

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 354/2024/DS-PT

Ngày 13-8-2024

V/v tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu
chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng
đất, đòi quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Văn Nhữn

Bà Trần Thị Thanh Thuý

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 13 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 268/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp có liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của chủ sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 235/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Ấp K, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: bà Lê Thị Phương Q, sinh năm 1997;

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: bà Lê Thị T, sinh năm 1967; địa chỉ: Số F, Khu phố A, Phường A, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2023 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang).

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

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1964 (chết ngày 09/6/2024);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thành C:

2.1. Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm: 1963;

Địa chỉ: Ấp K, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

2.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm: 1979;

2.3. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm: 1981;

2.4. Bà Nguyễn Thị Ngọc L1, sinh năm: 1984;

Cùng địa chỉ: số C, Đường H, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thành C: ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1966; địa chỉ: số E, Khu phố C, Phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

3. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà L2: ông Lê Nhật H, sinh năm 1992; địa chỉ: số D, đường T, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 04/11/2022 được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà L2: Luật sư Lê Văn M1, Văn phòng Luật sư Lê Vũ Hồng H1, Đoàn Luật sư tỉnh B; địa chỉ: số E, P, P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Ông Đỗ Văn K, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Ông Nguyễn Thanh D1, sinh năm 1969;

6. Bà Trần Thị Á, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

7. Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Ấp K, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

8. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1955;

Địa chỉ: ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

9. Bà Lê Thị T, sinh năm 1967;

Địa chỉ: số F, Khu phố A, Phường A, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

9. Ông Nguyễn Văn D2, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:*

1. Bị đơn bà Lê Thị Phương Q.
2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 24 tháng 4 năm 2019, ngày 01 tháng 8 năm 2019 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh N trình bày:

Ngày 15/8/2001, anh ruột bà N là ông Nguyễn Thành C có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Đinh Văn C1 phần đất diện tích 9.253m² thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 13; phần đất 3.603m² thuộc thửa đất 24, tờ bản đồ số 14, cùng tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An. Đến ngày 24/9/2001, ông C còn nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N1 phần đất diện tích 12.622m² thuộc thửa đất 297, tờ bản đồ số 13, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Vào thời điểm này, do ông C đã đứng tên quá hạn điền, nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C1, ông N1, thì ông C có nhờ chồng bà N tên là Nguyễn Văn M đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông M đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất trên ngày 31/7/2002 (mang tên Hộ Nguyễn Văn M). Ngày 04/01/2005, vợ chồng bà N, ông M có làm giấy tay “Hợp đồng mua bán đất ruộng” để bán toàn bộ 03 thửa đất trên lại cho ông Nguyễn Thành C, với mục đích là để xác định quyền sử dụng đất của ông C, tránh rủi ro tranh chấp về sau. Từ sau khi nhận chuyển nhượng 03 thửa đất trên từ ông C1, ông N1, thì ông C là người trực tiếp quản lý, canh tác cho đến nay.

Tháng 4/2019, bà N phát hiện ông Nguyễn Văn M đã ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho bà Lê Thị Phương Q mà không báo cho bà N biết, nên bà N và ông C đã đến Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Long An để tìm hiểu thông tin, thì được biết ông Nguyễn Văn M đã chuyển nhượng 03 thửa đất 24, 235 và 297 nêu trên cho bà Lê Thị Phương Q theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Long An chứng thực ngày 31/8/2018. Trong hợp đồng chuyển nhượng phần ghi bên chuyển nhượng là Nguyễn Văn M chưa kết hôn. Trong khi ông M đã kết hôn với bà N trước đó. Về mặt pháp lý, thì tại thời điểm ông M ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị Q, thì 03 thửa đất này là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của bà N và ông M, nhưng bà N không có thỏa thuận chuyển nhượng, không có ký hợp đồng chuyển nhượng, nên việc chuyển nhượng giữa ông M và chị Q là trái pháp luật. Về thực tế, thì ông M biết rõ 03 thửa đất này là của ông C. Sau khi ký hợp đồng thì ông M có nói là ký hợp đồng vay, nhưng không hiểu bên cho vay lừa dối như thế nào mà thành ký hợp đồng chuyển nhượng.

Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2018 (UBND xã T chứng thực cùng ngày 31/8/2018, số 78) giữa ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Phương Q đối với các thửa đất số 235, 297 tờ bản đồ số 13 và thửa 24 tờ bản đồ số 14, xã T, huyện T, tỉnh

Long An” là vô hiệu; hủy nội dung chính lý biến động đất đai “*Chuyển nhượng cho bà Lê Thị Phương Q SN: 1997 CMND số 312370348, địa chỉ thường trú tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo hồ sơ số 009365.CN.006. tổng diện tích còn lại 0m²*” ngày 24/01/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 658165, số vào sổ 2288, do UBND huyện T cấp cho Hộ ông (bà) Nguyễn Văn M ngày 31/7/2002 (điều chỉnh thành ông (bà) Nguyễn Văn M ngày 27/10/2014).

Trong văn bản ngày 16 tháng 9 năm 2019, bị đơn bà Lê Thị Phương Q trình bày:

Tháng 8/2018, bà Q có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn M phần đất diện tích 9.253m² thuộc thửa đất số 235, phần đất diện tích 12.622m² thuộc thửa đất 297, cùng tờ bản đồ số 13 và phần đất 3.603m² thuộc thửa đất 24, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 900.000.000đồng. Ngày 29/8/2018, bà Q đã giao đủ số tiền 900.000.000đồng cho ông M và ông M đã ký tên vào biên nhận tiền. Ngày 31/8/2018, bà Q và ông M đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Long An chứng thực hợp đồng, số chứng thực 78, quyền số 01-SCT/HĐ,GD. Sau đó, bà Q đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 938034, số vào sổ 00943 ngày 01/02/2029 mang tên Lê Thị Phương Q. Trước yêu cầu khởi kiện của bà N, bà Q không đồng ý, vì các thủ tục chuyển nhượng từ ông M sang bà Q là đúng pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn tất, bà Q đã giao đủ tiền cho ông M, bà Q có yêu cầu ông M giao đất cho bà Q.

