa chị K và gia đình bà T1, ông T3 như thế nào anh H1 không nắm rõ. Giao dịch theo ủy quyền và thỏa thuận chấm dứt nợ giữa anh H1 với chị K, anh Đ là phù hợp với quy định của pháp luật. Anh C1 đã chuyển nhượng đất cho người khác là giao dịch giữa anh C1 với anh H, anh H1 không biết. Do anh C1 thực hiện không đúng như thỏa thuận, không giao hết số tiền còn lại cho anh H1, thời gian kéo dài gây thiệt hại cho anh H1 nên anh H1 yêu cầu anh C1 trả số tiền còn lại là 200.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi của số tiền trên từ ngày anh C1 làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh H đến ngày xét xử theo mức lãi suất Nhà nước quy định là 10%/năm.

Anh H1 thống nhất theo kết quả đo đạc của nguyên đơn và người giáp ranh chỉ ranh, thống nhất kết quả định giá và chứng cứ Tòa án thu thập không có tranh chấp hay yêu cầu gì khác.

- *Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre trình bày tại Công văn số 199/STNMT-VPĐK ngày 30/01/2020:*

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Đình T3 dựa trên cơ sở sau:

Về quy định: Căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2011 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Về quy trình: Thực hiện thủ tục số 9 thuộc Quyết định 900/QĐ-UBND ngày 20/5/2015 của UBND tỉnh Bến Tre về việc công bố 38 thủ tục hành chính ban hành mới, 44 thủ tục hành chính bị bãi bỏ thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở tài nguyên và môi trường.

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T3 và văn bản thỏa thuận ngày 10/5/2016 được Công chứng tại văn phòng công chứng Lê Hùng D. Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Đình T3 đối với thửa 01, tờ bản đồ số 47 tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre là đúng theo quy định của pháp luật.

Việc nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là không có cơ sở xem xét giải quyết.

- *Anh Lê Minh C1 trình bày:*

Vào tháng 5/2019 anh có làm hợp đồng chuyển nhượng của bà Lê Thị Mộng K và anh Nguyễn Văn Đ phần đất thửa 01, tờ bản đồ số 47 tại ấp P, xã T. Đất trồng lúa là đất ghi trong giấy nhưng thực tế là trồng chôm chôm. Anh H1 là người đại diện theo ủy quyền của chị K, anh Đ tham gia giao dịch và làm hợp đồng mua bán với anh. Anh H1 có dẫn anh đến thực tế để xem đất chỉ ranh và nói chị K cho người bà con là Dương Thị T1 sử dụng đất hưởng hoa lợi trên đất. Khi nào làm xong thủ tục sẽ bàn giao đất cho anh. Do đất không có tranh chấp và do tin tưởng nên anh cùng anh H1 đến Văn phòng công chứng K để làm thủ tục sang nhượng. Khi làm hợp đồng anh giao cho anh H1 400.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng khi nào giao đất anh sẽ trả dứt. Khoảng 03 tháng sau anh H1 vẫn không giao đất cho anh, do gia đình bà T1 ngăn cản việc đo đạc phục hồi ranh nên anh không vào canh tác đất được. Khoảng vài tháng sau anh làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh H. Anh H là người ở địa phương, biết rõ nguồn gốc phần đất trên và đồng ý mua đất. Thực tế, không có ai tranh chấp đất chỉ có bà C là chị em chồng của bà T1 ngăn cản không chịu hiệp thương ranh. Khi anh C1 nhượng đất cho anh H, anh và anh H thỏa thuận khi nào anh H nhận được đất thì sẽ thanh toán số tiền còn lại là 200.000.000 đồng. Vì anh H1 không giao đất cho anh nên anh vẫn còn nợ anh H1 200.000.000 đồng. Nếu anh H1 cùng chị K, anh Đ giải quyết xong hợp đồng chuyển nhượng đất trên với gia đình bà T1 và giao đất cho anh H, anh H

giao tiền cho anh, anh sẽ trả cho anh H1 như thỏa thuận. Chị T con ông T3, bà T1 khởi kiện là không có căn cứ nên anh không chấp nhận. Do anh làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử bảo vệ quyền lợi cho anh.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với anh H, anh sẽ tự thỏa thuận với anh H không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này.

Anh thống nhất theo kết quả đo đạc của nguyên đơn và người giáp ranh chỉ đo đạc, thống nhất kết quả định giá và chứng cứ Tòa án thu thập không có tranh chấp gì khác.