Trong văn bản ngày 06 tháng 10 năm 2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn M trình bày:

Ngày 15/8/2001, anh vợ ông M là ông Nguyễn Thành C có nhận chuyển nhượng của ông Đinh Văn C1 thửa đất số 235, diện tích 9.253m²; thửa đất 24, diện tích 3.603m². Ngày 24/9/2001, ông C nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N1 thửa đất 297, diện tích 12.622m² cùng tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An. Nhưng do thời điểm này, ông C đã đứng tên quá hạn điền, nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C1, ông N1, thì ông C có nhờ vợ chồng Nguyễn Văn M đứng tên và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất trên ngày 31/7/2002 cho Hộ Nguyễn Văn M đứng tên 25.478m² đất ruộng. Ngày 04/01/2005, vợ chồng ông Nguyễn Văn M có ký hợp đồng mua bán đất ruộng toàn bộ các thửa nêu trên lại cho ông Nguyễn Thành C, với mục đích là để xác định quyền sử dụng đất thực tế là của ông C. Từ khi nhận chuyển nhượng từ ông C1, ông N1 đến nay, toàn bộ diện tích các thửa nêu trên đều do ông C quản lý, canh tác.

Ngày 01/6/2017, vì ông M có 01 chiếc xe Kobe, nên có đến Công ty X (do ông Tám T3 làm Giám đốc) ở C làm hợp đồng lãnh làm đường cao tốc, đoạn Ấp B1. Trong thời gian làm công trình, ngày 27/8/2018, ông Tám T3 có nhờ ông M đứng ra hỏi mượn tiền của bà Lê Thị T số tiền 900.000.000đồng (*do trước đây ông M có quen biết với bà Lê Thị T tại Công ty X1*), nên ông M có đứng ra vay mượn

dùm và thỏa thuận với bà T là vay số tiền 900.000.000đồng với lãi suất 3%/tháng. Khi đó, bà T yêu cầu ông M phải thế chấp giấy tờ nhà hoặc bằng khoán đất ruộng, nên ông M đã lấy bằng khoán đất ruộng của ông C nhờ ông M đứng tên dùm để thế chấp vay tiền. Ngày 31/8/2018, ông M cùng với bà T, anh T4 (người lo giấy tờ) đến Ủy ban nhân dân xã T, huyện T để làm hợp đồng thế chấp vay mượn. Khi đến đó, anh T4 gặp Ngô Kỳ C2 (là cán bộ tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ hành chính xã T) bàn bạc thế nào thì ông M không biết mà làm hợp đồng sang nhượng để ông M ký thế chấp bằng khoán quyền sử dụng đất. Khi đó, ông M có nói *“Sao lại ghi hợp đồng sang nhượng, tôi đâu có bán đất mà ghi vậy, tôi chỉ thế chấp vay mà”*, thì anh T4 và anh C2 có nói *“Tôi đâu có mua đất ông làm chi, hợp đồng làm như vậy mới giữ bằng khoán ông được để làm tin với nhau thôi, có gì tôi làm chứng cho mà”*, nên ông M tin và ký vào hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng ở Ủy ban nhân dân xã T xong, về nhà bà T chỉ giao cho ông M số tiền 846.000.000đồng, do bà T lấy trước 02 tháng tiền lãi là 54.000.000đồng.

Ngày 15/01/2019, ông M có gặp bà T xin chuộc lại bằng khoán đất, nhưng bà T nói là người giữ bằng khoán đã đi nước ngoài chưa về nên không cho chuộc lại và cứ hẹn hoài. Ngày 12/3/2019, anh vợ ông M là ông Nguyễn Thành C phát hiện bà T lừa ông M làm hợp đồng sang nhượng đất cho bà Lê Thị Phương Q (con gái bà T). Sự thật là ông M không có sang nhượng đất, mà chỉ thế chấp để vay tiền.

Trong văn bản ngày 29/8/2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành C trình bày:

Các thửa đất 235, 297 và 24 là do ông C nhận chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên từ ông M sang cho chị Q là trái pháp luật, nên ông C yêu cầu vô hiệu hợp đồng này.

Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã thực hiện các thủ tục tố tụng để giải quyết vụ án theo quy định, trong đó xác định bà Nguyễn Thị Thanh N là nguyên đơn; bà Lê Thị Phương Q là bị đơn; ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Thành C, bà Nguyễn Thị L2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Ngày 26/9/2022, Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã ban hành Quyết định chuyển vụ án số 02/2022/QĐST-DS, chuyển toàn bộ vụ án đến Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An để giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 13/10/2022, Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An đã thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 91/2022/TLST-DS về vụ án *“Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”* giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh N với bị đơn là bà Lê Thị Phương Q từ hồ sơ chuyển kèm theo Quyết định chuyển vụ án số 02/2022/QĐST-DS ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Trong đơn yêu cầu độc lập ngày 04/4/2019, đơn yêu cầu độc lập ngày 13/10/2022, ông Nguyễn Thành C trình bày về nguồn gốc 03 thửa đất 235, 297 và 24 tương tự như ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị Thanh N. Ông C yêu cầu Tòa án giải quyết: tuyên bố *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2018 (UBND xã T chứng thực cùng ngày 31/8/2018, số 78) giữa ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Phương Q đối với các thửa đất số 235, 297 tờ bản đồ số 13, thửa 24 tờ bản đồ số 14, xã T, huyện T, tỉnh Long An”* là vô hiệu; hủy nội dung

chỉnh lý biến động đất đai “Chuyển nhượng cho bà Lê Thị Phương Q SN: 1997 CMND số 312370348, địa chỉ thường trú tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo hồ sơ số 009365.CN.006. tổng diện tích còn lại 0m²” ngày 24/01/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 658165, số vào sổ 2288, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho Hộ ông (bà) Nguyễn Văn M ngày 31/7/2002 (điều chỉnh thành ông (bà) Nguyễn Văn M ngày 27/10/2014); yêu cầu ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thanh N chuyển trả quyền sử dụng đất cho ông C tại 03 thửa đất 235, 297 và 24.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 31/10/2022, ông Nguyễn Thành C xác định ông C khởi kiện ông M, bà Q với yêu cầu: tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2018 (UBND xã T chứng thực cùng ngày 31/8/2018, số 78) giữa ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Phương Q đối với các thửa đất số 235, 297 tờ bản đồ số 13, thửa 24 tờ bản đồ số 14, xã T, huyện T, tỉnh Long An” là vô hiệu; hủy nội dung chỉnh lý biến động đất đai “Chuyển nhượng cho bà Lê Thị Phương Q SN: 1997 CMND số 312370348, địa chỉ thường trú tại ấp M xã M huyện C tỉnh Tiền Giang theo hồ sơ số 009365.CN.006. tổng diện tích còn lại 0m²” ngày 24/01/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 658165, số vào sổ 2288, do UBND huyện T cấp cho Hộ ông (bà) Nguyễn Văn M ngày 31/7/2002 (điều chỉnh thành ông (bà) Nguyễn Văn M ngày 27/10/2014). Ông C không còn yêu cầu ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thanh N chuyển trả quyền sử dụng đất cho ông C tại 03 thửa đất 235, 297 và 24. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh chỉ thực hiện thủ tục thụ lý yêu cầu khởi kiện độc lập của ông C theo nội dung biên bản ghi lời khai ngày 31/10/2022, mà không thực hiện việc thụ lý đối với yêu cầu của ông C về việc buộc ông M, bà N chuyển trả quyền sử dụng đất cho ông C tại 03 thửa đất 235, 297 và 24 như ông C đã nêu trong đơn ngày 04/4/2019 và ngày 13/10/2022.

Căn cứ hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 84/2022/TLST-DS ngày 06/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An, thì nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị L2 (theo đơn kiện ngày 24/6/2022) đối với ông Nguyễn Thành C, được tóm tắt như sau:

Ngày 11/3/2022, bà Nguyễn Thị L2 có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Phương Q phần đất diện tích 9.253m² thuộc thửa đất số 235, phần đất diện tích 12.622m² thuộc thửa đất 297, cùng tờ bản đồ số 13 và phần đất 3.603m² thuộc thửa đất 24, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng thể hiện trên hợp đồng là 1.500.000.000đồng. Bà L2 xác định bà Q đã giao đất cho bà L2 quản lý, sử dụng. Bà Nguyễn Thị L2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03 thửa đất nói trên gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 828389 ngày 14/4/2022, thửa 235; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 828391 ngày 14/4/2022, thửa 297; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 828390 ngày 14/4/2022, thửa 24. Sau khi được cấp giấy chứng nhận 03 thửa đất trên, bà L2 đến để canh tác đất, thì bị ông Nguyễn Thành C ra ngăn cản, hăm dọa không cho bà L2 vào canh tác, nên bà L2 không dám đến các thửa đất trên để canh tác. Nhận thấy, ông Nguyễn Thành C có hành động ngăn cản, hăm dọa không cho bà L2 canh tác đất thuộc quyền sử dụng của bà L2 là vô lý và trái pháp luật, nên bà L2 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân

huyện Tân Thạnh giải quyết buộc ông C phải chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của bà L2 và trả lại cho bà L2 quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 235, 297 cùng tờ bản đồ số 13 và thửa đất số 24, tờ bản đồ số 14, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Tại đơn khởi kiện phản tố ngày 13/10/2022, biên bản ghi lời khai ngày 31/10/2022, ông Nguyễn Thành C xác định không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L2. Ông C có yêu cầu khởi kiện phản tố đối với bà Nguyễn Thị L2 và đã được Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh thụ lý với nội dung: tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2022 (do Văn phòng công chứng Trần Thị Mai K1 chứng nhận cùng ngày 11/3/2022, số 935) giữa bà Nguyễn Thị L2 và bà Lê Thị Phương Q đối với các thửa đất số 235, 297 tờ bản đồ số 13, thửa 24 tờ bản đồ số 14, xã T, huyện T, tỉnh Long An” là vô hiệu; Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 828391, số vào sổ CS 02103; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 828390, số vào sổ CS 02104; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 828389, số vào sổ CS 02105 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cùng ngày 14/4/2022 cho bà Nguyễn Thị L2 đối với các thửa đất trên.

Ngày 16/01/2023, Chánh án Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An đã ban hành Quyết định nhập vụ án số 01/2023/QĐ-CA có nội dung: Nhập vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 84/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 về việc Nguyễn Thị L2 “*Tranh chấp về yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của chủ có quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất*” Nguyễn Thành C vào vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 91/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 về việc Nguyễn Thị Thanh N “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” Lê Thị Phương Q thành 01 vụ án dân sự sơ thẩm về việc: “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của chủ có quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất*”. Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh tiếp tục các thủ tục tố tụng để giải quyết vụ án sau khi nhập theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 31/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn M trình bày ý kiến bổ sung như sau:

Ông M đồng ý hoàn toàn với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh N về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, hủy nội dung chỉnh lý sang tên cho bà Lê Thị Phương Q. Bởi vì sự thật ông M không có bán đất cho bà Q, mà do bà Lê Thị T là mẹ của bà Q đã lừa gạt ông M ký vào giấy tờ đó, ông M nghĩ là giấy tờ cầm cố đất, không phải hợp đồng chuyển nhượng nên ông M ký vào. Ông M xác định có nhận số tiền 900.000.000 đồng từ bà Lê Thị T, đây là khoản tiền ông M vay và thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T, nhưng ông M cũng nêu là không có làm giấy tờ thể hiện việc vay và thế chấp với bà T khoản tiền trên.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 29/12/2023, bà Lê Thị T với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lê Thị Phương Q có ý kiến trình bày:

Bà Q (do bà T đại diện) không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà N, yêu cầu của ông C liên quan đến “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

31/8/2018 (UBND xã T chứng thực cùng ngày 31/8/2018, số 78) giữa ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Phương Q đối với các thửa đất số 235, 297 tờ bản đồ số 13, thửa 24 tờ bản đồ số 14. Bởi vì, tại thời điểm chị Q mua các thửa đất số 235, 297 tờ bản đồ số 13, thửa 24 tờ bản đồ số 14 của ông Nguyễn Văn M, thì ông M là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ thể hiện ông M không có vợ, nên việc bà Q mua đất từ ông M là hoàn toàn hợp pháp. Nay bà N cho rằng bà N là vợ ông M và không có ký tên trong hợp đồng, để nói hợp đồng vô hiệu là không phù hợp, vì chính ông M khi đó cũng nói là ông M độc thân, nếu nói ông M có vợ là bà N thì chính ông M là người lừa dối bà Q trong việc bán đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C liên quan đến “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2022 (do Văn phòng công chứng Trần Thị Mai K1 chứng nhận cùng ngày 11/3/2022, số 935) giữa bà Nguyễn Thị L2 và bà Lê Thị Phương Q đối với các thửa đất số 235, 297 tờ bản đồ số 13, thửa 24 tờ bản đồ số 14, xã T, huyện T, tỉnh Long An”, chị Q (do bà T đại diện) xác định không đồng ý. Bởi vì, bà Q đã mua các thửa đất trên từ ông M hợp pháp, đã được chỉnh lý sang tên, đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà Q chuyển nhượng lại cho bà L2 là hợp pháp. Ông Nguyễn Thành C không có quyền gì đối với các thửa đất trên.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 29/12/2023, bà Lê Thị T với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Đối với ý kiến của ông Nguyễn Văn M: “*Sự thật tôi không có bán đất cho chị Q, mà do bà Lê Thị T là mẹ của chị Q đã lừa gạt tôi ký vào giấy tờ đó, tôi nghĩ là giấy tờ cầm cố đất, không phải hợp đồng chuyển nhượng nên tôi ký vào*” tại biên bản ghi lời khai ngày 31/10/2022 là không đúng sự thật. Bởi vì, ông M là người biết chữ, từng làm ăn, hợp đồng ghi rõ là chuyển nhượng đất, thể hiện ông M đã đọc nội dung hợp đồng, thì không thể nói đây là giấy tờ cầm cố đất. Từ trước đến nay, bà T không có cho ông M vay tiền số tiền 900.000.000đồng, không có việc nhận thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M như lời trình bày của ông M: “*Tôi có nhận số tiền 900.000.000đ từ bà Lê Thị T, đây là khoản tiền tôi vay và thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T*” tại biên bản ghi lời khai ngày 31/10/2022 của ông M. Trước đây, con của bà T là bà Lê Thị Phương Q mua đất của ông Nguyễn Văn M thì có mặt bà T, khi giao tiền mua đất cho ông M, thì cả bà T, bà Q cùng giao số tiền mua đất là 900.000.000đồng cho ông M, nên khoản tiền này là tiền chung của bà T, bà Q.

Cũng tại biên bản ghi lời khai ngày 29/12/2023, bà Lê Thị T với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lê Thị Phương Q và với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã xác định: Trong trường hợp theo quy định của pháp luật mà “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2018 (UBND xã T chứng thực cùng ngày 31/8/2018, số 78) giữa ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Phương Q đối với các thửa đất số 235, 297 tờ bản đồ số 13, thửa 24 tờ bản đồ số 14, xã T, huyện T, tỉnh Long An” vô hiệu, thì bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ do các bên tự giải quyết, nếu không giải quyết được thì sẽ kiện ông M bằng vụ kiện khác để đòi lại tiền và bồi thường thiệt hại.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 15/11/2022, biên bản ghi lời khai ngày 29/12/2023, bà Nguyễn Thị L2 trình bày ý kiến và xác định lại yêu cầu khởi kiện độc lập như sau:

Bà L2 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh N, yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành C. Bà L2 xác định lại yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Thành C là: buộc ông Nguyễn Thành C phải chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của bà L2 và trả lại cho bà L2 quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 235, 297 cùng tờ bản đồ số 13 và thửa đất số 24, tờ bản đồ số 14, xã T, huyện T, tỉnh Long An; buộc ông Nguyễn Văn T2 (là người đang trực tiếp thuê 02 thửa đất 235 và 24 từ ông C) liên đới trách nhiệm cùng ông C trả lại thửa đất 235 và 24 cho bà L2; buộc ông Nguyễn Văn D2 (là người đang trực tiếp thuê thửa đất 297 từ ông C) liên đới trách nhiệm cùng ông C trả lại thửa đất 297 cho bà L2. Ngoài ra, bà L2 cũng có ý kiến là trong trường hợp có căn cứ theo quy định của pháp luật cho thấy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2022 (do Văn phòng công chứng Trần Thị Mai K1 chứng nhận cùng ngày 11/3/2022, số 935) giữa bà Nguyễn Thị L2 và bà Lê Thị Phương Q đối với các thửa đất số 235, 297 tờ bản đồ số 13, thửa 24 tờ bản đồ số 14, xã T, huyện T, tỉnh Long An” là vô hiệu, theo như yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành C, thì bà L2 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, mà để hai bên giải quyết sau, nếu 02 bên không tự giải quyết được thì bà L2 sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 29/12/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn D2 trình bày:

Ông D2 chỉ là người được ông C thuê canh tác lúa tại thửa 297 cho ông C, chứ không phải là ông D2 thuê thửa đất 297 của ông C để canh tác như lời trình bày của bà L2. Do đó, ông D2 xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với thửa đất này. Trong trường hợp theo quy định của pháp luật xác định thửa 297 là thuộc quyền sử dụng đất của bà L2, thì ông D2 sẽ không tiếp tục canh tác, mà đồng ý giao đất lại cho ông C để trả cho bà L2. Ông D2 xin được vắng mặt trong các phiên hòa giải, xét xử của Tòa án các cấp.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 29/12/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Từ năm 2004, ông T2 là người trực tiếp canh tác, trồng lúa trên các thửa đất 235, thửa 24, thửa 297 và thửa 298 do ông T2 thuê từ ông Nguyễn Thành C. Đến năm 2022, ông T2 chỉ còn thuê canh tác các thửa 235, thửa 24, còn thửa 297 ông T2 đã trả lại cho ông C và ông C đang thuê ông Nguyễn Văn D2 canh tác lúa cho ông C thửa đất này, riêng thửa 298 thì ông T2 trả cho ông C trực tiếp canh tác. Trong trường hợp theo quy định của pháp luật xác định thửa 235, thửa 24 là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà L2, thì ông T2 sẽ không tiếp tục thuê 02 thửa đất trên, đồng ý giao đất lại cho ông C để trả cho bà L2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh D1, bà Trần Thị Á cùng thống nhất trình bày tại bản tường trình ngày 29/12/2023 như sau:

Năm 2022, ông Nguyễn Thành C có thuê vợ chồng ông D1, bà Á trực tiếp canh tác 02 thửa đất, đến năm 2023 thì đã trả lại đất cho ông C, nên ông D1, bà Á không còn liên quan gì đến việc tranh chấp giữa các bên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thu T1 trình bày tại bản tường trình ngày 29/12/2023 như sau:

Bà T1 là vợ của ông Nguyễn Thành C. Bà T1 thống nhất với toàn bộ ý kiến, yêu cầu của ông C trong quá trình giải quyết vụ án và không có ý kiến gì khác.

Tại bản tự khai ngày 10/5/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Văn K (chồng bà Nguyễn Thị L2) trình bày:

Toàn bộ số tiền bà L2 dùng để mua các thửa đất 235, 297 và 24 là tài sản riêng của bà L2, không liên quan gì đến ông K. Ông K đề nghị Tòa án không triệu tập ông K và xin vắng mặt tại Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh đã căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 123, khoản 1 Điều 407, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000; Điều 33, Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 12, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 6, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh N và một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành C.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2018 giữa ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Phương Q (UBND xã T chứng thực cùng ngày 31/8/2018, số 78) đối với các thửa đất số 235, 297 tờ bản đồ số 13, thửa 24 tờ bản đồ số 14, xã T, huyện T, tỉnh Long An là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành C.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị L2 và bà Lê Thị Phương Q (do Văn phòng công chứng Trần Thị Mai K1 chứng nhận cùng ngày 11/3/2022, số 935) đối với các thửa đất số 235, 297 tờ bản đồ số 13, thửa 24 tờ bản đồ số 14, xã T, huyện T, tỉnh Long An là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L2 về việc: buộc ông Nguyễn Thành C phải chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của bà L2 và trả lại cho bà L2 quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 235, 297 cùng tờ bản đồ số 13 và thửa đất số 24, tờ bản đồ số 14, xã T, huyện T, tỉnh Long An; buộc ông Nguyễn Văn T2 (là người đang trực tiếp thuê 02 thửa đất 235 và 24 từ ông C) liên đới trách nhiệm cùng ông C trả lại thửa đất 235 và 24 cho bà L2; buộc ông Nguyễn Văn D2 (là người đang trực tiếp thuê thửa đất 297 từ ông C) liên đới trách nhiệm cùng ông C trả lại thửa đất 297 cho bà L2.

4. Cơ quan Đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào kết quả giải quyết của bản án, thực hiện việc giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

5. Bà Nguyễn Thị L2 có nghĩa vụ nộp lại cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 828391, số vào sổ CS 02103; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 828390, số vào sổ CS 02104; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 828389, số vào sổ CS 02105 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cùng ngày 14/4/2022 cho bà Nguyễn Thị L2, khi có yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, để thực hiện các thủ tục đăng ký, điều chỉnh biến động đất đai, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến các thửa đất số 235, 297 cùng tờ bản đồ số 13 và thửa đất số 24, tờ bản đồ số 14, xã T, huyện T, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp bà Nguyễn Thị L2 không giao nộp lại cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, thì bà Nguyễn Thị Thanh N, ông Nguyễn Văn M có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án và các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các cơ quan có liên quan thực hiện các thủ tục thu hồi, hủy bỏ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 828391, số vào sổ CS 02103; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 828390, số vào sổ CS 02104; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 828389, số vào sổ CS 02105 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cùng ngày 14/4/2022 cho bà Nguyễn Thị L2, để thực hiện các thủ tục đăng ký, điều chỉnh biến động đất đai, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp kết quả giải quyết của bản án theo quy định của pháp luật.