- Anh Huỳnh Thanh H trình bày:

Vào ngày 07/8/2019, anh H có chuyển nhượng của anh Lê Minh C1 phần đất thửa số 01, tờ bản đồ số 47 tại ấp P, xã T với giá 810.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng anh H có tìm hiểu ở địa phương và anh C1 cam kết phần đất trên không có ai tranh chấp nên làm thủ tục sang nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh H đã đưa trước cho anh C1 số tiền 610.000.000 đồng còn lại 200.000.000 đồng khi nào nhận đất sẽ giao hết. Khi vào đo đạc phục hồi ranh đất thì bị gia đình của chị T ngăn cản và không cho người mua vào canh tác đất. Theo yêu cầu của chị T, anh H yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ cho anh H là người ngay tình và yêu cầu bà T1, chị T giao cho anh H phần đất trên. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C1 với anh H sẽ tự giải quyết riêng, anh H không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này. Nếu Hây và anh C1 không giải quyết được anh H sẽ khởi kiện anh C1 bằng vụ án khác.

Anh H thống nhất theo kết quả đo đạc của nguyên đơn và người giáp ranh chỉ đo đạc, thống nhất kết quả định giá và chứng cứ Tòa án thu thập không có tranh chấp gì khác.

- Anh Nguyễn Văn Đ trình bày:

Anh có lập giấy ủy quyền cho anh Nguyễn Khắc H1 thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 47, diện tích 1.845,6m² tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre tại Văn phòng công chứng Lê Hùng D. Việc anh làm ủy quyền cho anh H1 là tự nguyện, kể từ khi ký ủy quyền giữa anh và anh H1 không còn ràng buộc về nghĩa vụ, trách nhiệm và quyền lợi với nhau nữa. Việc anh H1 khởi kiện hay tranh chấp gì với người mua đất là một vụ việc dân sự khác, không liên quan hay gắn liền quyền và lợi ích hợp pháp của anh nên xin từ chối tham gia tố tụng trong vụ án của anh H1.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện C đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS – ST ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Cao Thị Lệ T và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Dương Thị T1.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Huỳnh Thanh H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Minh C1 với anh Huỳnh Văn Hây và yêu cầu bà T1, chị T giao cho anh H phần đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Tuyên bố văn bản thỏa thuận giữa ông Cao Đình T3, bà Dương Thị T1 và chị Cao Thị Lệ T được Văn phòng Công chứng Lê Hùng D công chứng số 834, quyền số 02/2016/TP/CC/HĐGD lập ngày 10/5/2016 vô hiệu. Ghi nhận các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc công chứng văn bản vô hiệu. Nếu có căn cứ các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký vào ngày 23/5/2016 giữa ông Cao Đình T3, bà Dương Thị T1 với chị Lê Thị Mộng K tại Văn phòng Công chứng Lê Hùng D, số công chứng 960, quyền số 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 01, tờ bản đồ số 47, diện tích 1.845,6m² loại đất chuyên trồng lúa nước tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 17/5/2019 giữa chị Lê Thị Mộng K, anh Nguyễn Văn Đ (ủy quyền cho anh Nguyễn Khắc H1 thực hiện) với anh Lê Minh C1 tại Văn phòng công chứng K, công chứng số 2337, quyền số 04/2019/TP/CC-SCC/HĐGD lập đối với phần đất thuộc thửa 01, tờ bản đồ số 47, diện tích 1.845,6m² loại đất chuyên trồng lúa nước tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký ngày 22/7/2019 giữa anh Lê Minh C1 với anh Huỳnh Thanh H tại Văn phòng công chứng Lê Hùng D, công chứng số 2721, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 01, tờ bản đồ số 47, diện tích 1.845,6m² loại đất chuyên trồng lúa nước tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

3. Bà Dương Thị T1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Cao Đình T3 là chị Cao Thị Lệ T được quyền quản lý và sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1.769,5m² thuộc thửa 01, tờ bản đồ số 47 (thửa cũ số 1265 tờ bản đồ số 04) loại đất chuyên trồng lúa nước tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre do anh Huỳnh Thanh H đứng tên quyền sử dụng đất ngày 07/8/2019. Hiện do bà T1 đang quản lý, sử dụng.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Huỳnh Thanh H thửa 01, tờ bản đồ số 47 diện tích 1.845,6m² tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre số CS 803404, số vào sổ cấp GCN: CS10018 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị T1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Cao Đình T3 là chị Cao Thị Lệ T theo quy định của pháp luật.

Các đương sự có quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu của chị Cao Thị Lệ T và của bà Dương Thị T1 về việc yêu cầu trả cho chị Lê Thị Mộng K số tiền vay còn nợ là 60.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật khi giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Dương Thị T1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa chị K, anh Đ cho anh H1 được công chứng số 1595, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 08/5/2019 tại Văn phòng công chứng Lê Hùng D.