7. Về chi phí tố tụng:

7.1. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ giai đoạn hòa giải, đối thoại của hòa giải viên là 1.350.000đồng: Chi phí này do người yêu cầu hòa giải, đối thoại là bà Nguyễn Thị L2 phải chịu, bà L2 đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

7.2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và lệ phí Mảnh trích đo địa chính tổng cộng là 8.441.000đồng: bị đơn là bà Lê Thị Phương Q phải chịu $\frac{1}{2}$ là 4.220.500đồng, bà Nguyễn Thị L2 phải chịu $\frac{1}{2}$ là 4.220.500đồng. Do bà L2 đã nộp tạm ứng toàn bộ với số tiền là 8.441.000đồng, nên chị Q có nghĩa vụ hoàn lại cho bà L2 số tiền 4.220.500đồng.

7.3. Chi phí định giá cho công tác định giá của Hội đồng định giá là 2.000.000đồng: ông Nguyễn Thành C tự nguyện chịu khoản chi phí này, ông C đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

8. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

9.1. Bà Lê Thị Phương Q phải nộp 300.000đồng án phí sung Ngân sách Nhà nước.

9.2. Bà Nguyễn Thị L2 phải nộp 02 khoản án phí tổng cộng là 600.000đồng sung Ngân sách Nhà nước. Chuyển khoản tiền tạm ứng án phí bà L2 đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 0004377 ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An sang thi hành án phí cho bà L2, nên bà L2 còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 300.000đồng.

9.3. Các đương sự còn lại không phải chịu án phí. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thanh N 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 16960 ngày 02/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Hoàn lại cho ông Nguyễn Thành C 600.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0004429, 0004430 cùng ngày 31/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/3/2024, bị đơn bà Lê Thị Phương Q làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành C.

Ngày 12/3/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L2 làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Thành C, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L2. Trong trường hợp Hội đồng xét xử cho rằng hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất tranh chấp là vô hiệu thì đề nghị xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Lê Thị Phương Q do bà Lê Thị T đại diện không rút đơn kháng cáo, trình bày cho rằng, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đến thu thập thông tin từ chính quyền địa phương, xác nhận đất không có tranh chấp, đất được quyền chuyển nhượng nên thực hiện việc chuyển nhượng, việc chuyển nhượng do ông M thực hiện thủ tục, ông M là người làm xác nhận giấy độc thân, sau này khi xảy ra tranh chấp mới biết ông M có vợ. Bà Phương Q không có lỗi trong việc chuyển nhượng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L2 do ông Lê Nhật H đại diện không rút yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo. Ông Lê Nhật H cùng Luật sư Lê Văn M1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L2 đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Phương Q và bà Nguyễn Thị L2 vì bà L2 là người ngay tình, bà L2 hoàn toàn không biết đất bị tranh chấp nên mới nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trường hợp Toà án vô hiệu hợp đồng đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng, Toà án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng khi chưa giải thích cho đương sự là không đúng hướng dẫn của Công văn số 01/2017 của Toà án nhân dân tối cao. Đề nghị Toà án buộc bà T và bà Q liên đới trả cho bà L2 số tiền đã nhận là 3.050.000.000đồng cùng tiền lãi theo mức lãi suất là 1%/tháng từ ngày nhận tiền cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thành C là ông Nguyễn Văn D vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Phương Q, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L2 trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Phương Q yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh N, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành C, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L2, trường hợp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng thì đề nghị xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, thấy rằng:

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất tranh chấp thấy rằng: ông Nguyễn Văn M và ông Đinh Văn C1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 235, 24 tờ bản đồ số 13, 14 được Ủy ban nhân dân xã T, huyện T chứng thực ngày 15/8/2001.

Ông Nguyễn Văn M và ông Nguyễn Văn N1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 297, tờ bản đồ số 13 được Ủy ban nhân dân xã T, huyện T chứng thực ngày 17/9/2001. Hộ ông M được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/7/2002. Ngày 27/10/2014 điều chỉnh hộ ông (bà) Nguyễn Văn M thành ông (bà) Nguyễn Văn M. Bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Nguyễn Văn M đăng ký kết hôn vào ngày 18/12/2000 tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang nên 03 thửa đất nêu trên được xác định là tài sản chung giữa bà N và ông M.

Đến ngày 31/8/2018, ông Nguyễn Văn M đã chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất nêu trên cho bà Lê Thị Phương Q, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực cùng ngày, bà Q đã được chỉnh lý biến động sang tên ngày 24/01/2019.

Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và bà Q có công chứng, chứng thực đúng theo quy định. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và bà Q thì trong hồ sơ thể hiện giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của ông Nguyễn Văn M vào ngày 20/8/2018 xác định tình trạng hôn nhân: độc thân, hiện tại chưa đăng ký kết hôn với ai, nhưng trên thực tế ông M và bà N đã đăng ký kết hôn từ năm 2000.

Như vậy, các thửa đất trên là tài sản chung giữa ông M và bà N, nhưng ông M đã tự ý chuyển nhượng cho bà Q mà không có sự đồng ý của bà N là vi phạm vào Điều 28 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000, Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2018 giữa ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Phương Q đối với các thửa đất số 235, 297 tờ bản đồ số 13, thửa đất số 24, tờ bản đồ 14, xã T, huyện T, tỉnh Long An do vi phạm điều cấm của luật theo Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có cơ sở.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Phương Q và bà Nguyễn Thị L2 đối với các thửa đất số 235, 297 tờ bản đồ số 13, thửa đất số 24, tờ bản đồ 14. Tại thời điểm chị Q và bà L2 lập thủ tục chuyển nhượng là ngày 11/3/2022, thì trước đó vào năm 2019, bà N có tranh chấp và đã khởi kiện bà Q liên quan đến các thửa đất nêu trên tại Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang và Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy đã thụ lý vụ án ngày 02/8/2019, đến ngày 26/9/2022, Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy chuyển vụ án trên cho Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An giải quyết theo thẩm quyền. Cho nên bà Q biết các thửa đất nêu trên đang có tranh chấp với bà N, chưa được Tòa án giải quyết xong. Thấy rằng, đất đang có tranh chấp mà bà Q vẫn chuyển nhượng cho bà L2 là vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai nên Tòa án cấp sơ thẩm vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Phương Q và bà Nguyễn Thị L2 đối với các thửa đất số 235, 297 tờ bản đồ số 13 và thửa đất số 24, tờ bản đồ 14 là phù hợp theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự.

Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Phương Q.

Đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị L2: do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị L2 và chị Lê Thị Phương Q đối với các thửa đất số 235, 297 tờ bản đồ số 13, thửa 24 tờ bản đồ số 14, xã T, huyện T, tỉnh Long An là vô hiệu, bà Q chưa được ông M giao đất, bà L2 cũng chưa được nhận đất từ bà Q. Hiện tại thì thửa đất 235, 24 do ông Nguyễn Văn T2 trực tiếp canh tác, quản lý do ông C cho thuê, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L2 là có cơ sở. Từ đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L2.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị L2 và bà L2 thống nhất yêu cầu trong trường hợp tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị L2 và bà Lê Thị Phương Q vô hiệu, thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà L2 thay đổi, bổ sung yêu cầu tại phiên tòa là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Nhận định này của Tòa án sơ thẩm là chưa phù hợp với Giải đáp nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 “...Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án...Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu...”, đây không phải là vấn đề phát sinh mới mà là một phần khi giải quyết hợp đồng vô hiệu. Do đó Tòa án cấp sơ

thẩm căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự không xem xét giải quyết trong vụ án này là không có cơ sở. Vì vậy tại phiên toà sơ thẩm bà L2 có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện. Do đó cần thiết xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong cùng một vụ kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Phương Q, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L2 được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị Á, bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn D2 vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Nguyễn Thanh D1 vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về nội dung vụ án: bà Nguyễn Thị Thanh N, ông Nguyễn Thành C yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2018 giữa ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Phương Q đối với các thửa đất số 235, 297 tờ bản đồ số 13, thửa đất số 24, tờ bản đồ số 14, xã T, huyện T, tỉnh Long An, yêu cầu huỷ chỉnh lý biên động đất đai chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị Phương Q. Ngoài ra ông Nguyễn Thành C còn có yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị L2 và bà Lê Thị Phương Q do Văn phòng công chứng Trần Thị Mai K1 chứng nhận cùng ngày 11/3/2022, số 935 đối với các thửa đất số 235, 297 tờ bản đồ số 13, thửa 24 tờ bản đồ số 14, xã T, huyện T, tỉnh Long An là vô hiệu. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L2 khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thành C phải chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của bà L2 và trả lại cho bà L2 quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 235, 297 cùng tờ bản đồ số 13 và thửa đất số 24, tờ bản đồ số 14, xã T, huyện T, tỉnh Long An; buộc ông Nguyễn Văn T2 (là người đang trực tiếp thuê 02 thửa đất 235 và 24 từ ông C) liên đới trách nhiệm cùng ông C trả lại thửa đất 235 và 24 cho bà L2 và buộc ông Nguyễn Văn D2 (là người đang trực tiếp thuê thửa đất 297 từ ông C) phải liên đới trách nhiệm cùng ông C trả lại thửa đất 297 cho bà L2. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N và một phần yêu cầu độc lập của ông C, bác yêu cầu độc lập của bà L2 nên bà L2 và bà Q đã làm đơn kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Phương Q, bà Nguyễn Thị L2 không đồng ý vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2018 giữa ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Phương Q; không đồng ý vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị L2 và bà Lê Thị Phương Q đối với các thửa đất số 235, 297 tờ bản đồ số 13, thửa 24 tờ bản đồ số 14, xã T, huyện T, tỉnh Long An thấy rằng:

[4.1] Về hình thức: hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và bà Q, giữa bà Q và bà L2 được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T và Văn

phòng Trần Thị Mai K1, bà Phương Q đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ba thửa đất số 235, 297 tờ bản đồ số 13, thửa đất số 24 tờ bản đồ số 14 số CQ 938034 ngày 01/02/2019; bà Nguyễn Thị L2 cũng được công nhận quyền sử dụng đất ba thửa đất nói trên theo ba Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 828389, DC 828390, DC 828391 cùng ngày 14/4/2022. Các hợp đồng tuân thủ điều kiện về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[4.2] Về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và bà Q: căn cứ vào Giấy chứng nhận kết hôn số 94 của Ủy ban nhân dân xã P ngày 18/12/2000, căn cứ vào xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P tại đơn xin xác nhận ngày 04/4/2019 (BL 421) thì giữa ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Thanh N đang tồn tại quan hệ hôn nhân và chưa ly hôn. Ông M tự mình làm xác nhận độc thân và đứng ra giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm quy định tại Điều 29, Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014. Ông M là người có lỗi trong việc thực hiện giao kết hợp đồng làm cho hợp đồng vi phạm điều kiện về chủ thể, Toà án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng là có căn cứ, bà Q kháng cáo không xuất trình chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