6. Đình chỉ yêu cầu của chị Cao Thị Lệ T về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CD 985836 do Sở tài Nguyên Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho cá nhân ông Cao Đình T3 ngày 19/5/2016 đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 47 loại đất chuyên trồng lúa nước tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Do chị Trquyền rút yêu cầu.

7. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Khắc H1 về việc yêu cầu anh C1 tiếp tục thực hiện hợp đồng, trả cho anh H1 200.000.000 đồng và tiền lãi 10%/năm tính từ ngày anh C1 chuyển nhượng phần đất trên cho anh H.

8. Ghi nhận việc chị Lê Thị Mộng K không tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bà Dương Thị T1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Cao Đình T3 là chị Cao Thị Lệ T. Nếu có căn cứ các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

9. Ghi nhận việc chị Lê Thị Mộng K, anh Nguyễn Văn Đ, anh Lê Minh C1 và anh Huỳnh Thanh H không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu trong vụ án này. Các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác khi có tranh chấp.

10. Ghi nhận bà Cao Thị C không yêu cầu giải quyết về công sức trồng cây và tu bổ trên phần đất tranh chấp đối với bà T1 và chị T.

11. Ghi nhận các đương sự và ông Cao Đình M không có tranh chấp hàng rào ông M xây trên đất tranh chấp.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/8/2022 anh Huỳnh Thanh H kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ vụ án.

Ngày 11/8/2022, anh Lê Minh C1 kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ vụ án vì làm ảnh hưởng đến quyền lợi tài sản của anh.

Ngày 12/8/2022, bà Dương Thị T1 kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu sửa án sơ thẩm, ghi nhận bà T1 đồng ý trả cho chị Lê Thị Mộng K số tiền 60.000.000 đồng để giải quyết dứt điểm vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bản án sơ thẩm đã tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là có căn cứ. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: kháng cáo của anh C1, anh H và bà T1 là không có căn cứ, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn chị Cao Thị Lệ T khởi kiện yêu cầu tuyên bố “Văn bản thỏa thuận” giữa ông Cao Đình T3, bà Dương Thị T1 và chị Cao Thị Lệ T được Văn phòng Công chứng Lê Hùng D công chứng ngày 10/5/2016, số công chứng số 834, quyển số 02/2016/TP/CC/HĐGD vô hiệu. Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng thừa nhận việc Văn phòng Công chứng công chứng văn bản trên không có mặt của chị T do đó việc chứng thực là không đúng quy định của pháp luật, Bản án sơ thẩm tuyên bố “Văn bản thỏa thuận” giữa ông Cao Đình T3,

bà Dương Thị T1 và chị Cao Thị Lệ T được Văn phòng Công chứng Lê Hùng D công chứng ngày 10/5/2016, số công chứng số 834, quyền số 02/2016/TP/CC/HĐGD vô hiệu là có căn cứ, phần này của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

[2] Xét kháng cáo của anh Lê Minh C1, anh Huỳnh Thanh H về việc không đồng ý tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lê Thị Mộng K, anh Nguyễn Văn Đ (ủy quyền cho anh Nguyễn Khắc H1 thực hiện) với anh Lê Minh C1, giữa anh Lê Minh C1 và anh Huỳnh Thanh H vô hiệu:

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Đình T3, phần đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Võ Thị X tặng cho con trai là ông T3 vào năm 2004. Theo công văn số 3200/UBND-NC ngày 04/7/2022 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Cao Đình T3 đối với thửa đất số 1265 tờ bản đồ số 04 (thửa mới 01, tờ bản đồ số 47) ngày 10/5/2016 là căn cứ vào mẫu văn bản quy định chung tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo xác minh ở địa phương, chị T từ nhỏ sống chung với cha mẹ đến lớn đi học và có gia đình ở Thành phố Hồ Chí Minh, thỉnh thoảng có về thăm bà T1, không có canh tác đất. Do đó, mặc dù “Văn bản thỏa thuận” giữa ông Cao Đình T3, bà Dương Thị T1 và chị Cao Thị Lệ T là vô hiệu nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ ông T3 cho cá nhân ông T3 là không ảnh hưởng đến quyền lợi của chị T. Nên chị T cho rằng, chị là thành viên trong hộ gia đình có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong phần đất cấp cho hộ ông T3 là không có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, chị T và bà T1 cho rằng có vay tiền của chị K để trả nợ Ngân hàng. Chị K cũng thừa nhận rằng chị có cho bà T1, ông T3 vay tiền nhiều lần mục đích để trả Ngân hàng và vay lại để trả nợ cho chị nhưng do ông, bà không vay tiền lại được nên giao cho chị giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 01, tờ bản đồ số 47 và kêu chị thực hiện mọi hình thức để vay tiền cho ông, bà. Sau đó, chị K cùng ông T3, bà T1 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị K để chị K cho bà T1, ông T3 vay tiền. Do đó, có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị K và bà T1, ông T3 là giả tạo nhằm che giấu cho một giao dịch dân sự khác đó là hợp đồng vay tài sản. Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”*. Từ đó, bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà T1 với chị K vô hiệu là có cơ sở.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị K, anh Đ (do anh Nguyễn Khắc H1 đại diện theo ủy quyền ký) với anh C1, hợp đồng đã tuân thủ theo quy định của pháp luật về mặt hình thức. Về nội dung, anh H1 và anh C1 thừa nhận giá chuyển thực tế phần đất trên là 600.000.000 đồng nhưng khi làm hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng nhằm mục đích giảm đóng tiền thuế đối với Nhà nước là không đúng quy định của pháp luật. Anh C1 cũng thừa nhận, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh H1 có nói phần đất trên chị K có cho người bà con là bà T1 quản lý, sử dụng nhưng anh không yêu cầu bà T1 xác nhận phần đất trên thuộc quyền sử dụng của chị K, anh Đ. Trong khi bà T1 vẫn là người sử dụng đất từ trước đến nay và không thừa nhận việc anh C1 hay chị K, anh H1 có đến gặp bà để thông báo về sự việc trên. Anh C1 khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đến xem xét hiện trạng nên không biết trên đất có tài sản của bà T1, anh C1 và chị K, anh Đ thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T1. Anh C1 không có chứng cứ chứng minh anh là người thứ ba ngay tình do đó bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa anh C1 và chị K, anh Đ vô hiệu là phù hợp, kháng cáo của anh C1 là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa anh C1 với anh Huỳnh Thanh H: Anh C1 trình bày anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không vào sử dụng đất được là do gia đình của bà T1 ngăn cản và bà C là người có đất giáp ranh tranh chấp ranh đất nhưng anh vẫn tiếp tục chuyển nhượng đất cho anh H và cho anh H nợ lại số tiền 200.000.000 đồng, hẹn khi nào anh H vào sử dụng được đất sẽ thanh toán. Anh H cho rằng không biết bà T1 quản lý đất là không có căn cứ vì thực tế gia đình anh H đang sinh sống tại địa phương, khi anh nhận chuyển nhượng anh không đến phần đất để xem xét thửa đất, phần đất anh nhận chuyển nhượng có giá trị lớn mà chỉ căn cứ vào việc anh C1 đứng tên quyền sử dụng đất để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa phù hợp. Về giá đất chuyển nhượng thực tế hai bên thừa nhận là 810.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng giá đất chỉ 100.000.000 đồng là không đúng với quy định của pháp luật nên không có cơ sở công nhận việc anh H thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015, kháng cáo của anh H là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của bà Dương Thị T1 về việc yêu cầu ghi nhận bà đồng ý trả cho chị K số tiền 60.000.000 đồng:

Chị K là người cho bà T1 vay tiền, chị K trình bày nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của chị T, bà T1 chị sẽ yêu cầu giải quyết số tiền chị cho bà T1, ông T3 vay bằng vụ kiện khác. Do chị K không yêu cầu giải quyết số tiền vay nên Tòa án cấp

sơ thẩm không có thụ lý yêu cầu này nên không giải quyết là phù hợp với quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Kháng cáo của bà T1 không có cơ sở chấp nhận. Từ những phân tích trên, xét thấy bản án sơ thẩm đã giải quyết toàn bộ yêu cầu của các bên, kháng cáo của anh C1, anh H, bà T1 là không có căn cứ nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Kháng cáo không được chấp nhận nhưng bà T1 là người cao tuổi nên được miễn án phí. Kháng cáo không được chấp nhận nên anh C1, anh H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của anh Lê Minh C1, anh Huỳnh Thanh H, bà Dương Thị T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS – ST ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các Điều 100, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 124, 133, 500, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Cao Thị Lệ T và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Dương Thị T1.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Huỳnh Thanh H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh Lê Minh C1 với anh Huỳnh Thanh H và việc yêu cầu bà T1, chị T giao cho anh H phần đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 47, tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Tuyên bố văn bản thỏa thuận giữa ông Cao Đình T3, bà Dương Thị T1 và chị Cao Thị Lệ T được Văn phòng Công chứng Lê Hùng D công chứng số 834, quyển số 02/2016/TP/CC/HĐGD lập ngày 10/5/2016 vô hiệu. Ghi nhận các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc công chứng văn bản vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký vào ngày 23/5/2016 giữa ông Cao Đình T3, bà Dương Thị T1 với chị Lê Thị Mộng K tại Văn phòng Công chứng Lê Hùng D, số công chứng 960, quyền số 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 01, tờ bản đồ số 47, diện tích 1.845,6m² loại đất chuyên trồng lúa nước tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 17/5/2019 giữa chị Lê Thị Mộng K, anh Nguyễn Văn Đ (ủy quyền cho anh Nguyễn Khắc H1 thực hiện) với anh Lê Minh C1 tại Văn phòng công chứng K, công chứng số 2337, quyền số 04/2019/TP/CC-SCC/HĐGD lập đối với phần đất thuộc thửa 01, tờ bản đồ số 47, diện tích 1.845,6m² loại đất chuyên trồng lúa nước tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký ngày 22/7/2019 giữa anh Lê Minh C1 với anh Huỳnh Thanh H tại Văn phòng công chứng Lê Hùng D, công chứng số 2721, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 01, tờ bản đồ số 47, diện tích 1.845,6m² loại đất chuyên trồng lúa nước tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

3. Bà Dương Thị T1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Cao Đình T3 là chị Cao Thị Lệ T được quyền quản lý và sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1.769,5m² thuộc thửa 01, tờ bản đồ số 47 (thửa cũ số 1265 tờ bản đồ số 04) loại đất chuyên trồng lúa nước tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Huỳnh Thanh H thửa 01, tờ bản đồ số 47 diện tích 1.845,6m² tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre số CS 803404, số vào sổ cấp GCN: CS10018 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị T1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Cao Đình T3 là chị Cao Thị Lệ T theo quy định của pháp luật.

Các đương sự có quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu của chị Cao Thị Lê Truyền và bà Dương Thị T1 về việc yêu cầu trả cho chị Lê Thị Mộng K số tiền vay còn nợ là 60.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật khi giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Dương Thị T1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa chị K, anh Đ cho anh H1 được công chứng số 1595, quyền

số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 08/5/2019 tại Văn phòng công chứng Lê Hùng D.

6. Đình chỉ yêu cầu của chị Cao Thị Lệ T về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CD 985836 do Sở tài Nguyên Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho cá nhân ông Cao Đình T3 ngày 19/5/2016 đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 47 loại đất chuyên trồng lúa nước tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Do chị Trquyền rút yêu cầu.

7. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Khắc H1 về việc yêu cầu anh C1 tiếp tục thực hiện hợp đồng, trả cho anh H1 200.000.000 đồng và tiền lãi 10%/năm tính từ ngày anh C1 chuyển nhượng phần đất trên cho anh H.

8. Ghi nhận chị Lê Thị Mộng K không tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bà Dương Thị T1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Cao Đình T3 là chị Cao Thị Lệ T.

9. Ghi nhận việc chị Lê Thị Mộng K, anh Nguyễn Văn Đ, anh Lê Minh C1 và anh Huỳnh Thanh H không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu trong vụ án này.

10. Ghi nhận bà Cao Thị C không yêu cầu giải quyết về công sức trồng cây và tu bổ trên phần đất tranh chấp đối với bà T1 và chị T.

11. Ghi nhận các đương sự và ông Cao Đình M không có tranh chấp hàng rào ông M xây trên đất tranh chấp.

12. Về chi phí thu thập chứng cứ:

Chị Lê Thị Mộng K và chị Cao Thị Lệ T mỗi bên có nghĩa vụ chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng với số tiền là 3.479.500 đồng (ba triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn năm trăm đồng). Do chị T đã nộp chi phí tố tụng tổng cộng là 6.959.000 đồng (sáu triệu chín trăm năm mươi chín nghìn đồng) nên chị K có nghĩa vụ trả lại cho chị T số tiền là 3.479.500 đồng (ba triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn năm trăm đồng).

13. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Văn phòng Công chứng Lê Hùng D phải chịu án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Chị Lê Thị Mộng K phải chịu án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Chị Cao Thị Lệ T phải chịu án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm

ngàn đồng) theo biên lai thu số 0009595 ngày 16/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Anh Huỳnh Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004798 ngày 21/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Hoàn trả cho anh Nguyễn Khắc H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0009991 ngày 18/5/2020 và 900.000 đồng (chín trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0005087 ngày 31/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Bà Dương Thị T1 được miễn án phí.

14. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Dương Thị T1 được miễn án phí

- Anh Lê Minh C1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006666 ngày 11/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Anh Huỳnh Thanh H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006667 ngày 11/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ngọc Hương