[4.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Phương Q và bà Nguyễn Thị L2 được thực hiện vào ngày 11/3/2022 trong thời gian Toà án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đang thụ lý giải quyết tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa số 297, 235 tờ bản đồ số 13, thửa số 24 tờ bản đồ số 14 giữa ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Phương Q vô hiệu theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh N, được thể hiện bằng Thông báo thụ lý vụ án số 193/2019/TB-TLVA ngày 02/8/2019, đến ngày 26/9/2022, Toà án nhân dân huyện Cai Lậy tỉnh Tiền Giang mới chuyển vụ án cho Toà án nhân dân huyện Tân Thạnh tỉnh Long An theo Quyết định chuyển vụ án số 02/2022/QĐST-DS, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phương Q và bà L2 vi phạm điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 nên Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[5] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: trong hai biên bản ghi lời khai cùng ngày 29/12/2023 (BL 519 và BL 524), bà Lê Thị T đại diện cho bà Lê Thị Phương Q và bà Nguyễn Thị L2 đều trình bày không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, trường hợp có tranh chấp giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì sẽ khởi kiện trong vụ án khác. Trong biên bản ghi lời khai chưa thể hiện có việc Thẩm phán giải thích cho các đương sự hiểu rõ hậu quả của việc không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên tại phiên toà sơ thẩm, bà L2 cùng người đại diện hợp pháp của bà L2 lại yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Toà án cấp sơ thẩm với nhận định cho rằng việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu là chưa chính xác, vì việc không đồng ý vô hiệu hợp đồng có phạm vi lớn hơn việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tại Toà án cấp phúc thẩm, các đương sự yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, nhưng các đương sự không thống nhất được các số tiền giao nhận và thoả thuận phương thức giải quyết nên Toà án cấp

phúc thẩm không thể xem xét. Tuy nhiên cũng không cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án làm kéo dài vụ án gây mất nhiều thời gian và công sức, các đương sự có thể khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án khác.

[6] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Phương Q và bà Nguyễn Thị L2 về việc không đồng ý vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng liên quan đến các thửa đất số 297, 235 tờ bản đồ số 13, thửa số 24 tờ bản đồ số 14 là có cơ sở và cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[7] Về án phí: bà Phương Q và bà L2 kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Phương Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 12/2024/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, khoản 1 Điều 407, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000, Điều 29, Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 12, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 6, 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh N và một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Thành C.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2018 giữa ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị Phương Q được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực cùng ngày 31/8/2018, số 78 đối với các thửa đất số 235, 297 tờ bản đồ số 13, thửa 24 tờ bản đồ số 14 tại xã T, huyện T, tỉnh Long An là vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Thành C.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị L2 và bà Lê Thị Phương Q do Văn phòng công chứng Trần Thị Mai K1 chứng nhận cùng ngày 11/3/2022, số 935 đối với các thửa đất số 235, 297 tờ bản đồ số 13, thửa 24 tờ bản đồ số 14 tại xã T, huyện T, tỉnh Long An là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L2 về việc: buộc ông Nguyễn Thành C phải chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của bà L2 và trả lại cho bà L2 quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 235, 297 cùng tờ bản đồ số 13 và thửa đất số 24, tờ bản đồ số 14 tại xã T, huyện T, tỉnh Long An; buộc ông Nguyễn Văn T2 liên đới trách nhiệm cùng ông C trả lại thửa đất 235 và 24 cho bà L2; buộc ông Nguyễn Văn D2 liên đới trách nhiệm cùng ông C trả lại thửa đất 297 cho bà L2.

4. Cơ quan Đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào kết quả giải quyết của bản án, thực hiện việc giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

5. Bà Nguyễn Thị L2 có nghĩa vụ nộp lại cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 828391, sổ vào sổ CS 02103; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 828390, sổ vào sổ CS 02104; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 828389, sổ vào sổ CS 02105 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cùng ngày 14/4/2022 cho bà Nguyễn Thị L2, khi có yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, để thực hiện các thủ tục đăng ký, điều chỉnh biên động đất đai, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến các thửa đất số 235, 297 cùng tờ bản đồ số 13 và thửa đất số 24, tờ bản đồ số 14 tại xã T, huyện T, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp bà Nguyễn Thị L2 không giao nộp lại cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, thì bà Nguyễn Thị Thanh N, ông Nguyễn Văn M có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án và các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các cơ quan có liên quan thực hiện các thủ tục thu hồi, hủy bỏ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 828391, sổ vào sổ CS 02103; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 828390, sổ vào sổ CS 02104; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 828389, sổ vào sổ CS 02105 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cùng ngày 14/4/2022 cho bà Nguyễn Thị L2, để thực hiện các thủ tục đăng ký, điều chỉnh biên động đất đai, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp kết quả giải quyết của bản án theo quy định của pháp luật.

7. Về chi phí tố tụng:

7.1. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ giai đoạn hòa giải, đối thoại của hòa giải viên là 1.350.000đồng: chi phí này do người yêu cầu hòa giải, đối thoại là bà Nguyễn Thị L2 phải chịu, bà L2 đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

7.2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và lệ phí Mảnh trích đo địa chính tổng cộng là 8.441.000đồng: bị đơn là bà Lê Thị Phương Q phải chịu $\frac{1}{2}$ là 4.220.500đồng. Bà Nguyễn Thị L2 phải chịu $\frac{1}{2}$ là 4.220.500đồng. Do bà L2 đã nộp tạm ứng toàn bộ với số tiền là 8.441.000đồng, nên bà Q có nghĩa vụ hoàn lại cho bà L2 số tiền 4.220.500đồng.

7.3. Chi phí định giá cho công tác định giá của Hội đồng định giá là 2.000.000đồng: ông Nguyễn Thành C tự nguyện chịu, ông C đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

8. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

9. Về án phí:

Bà Lê Thị Phương Q phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị L2 phải chịu 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà L2 đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 0004377 ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An, bà L2 còn phải nộp tiếp số tiền 300.000đồng.

Các đương sự còn lại không phải chịu án phí. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thanh N 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 16960 ngày 02/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Hoàn lại cho ông Nguyễn Thành C 600.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0004429, 0004430 cùng ngày 31/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

Bà Lê Thị Phương Q phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai số 0003511 ngày 15/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh.

Bà Nguyễn Thị L2 phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai số 0003498 ngày 12/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh.

10. Về quyền yêu cầu thi hành án: trong 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga