

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 276/2024/DS-PT

Ngày: 17-6-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất
và hợp đồng ủy 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: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thu;

Ông Nguyễn Phước Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thanh Xuân - 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 Tho - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và ngày 17 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 159/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 222/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 150/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm 1956; địa chỉ: Số C, đường L, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: ông Mai Thanh N, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ô, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, theo văn bản ủy quyền ngày 09/01/2019 (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

3. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

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

1. Ông Hà Văn T3, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

3. Ông Lê Văn P, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

4. Bà Vũ Thị Bích L, sinh năm 1973; địa chỉ: Số C, đường N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

5. Ông Trần Việt T4, sinh năm 1971; địa chỉ: Số B, đường C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ chí Minh (có mặt).

6. Bà Lê Ngọc M, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M: Luật sư Nguyễn Hòa B - Văn phòng Luật sư Nguyễn Hòa B, thuộc Đoàn luật sư tỉnh L (có mặt).

7. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T5: Luật sư Nguyễn Hòa B - Văn phòng Luật sư Nguyễn Hòa B, thuộc Đoàn luật sư tỉnh L (có mặt).

8. Ông Lê Thiện T6, sinh năm 1972. Địa chỉ: A C, thị trấn Đ, tỉnh Long An (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T6: bà Huỳnh Thị Minh P1, sinh năm 1984; địa chỉ: Số C, Khu phố C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, theo văn bản ủy quyền ngày 11/4/2023 (có mặt).

9. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

10. Bà Lý Ngọc Thu T7, sinh năm 1994; địa chỉ: Số C, đường L, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng).

11. Ông Lý Ngọc Trung H1, sinh năm 1996; địa chỉ: Số C, đường L, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng).

12. Văn phòng C1; địa chỉ: Ô, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

13. Văn phòng công chứng Trần Văn C; địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

14. Ủy ban nhân dân xã M; địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt);

15. Bà Lý Ngọc Đan T8, sinh năm 1984; địa chỉ: Số D, đường A, Phường B, Thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

16. Ông Nguyễn Văn T9, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

17. Bà Huỳnh Thị Minh P1, sinh năm 1984; địa chỉ: Số C, Khu phố C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

18. Ông Đoàn Văn T10, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre (có đơn xin vắng).

19. Bà Lý Ngọc Đan U, sinh năm 1976; địa chỉ: Số B, đường B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng).

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thiện T6, bà Vũ Thị Bích L, bà Lê Ngọc M và bà Nguyễn Thị T5.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà T, ông Mai Thanh N trình bày:

Ngày 23/10/2003, bà Lê Thị T cùng chồng là ông Lý Văn S (chết ngày 16/4/2010) có mua của bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T1 và Nguyễn Văn T2 phần đất ngang 4m x 50m, thuộc phần thửa 286, tờ bản đồ 12, tại xã M, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H đứng tên. Lý do ông T1 đứng ra lấy tiền có bà H chứng kiến vì trước đó vài hôm bà H bán đất này cho ông T1 nhưng chưa tách sổ đỏ nhưng ông T1 không có nhu cầu sử dụng nên chuyển lại cho bà T và ông S có sự đồng ý của bà H nên bà H có ký tên phía dưới với tư cách người làm chứng. Ông T1 và phía bà H đồng ý đo giao đất cho ông S và bà T san lấp đất và xây tường rào. Bà T và ông S đã giao cho ông T1 46.000.000 đồng xong. Đến ngày 18/01/2006, thì bà H có bán thêm cho bà T và ông S phần đất bên hông 01m ngang và phần đất phía sau với số tiền là 12.000.000 đồng do bà H nhận. Hai bên có lập biên bản giao nhận. Phần đất nhận thêm phía sau thì bà T và ông S có xây nhà ở. Nay phần đất này thuộc thửa 701 và phần thửa 285 tờ bản đồ 12 xã M, tổng diện tích 219,19m², loại đất LUC, hiện bà T đang quản lý.

Cùng ngày 23/10/2003, bà Nguyễn Thị H tiếp tục chuyển nhượng cho bà Lê Thị T và ông Lý Văn S thêm 04m x dài 50m giá 45.000.000 đồng. Đến ngày 18/11/2003, bà H đồng ý chuyển nhượng thêm cho ông S và bà T thêm 01m chiều ngang x chiều dài 50m giá 12.000.000 đồng. Tổng cộng bà T và ông S nhận chuyển nhượng từ bà H ngang 5m x dài 50m giá 57.000.000 đồng. Bà T và ông S đã giao đủ tiền cho bà H. Bà H đã giao đất cho bà T và ông S xây 11 căn nhà trọ cho thuê. Đất tại thời điểm chuyển nhượng bà H đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc phần thửa 317 và phần thửa 283, tờ bản đồ 12, tại xã M. Nay là thửa 700 và phần thửa 283, tờ bản đồ 12, xã M.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà H thì bà T và ông S đã nhận đất sử dụng. Bà T nhiều lần yêu cầu bà H tách chuyển quyền sử dụng đất nhưng bà H hện

lần hên lựa không thực hiện được do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể chấp Ngân hàng.

Ngày 09/8/2006, bà Nguyễn Thị H lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất Nguyễn Văn T2 các thửa đất 283, 286, 317 tờ bản đồ 12 xã M. Phần thửa 286 thành thửa 701 và phần thửa 317 thành thửa 700 tờ bản đồ 12 xã M. Ngày 18/8/2006, ông Nguyễn Văn T2 được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 701 tờ bản đồ 12 xã M với diện tích 160m², loại đất trồng LUA. Cùng ngày 18/8/2006, ông T2 cũng được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 700 tờ bản đồ 12 xã M diện tích 160m², loại đất ONT.

Đến ngày 29/8/2009, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T2 có lập hợp tờ “Giấy hên” có nội dung: *“Hôm nay ngày 29/8/2009, chúng tôi gồm Nguyễn Thị H và Nguyễn Văn T2....là bên bán đất đã nhận tiền đủ của ông Lý Văn S và bà Lê Thị T và giao đất. Bên ông S đã xây dựng xong, bên chị H vẫn chưa giao giấy CNQSDĐ để ông S sang tên đến 30/6/2009 chị H có hên sẽ giao giấy CNQSDĐ 02 thửa dính kèm theo 02 bản pho tô do ông Nguyễn Văn T2 đứng tên đến hôm nay là ngày 29/8/2009 vẫn không thực hiện được nên bên bà H và cháu T2 hên lại thời gian là 01 tháng. Sau này nếu có ai tranh chấp bằng giấy đỏ CNQSDĐ thì bên bà H và cháu T2 sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”*.

Tuy nhiên trước đó ngày 26/5/2009, ông Nguyễn Văn T2 đã chuyển nhượng thửa đất 700 tờ bản đồ 12 xã M cho ông Lê Thiện T6 bằng hình thức thể chấp vay tiền nhưng không có khả năng chuộc lại. Hợp đồng do UBND xã M chứng thực. Ngày 08/6/2009, ông Lê Thiện T6 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý sang tên từ Nguyễn Văn T2 sang tên Lê Thiện T6.

Ngày 23/8/2019, bà T đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án, Tòa án cũng đã tiến hành thẩm định và lập chứng thư định giá đất và tài sản trên đất nhưng đến tháng 7/2022, mặc dù bà T có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời giữ nguyên hiện trạng đất tranh chấp nhưng ông Lê Thiện T6 vẫn cho máy K đập phá toàn bộ dãy nhà trọ 11 phòng của bà T và nhà trên đất thửa 700.

Đối với thửa đất 701 tờ bản đồ 12 xã M thì ông Nguyễn Văn T2 cùng vợ là bà Nguyễn Thị R chuyển nhượng cho ông Hà Văn T3, hợp đồng chuyển nhượng Phòng C2 tỉnh Long An công chứng số 895 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2009.

Ngày 23/9/2010, ông Hà Văn T3 cùng vợ là Nguyễn Thị N1 đã ủy quyền thửa đất này cho ông Lê Văn P tại hợp đồng số 5526 quyền số 4 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng C3 công chứng.

Ngày 09/12/2010, ông Lê Văn P đại diện ông Hà Văn T3 và bà Nguyễn Thị N1 chuyển nhượng thửa đất này cho bà Vũ Thị Bích L. Hợp đồng được Văn phòng C3 công chứng số 8666 quyền số 05TP/CC – SCC/HĐGD. Bà L được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/7/2015 theo giấy số CH 01428.

Ngày 26/11/2016, bà Vũ Thị Bích L cùng chồng là ông Trần Việt T4 ủy quyền cho bà Lê Ngọc M thửa đất 701 tờ bản đồ 12 xã M, hợp đồng được Văn phòng C3 công chứng số 21942, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 04/01/2017, bà Vũ Thị Bích L cùng chồng là ông Trần Việt T4 do bà Lê Ngọc M đại diện chuyển nhượng

quyền sử dụng thửa 701 tờ bản đồ 12 xã M cho bà Nguyễn Thị T5, hợp đồng được Văn phòng C3 công chứng số 186, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Năm 2019, bà T5 đã làm kiot khoảng 6,4m² để bán nước đá.

Nay ông đại diện bà Lê Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề như sau:

1. T11 vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/08/2006 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn T2 tại một phần thửa 286 tờ bản đồ 12 xã M với diện tích 160m², nay là thửa 701 tờ bản đồ số 12, tọa lạc: ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An và phần thửa 317 tờ bản đồ 12, xã M Nam nay là thửa 700 diện tích 160m² tờ bản đồ 12 xã M và phần thửa 283 tờ bản đồ 12 xã M diện tích khoảng 35m².

2. Vô hiệu hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 701 tờ bản đồ số 12 tọa lạc: ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị R với ông Hà Văn T3, hợp đồng được Phòng C2 tỉnh Long An công chứng số 895 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2009.

3. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền thửa 701 tờ bản đồ số 12 tọa lạc: ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Hà Văn T3 cùng vợ là Nguyễn Thị N1 với ông Lê Văn P tại hợp đồng số 5526 quyển số 4 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng C3 công chứng ngày 23/9/2010.

4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 701 tờ bản đồ 12 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Lê Văn P đại diện ông Hà Văn T3 và bà Nguyễn Thị N1 chuyển nhượng thửa đất này cho bà Vũ Thị Bích L hợp đồng được Văn phòng C3 công chứng số 8666 quyển số 05 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 09/12/2010.

5. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Vũ Thị Bích L cùng chồng là ông Trần Việt T4 ủy quyền cho bà Lê Ngọc M thửa đất 701 tờ bản đồ 12 xã M, hợp đồng được Văn phòng C3 công chứng số 21942, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2016.

6. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 701 tờ bản đồ số 12, tọa lạc: ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An giữa bà Vũ Thị Bích L cùng chồng là ông Trần Việt T4 do bà Lê Ngọc M đại diện chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 701 tờ bản đồ 12 xã M cho bà Nguyễn Thị T5, hợp đồng được Văn phòng C3 công chứng số 186, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2017.

7. Buộc bà Nguyễn Thị T5 phải tháo dỡ di dời ki ốt tạm, cột sắt kê tán, vách tole thiếc, nền đất, xà gồ gỗ có diện tích 6,4m² để trả lại cho bà T phần đất 6,4m² thuộc một phần thửa 701 tờ bản đồ số 12, tọa lạc: ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

8. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 700, tờ bản đồ số 12 tọa lạc: ấp G xã M, huyện Đ, tỉnh Long An giữa Nguyễn Văn T2 với Lê Thiện T6 đất có sổ chứng thực 301, ngày 26/05/2009 do UBND xã M chứng thực.

9. Buộc ông Lê Thiện T6 phải tháo dỡ và di dời nhà tole có diện tích 62m² thuộc một phần thửa 700, tờ bản đồ số 12 diện tích 160m² tọa lạc: ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An để trả lại cho Lê Thị T thửa đất số 700 nêu trên.

10. Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T2 cùng với Nguyễn Văn T1 chuyển quyền sử dụng thửa đất số 701 ngang 5 mét x dài 50 mét và phần thửa 286 cùng tờ bản đồ số 12, tọa lạc: ấp G xã M, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà Lê Thị T.

11. Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T2 phải chuyển quyền sử dụng đất thửa 700 và phần thửa 283 tờ bản đồ 12 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà Lê Thị T.

12. Tuyên hủy thông báo chính lý biến động ngày 17/12/2019 do ông Hà Văn T3 đứng tên tại thửa đất số 701 tờ bản đồ 12 xã M.

Ngoài ra ông không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà thống nhất lời trình bày của người đại diện cho nguyên đơn bà Lê Thị T về việc bà và con bà có chuyển nhượng phần thửa đất 286 tờ bản đồ 12 xã M cho ông Nguyễn Văn T1 ngang 4 m x dài khoảng 40 mét giá 45.000.000 đồng chưa tách chủ quyền bà đã nhận đủ tiền của ông T1, mấy ngày sau ông T1 không mua nữa mà chuyển lại cho bà Lê Thị T và ông Lý Văn S giá 46.000.000 đồng bà cũng đồng ý nên bà có ký tên với tư cách người làm chứng trong giấy tay chuyển nhượng giữa ông T1 và bà T, ông S ngày 23/10/2003. Đến ngày 18/01/2006, thì bà trực tiếp có bán thêm cho bà T và ông S phần đất bên hông 01m ngang, dài hết đất khoảng 50 mét thuộc phần thửa 286 tờ bản đồ 12 xã M và phần đất phía sau với số tiền là 12.000.000 đồng, bà đã nhận đủ số tiền 12.000.000 đồng.

Phần đất này bà đã giao cho bà T và ông S san lấp xây rào và cất nhà phía sau. Ngoài ra cùng ngày 23/10/2003, bà có tiếp tục chuyển nhượng cho bà Lê Thị T và ông Lý Văn S thêm 04m x dài 50m thuộc phần thửa 317 tờ bản đồ 12 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An giá 45.000.000 đồng. Tiếp theo ngày 18/11/2003, bà có đồng ý chuyển nhượng thêm cho ông S và bà T 01m chiều ngang x chiều dài 50m giá 12.000.000 đồng cũng thuộc thửa 283 tờ bản đồ 12 xã M. Tổng cộng bà đã chuyển nhượng bà T và ông S tại thửa 317 và phần thửa 283 tờ bản đồ 12 xã M là ngang 5m x dài 50m giá 57.000.000 đồng. Bà T và ông S đã giao đủ tiền cho bà. Bà đã giao đất cho bà T và ông S xây 11 căn nhà trọ cho thuê.

Tại thời điểm chuyển nhượng thì đất do bà đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vì bà nghe người ta nói người Thành phố không được nhận chuyển nhượng đất LUA nên bà có tách thửa từ phần thửa 286 thành phần thửa 701 còn phần thửa 317 thành thửa 700 cho con bà là Nguyễn Văn T2 đứng tên để chuyển nhượng cho bà T và ông S. Khi T2 đứng tên xong không chịu chuyển quyền cho bà T và ông S mà mang giấy tờ đi vay Ngân hàng và thế chấp cho nhiều người để vay tiền không có khả năng chuộc lại. Từ đó phần đất tại thửa 701 tờ bản đồ 12 xã M thì do bà T5 đang đứng tên, còn thửa 700 tờ bản đồ 12 xã M do Lê Thiện T6 đứng tên. Nay bà T khởi kiện bà không có biện pháp khắc phục, hiện bà rất khó khăn về kinh tế tiền bạc. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Vào năm 2003, mẹ ông bà Nguyễn Thị H có trực tiếp bán cho ông Lý Văn S và bà Lê Thị T một thửa đất, bà H cũng có bán cho người khác 01 thửa đất chưa tách sổ rồi người đó cũng bán lại cho bà T và ông S. Tuy nhiên do tại thời điểm đó Nhà nước không có chủ trương bán đất cho người Thành phố được, còn tiền thì mẹ ông đã nhận đủ bà T và ông S. Do người làm dịch vụ giấy

tờ có hướng dẫn mẹ ông phải tách thửa tặng cho ông xong rồi chuyển nhượng cho bà T và ông S nên từ đó mẹ ông có tặng cho ông thửa đất 701 và 700 tờ bản đồ 12 xã M. Khi ông có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong, ông có gọi điện cho bà T và ông S về ra công chứng chuyển quyền nhưng vì bà T và ông S bận chưa về kịp nên từ đó ông mới nảy sinh ý định cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 700 và 701 tờ bản đồ 12 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An vay tiền trả nợ vì làm ăn thua lỗ. Khi nào có tiền thì chuộc lại nên từ đó ông lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 700 tờ bản đồ 12 xã M cầm cho ông Lê Thiện T6 vay 100.000.000 đồng lãi suất 5%/tháng khi cầm có làm giấy cam kết. Ông có đóng lãi được mấy tháng cho ông T6 thì ngưng không có khả năng đóng. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 701 tờ bản đồ 12 xã M ông cầm cho Hà Văn T3 vay 100.000.000 đồng lãi suất 3%/tháng. Do không có tiền chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho bà T nên ông bỏ nhà ra đi. Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà T ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn T3 trình bày: vào năm 2009, Nguyễn Văn T2 có đến gặp ông cầm 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 701 tờ bản đồ 12 xã M để vay số tiền là 100.000.000 đồng lãi suất 3%/tháng. Việc cầm cố này hai bên có ra Phòng C2 tỉnh Long An ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi giao tiền cho T2 xong, T2 bỏ đi không đóng lãi nên ông mới đi sang tên đất. Khoảng 2-3 năm sau ông mới bán lại cho Lê Văn P bằng hình thức ủy quyền với số tiền 100.000.000 đồng nhưng ông P cũng chưa trả tiền cho ông rồi ông P bỏ trốn. Trong vụ án này ông chưa khởi kiện ông P và ông T2 đòi tiền cũng như Tòa án có hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T2 và ông tại thửa đất 701 tờ bản đồ 12 xã M ông cũng chưa có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả về việc ông đòi tiền ông T2.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 (vợ ông T3) trình bày: thống nhất lời trình bày của ông T3, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lý Ngọc Thu T7 và bà Lý Ngọc Trung H1 trình bày: Thống nhất lời trình bày của bà Lê Thị T đối với việc khởi kiện tại thửa đất 700 và 701 tờ bản đồ 12 xã M với bà Nguyễn Thị H. Ông bà xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn P: đã được Tòa án triệu tập hợp lệ vẫn vắng mặt không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Bích L và ông Trần Việt T4 trình bày: Vào ngày 09/12/2010, ông bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn P tại thửa 701 tờ bản đồ số 12 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An giá chuyển nhượng là 130.000.000 đồng. Ông P đã nhận đủ tiền của ông bà. Ông bà đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 26/11/2016, ông bà đã chuyển nhượng thửa đất này lại cho bà Lê Ngọc M theo hình thức hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C3, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2016 với số tiền là 365.000.000 đồng. Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P với bà L và vô hiệu hợp

đồng chuyển nhượng giữa ông, bà với bà M là ông bà không đồng ý đề nghị giữ nguyên các hợp đồng. Trong trường hợp Tòa án có chấp nhận yêu cầu trên của bà Lê Thị T thì ông bà chưa có yêu cầu ông Lê Văn P phải bồi thường trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Ngọc M trình bày: Theo đơn ngày 02 tháng 6 năm 2023, bà M xác định bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 701 tờ bản đồ số 12 xã M của bà Vũ Thị Bích L ngang 4m x dài 40m loại đất LUA, bà mua với hình thức nhận ủy quyền từ bà L do Văn phòng C3 tại Hợp đồng hợp đồng số 21942, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2016. Nay đất này bà đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T5 đứng tên, bà T5 có làm Kiot bán nước đá. Qua yêu cầu khởi kiện của bà T nói trên về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng ủy quyền giữa bà với bà L, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng từ bà sang bà T5 liên quan đến thửa đất 701 tờ bản đồ 12 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Quan điểm của bà là bà không đồng ý, vì bà mua đất của bà L là hợp pháp và trả tiền đầy đủ cho bà L với số tiền là 365.000.000 đồng. Trong trường hợp mà Tòa án có căn cứ để hủy các hợp đồng trên thì bà đề nghị bà L cùng chồng là ông T4 phải bồi thường cho bà số tiền là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T5 trình bày: bà xác định bà với bà Lê Ngọc M là bạn bè có hùn với nhau mua đất của bà L, bà để bà L đứng tên bằng hình thức ủy quyền tại hợp đồng được Văn phòng C3 công chứng số 21942, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2016 đối với thửa đất 701 tờ bản đồ 12 xã M. Sau đó bà M mới chuyển nhượng lại cho bà bằng hình thức chuyển nhượng tại hợp đồng số 186, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2017 được Văn phòng C3 chứng thực. Bà thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà M, bà chưa kiện bà M trong vụ án này. Đối với đơn khởi kiện ngày 02/6/2023, bà có cùng đứng tên đơn với bà M. Nay tại phiên tòa bà để bà M tự định đoạt, bà rút yêu cầu này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Thiện T6, bà Huỳnh Thị Minh P1 do bà P1 đại diện ông T6 trình bày: Ngày 26/5/2009, ông T6 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn T2 tại thửa đất 700 tờ bản đồ số 12 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An ngang 5m x dài hết đất loại đất thổ cư trên đất có dãy nhà trọ, lúc đó đó ông T2 nói là của ông T2. Giá chuyển nhượng là 177.000.000 đồng. Ông T6 đã giao đủ tiền cho ông T2. Ngày 08/6/2009, ông T6 đã được Phòng T12 chỉnh lý biến động sang tên ông T6 thửa đất này. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T2 xong thì ông T6 sang Mỹ sống đến năm 2019 thì ông T6 về nước có nhờ người đến đo đạc xác định ranh giới thì phía bà T tranh chấp bà cho rằng mua đất của bà H bằng giấy tay trong khi ông T6 mua đất này của ông T2 bằng hợp đồng công chứng của xã M, ông T6 đã nhận đất. Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà T đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T6 và ông T2 liên quan đến thửa đất này và buộc bà và ông T6 tháo dỡ nhà trên đất là bà không đồng ý. Bà đề nghị Tòa án giữ nguyên hợp đồng, trong trường hợp Tòa án có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chồng bà là ông T6 với ông T2 thì bà chưa có yêu cầu ông T2 bồi thường. Bởi vì ông T6 mua đất ông T2 là hợp pháp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T9 trình bày: thống nhất lời trình bày của vợ ông là bà Nguyễn Thị T5.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Văn C trình bày:

Vào ngày 23/9/2010, Văn phòng C3 (hiện nay Văn phòng C4) có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn T3 cùng vợ là bà Nguyễn Thị N1 với ông Lê Văn P. Cụ thể như sau: Ông T3 và bà N1 ủy quyền cho ông P quyền sử dụng đất thửa số 701 tờ bản đồ số 12 Mỹ Hạnh N diện tích 160m².

Vào ngày 09/12/2010, Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4) có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn T3 cùng vợ là bà Nguyễn Thị N1 (do ông Lê Văn P đại diện theo hợp đồng ủy quyền số 5526 ngày 23/09/2010) với bà Vũ Thị Bích L. Cụ thể như sau: ông P đại diện ông T3 và bà N1 chuyển nhượng cho bà L quyền sử dụng thửa đất số 701 tờ bản đồ 12 Mỹ Hạnh N diện tích 160m² với giá là 50.000.000 đồng theo số công chứng 8666, quyền số 05 TP/CC – SCC/HĐGD.

Vào ngày 26/11/2016, Văn phòng C3 (hiện nay Văn phòng C4) có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bà Vũ Thị Bích L cùng chồng là Trần Việt T4 với bà Lê Ngọc M. Cụ thể: bà L và ông T4 ủy quyền cho bà M quyền sử dụng đất thửa đất số 701 tờ bản đồ 12 xã M diện tích 160m² số công chứng số 21942 quyền số 10TP/CC – SCC/HĐGD.

Vào ngày 04/10/2017, Văn phòng C3 (hiện nay Văn phòng C4) có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị Bích L cùng chồng ông Trần Việt T4 (do bà Lê Ngọc M đại diện hợp đồng ủy quyền số 21942 ngày 26/11/2016) với bà Nguyễn Thị T5. Cụ thể như sau: bà M đại diện bà L và ông T4 chuyển nhượng cho bà T5 quyền sử dụng đất thửa 701 tờ bản đồ 12 diện tích 160m² tại xã M tại hợp đồng công chứng số 186, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD.

Việc công chứng các hợp đồng nêu trên đúng theo trình tự, quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Võ Văn N2 trình bày: Vào ngày 01/4/2009, ông Nguyễn Văn T2 cùng vợ là bà Nguyễn Thị R có đến Phòng C2 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C1) yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 701 tờ bản đồ 12 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông Hà Văn T3. Khi đến công chứng các bên xuất trình đầy đủ các giấy tờ cần thiết (bản chính), các bên đã nghe công chứng viên giải thích rõ nội dung trong hợp đồng và đồng ý ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng trước mặt công chứng viên. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng nói trên đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã M: xác định việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T2 với ông Lê Thiện T6 vào ngày 26/5/2009 đối với thửa đất 700 tờ bản đồ 12 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An là đúng trình tự pháp luật quy định. Ngoài ra UBND xã M có

chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/08/2006, giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn T2 là đúng quy định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn T10 trình bày: Ông là người bà con họ của ông Lê Thiện T6, tháng 6/2022 ông có thuê nhà của ông Lê Thiện T6 tại thửa đất 700 tờ bản đồ 12 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Giá tiền thuê là 1.500.000 đồng/tháng. Việc tranh chấp đất giữa bà Lê Thị T với bên ông Lê Thiện T6 thì ông không có ý kiến. Trong trường hợp Tòa án có chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà T thì ông sẽ dọn đi, không yêu cầu gì. Ông xin vắng mặt hòa giải xét xử và công khai chứng cứ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lý Ngọc Đan T8 và Lý Ngọc Đan U trình bày: các bà là con riêng của ông Lý Văn S, cha các bà đã chết năm 2010. Nay bà Lê Thị T có tranh chấp đất trong hợp đồng mua bán do cha các bà đứng ra mua cùng bà T với bên bà H đất tại xã M do bà Lê Thị T tự định đoạt, các bà không có ý kiến và xin xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 222/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc: “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tặng cho quyền sử dụng đất*” với ông Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị H, Hà Văn T3, Lê Văn P, Vũ Thị Bích L, Lê Ngọc M, Nguyễn Thị T5 và Lê Thiện T6. Các yêu cầu bà Lê Thị T được chấp nhận như sau:

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 701 tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị R với ông Hà Văn T3 được Phòng C2 tỉnh Long An công chứng số 895 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2009.

1.2. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền thửa 701 tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Hà Văn T3 cùng vợ là Nguyễn Thị N1 đã ủy quyền thửa đất này cho ông Lê Văn P tại hợp đồng số 5526 quyền số 4 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng C3 công chứng ngày 23/9/2010.

1.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 701 tờ bản đồ 12 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Lê Văn P đại diện ông Hà Văn T3 và bà Nguyễn Thị N1 chuyển nhượng thửa đất này cho bà Vũ Thị Bích L hợp đồng được Văn phòng C3 công chứng số 8666 quyền số 05 TP/CC –SCC/HĐGD ngày 09/12/2010.

1.4. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Vũ Thị Bích L cùng chồng là ông Trần Việt T4 ủy quyền cho bà Lê Ngọc M thửa đất 701 tờ bản đồ 12 xã M, hợp đồng được Văn phòng C3 công chứng số 21942, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2016.

1.5. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 701 tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An giữa bà Vũ Thị Bích L cùng chồng là ông Trần Việt T4 do bà Lê Ngọc M đại diện chuyển nhượng quyền sử dụng

thửa 701 tờ bản đồ 12 xã M cho bà Nguyễn Thị T5 được Văn phòng C3 công chứng số 186, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2017.

1.6. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 700 tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp G xã M, huyện Đ, tỉnh Long An giữa Nguyễn Văn T2 với Lê Thiện T6 có số chứng thực 301, ngày 26/05/2009 do UBND xã M chứng thực.

1.7. Buộc ông Lê Thiện T6 phải tháo dỡ và di dời nhà tole có diện tích 69m² thuộc một phần thửa 700, tờ bản đồ số 12 diện tích 160m² tọa lạc: ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An để trả lại cho Lê Thị T quyền sử dụng thửa đất thửa 700, tờ bản đồ số 12, tọa lạc: ấp G xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí đất kèm theo Mạnh trích đo số 260 ngày 11/8/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ lập.

1.8. Buộc bà Nguyễn Thị T5 phải tháo dỡ di dời ki ốt tạm, cột sắt kê tán, vách tole thiếc, nền đất, xà gồ gỗ có diện tích 6,4m² để trả lại cho bà Lê Thị T phần đất 6,4m² thuộc một phần thửa 701 để trả lại bà Lê Thị T thửa 701 tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí đất theo Mạnh trích đo số 259 ngày 11/8/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ lập.

1.9. Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/08/2006 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn T2 tại một phần thửa 286 tờ bản đồ 12 xã M với diện tích 184m², nay là thửa 701 tờ bản đồ số 12 tọa lạc: ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An; phần thửa 286 tờ bản đồ 12 xã M, huyện Đ, tỉnh Long An diện tích 46m²; phần thửa 317 tờ bản đồ 12 xã M Nam nay là thửa 700 diện tích 246m² tờ bản đồ 12 xã M và phần thửa 283 tờ bản đồ 12 xã M diện tích 35m².

1.10. Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Văn T1 chuyển quyền thửa đất 701 diện tích 184 m², phần thửa 286 diện tích 46m² Loại đất LUC tất cả thuộc tờ bản đồ 12 xã M. Vị trí đất theo Mạnh trích đo số 259 ngày 11/8/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ lập.

1.11. Buộc bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho bà Lê Thị T thửa đất 700 diện tích 246m² loại đất ONT, thửa 283 diện tích 35m² loại đất LUC tất cả thuộc tờ bản đồ 12 xã M. Vị trí đất kèm theo Mạnh trích đo số 260 ngày 11/8/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ lập.

1.12. Bà Lê Thị T được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 701 diện tích 184 m² loại đất LUC, phần thửa 286 diện tích 46m² Loại đất LUC. Vị trí đất theo Mạnh trích đo số 259 ngày 11/8/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ lập; thửa đất 700 diện tích 246m² loại đất ONT, thửa 283 diện tích 35m² loại đất LUC tất cả thuộc tờ bản đồ 12 xã M. Vị trí đất kèm theo Mạnh trích đo số 260 ngày 11/8/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ lập.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập ông Lê Thiện T6 đề nghị Tòa án giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 700 tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp G xã M, huyện Đ, tỉnh Long An giữa Nguyễn Văn T2 với Lê Thiện T6 có số chứng thực 301, ngày 26/05/2009 do UBND xã M chứng thực.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Ngọc M đề nghị giữ nguyên hợp đồng ủy quyền giữa bà Vũ Thị Bích L cùng chồng là ông Trần Việt T4 ủy quyền cho bà Lê

Ngọc M thừa đất 701 tờ bản đồ 12 xã M, hợp đồng được Văn phòng C3 công chứng số 21942, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2016.

4. Xử lý hậu quả hợp đồng buộc ông Trần Việt T4 và bà Vũ Thị Bích L phải trả cho bà Lê Ngọc M là 1.428.760.000 đồng (Một tỷ bốn trăm hai mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi ngàn đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu bà Lê Ngọc M về việc yêu cầu ông Trần Việt T4 và bà Vũ Thị Bích L phải trả cho bà Lê Ngọc M 1.571.240.000 đồng.

6. Đình chỉ yêu cầu bà Nguyễn Thị T5 về việc yêu cầu ông Trần Việt T4 và bà Vũ Thị Bích L phải bồi thường cho bà 3.000.000.000 đồng.

7. Buộc bà Nguyễn Thị T5 phải nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thửa 701 tờ bản đồ 12 xã M cho cơ quan thi hành án; buộc ông Lê Thiện T6 nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 700 tờ bản đồ 12 xã M cho cơ quan thi hành án.

8. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T2 phải chịu 33.152.000 đồng (Ba mươi ba triệu một trăm năm mươi hai ngàn đồng) nộp hoàn trả cho bà Lê Thị T.

9. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng N3 quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

10.1. Buộc ông Lê Thiện T6 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm phần tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và 300.000 đồng án phí tháo dỡ tài sản. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng theo biên lai số 0003785 ngày 07/6/2023 và biên lai số 0007939 ngày 18/4/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa.

10.2. Buộc bà Lê Ngọc M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch phần tranh chấp hợp đồng và án phí bác yêu cầu là 59.137.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 46.000.000 đồng bà M đã tạm ứng theo biên lai số 0003815 ngày 09/6/2023 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Bà M phải nộp tiếp 13.437.200 đồng.

10.3. Buộc bà Nguyễn Thị T5 phải chịu 300.000 đồng án phí tháo dỡ tài sản.

10.4. Buộc ông Nguyễn Văn T2 phải nộp 1.500.000 đồng án phí dân sự sung vào Ngân sách Nhà nước.

10.5. Buộc ông Trần Việt T4 và bà Vũ Thị Bích L phải liên đới nộp 54.862.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, hướng dẫn thi hành án.

Ngày 26/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thiện T6, bà Lê Ngọc M và bà Nguyễn Thị T5 kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp

phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T.

Ngày 18/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Bích L kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Ngọc M, Nguyễn Thị T5 trình bày tranh luận: Theo bà T trình bày, vào 2003 bà có nhận chuyển nhượng phần đất của bà H, các bên chỉ làm giấy tay và sau đó bà có cất căn nhà trọ tại thửa 700 nhưng sau đó bị người ta đập phá. Bà cho rằng bà trực tiếp quản lý thửa 700 từ trước đến nay. Theo quy định pháp luật, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất phải đúng thủ tục theo pháp luật quy định. Hợp đồng chuyển nhượng phải được chứng thực của chính quyền địa phương hay cơ quan công chứng thì mới công nhận được hợp đồng đó. Giữa bà T, bà H chỉ làm hợp đồng bằng giấy tay là không tuân thủ theo quy định của pháp luật về hình thức hợp đồng. Từ bà H đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho các con, rồi từ ông T2 chuyển nhượng cho nhiều người khác, sau đó mới chuyển nhượng cho bà L, bà M và bà T5. Rõ ràng bà T phải yêu cầu khởi kiện hoặc yêu cầu ngăn chặn để việc chuyển nhượng không thể phát sinh, nhưng bà T hoàn toàn không có động thái, ý kiến gì về những lần chuyển nhượng này. Mọi người khi tham gia vào giao dịch dân sự đều phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình. Sau rất nhiều năm, bà Thu n chuyển nhượng QSDĐ của bà H chỉ bằng giấy tay mà không hoàn tất thủ tục theo quy định nên phần đất này chưa được công nhận thuộc quyền sử dụng của bà T. Bà T không được ghi nhận là chủ sử dụng đất hợp pháp thì với tư cách là người đứng tên quyền sử dụng đất, bà H chuyển nhượng sang cho những người khác thì người nhận chuyển nhượng là ngay tình. Bà M, bà T5 nhận chuyển nhượng QSDĐ trên cơ sở không ai tranh chấp và được chính quyền địa phương chứng thực, công nhận hợp đồng này là hợp đồng hợp pháp nên bà M, bà T5 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đây được xem là giao dịch dân sự ngay tình. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T5 với bà L do bà M làm người đại diện của nguyên đơn là không có cơ sở, đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà T5, bà M trình bày: thống nhất lời trình bày của Luật sư Nguyễn Hòa B, không có ý kiến bổ sung.

Ông Lê Thiện T6 trình bày tranh luận: Phần đất mà tôi đang đứng tên quyền sử dụng đất là đất thổ từ xưa đến nay. Bà T trình bày rằng phần đất mà tôi đang đứng tên khi bà nhận chuyển nhượng từ bà H là đất lúa nên tôi không đủ điều kiện để đứng tên thửa đất này là không đúng. Vì lúc tôi nhận chuyển nhượng thì phần đất này thì đất đã là đất thổ và tôi có đủ điều kiện để đứng tên quyền sử dụng đất. Ngoài ra, khi nhận chuyển nhượng, đất của tôi được xác định là đất không có tranh chấp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tôi được công chứng đầy đủ. Mọi thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tôi là đúng quy định của pháp luật. Phía nguyên đơn trình bày rằng bà H không phải chuyển nhượng đất cho tôi mà chỉ thế chấp đất cho tôi là không đúng vì việc thế chấp của ông T2 với Ngân hàng đã chấm dứt trước

khi tôi và phía bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đây hoàn toàn không phải là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Hơn nữa, việc bà T không kiên quyết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để tôi nhận chuyển nhượng QSDĐ, đi nước ngoài làm ăn nhiều năm, đến năm 2021 quay về rồi bà T mới tranh chấp và khởi kiện là lỗi của bà T. Vì vậy tôi đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của tôi, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà P1 trình bày: thống nhất lời trình bày của ông T6, không có ý kiến bổ sung.

Đại diện theo ủy quyền của bà T, ông Mai Thanh N trình bày tranh luận: Đối với thửa 701, ngay từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T đã quản lý đất và có xây hàng rào trên đất. Tuy nhiên, đến năm 2016, hàng rào của bà T bị đập phá. Đến năm 2017, bà T có gửi đơn đến Tòa và có khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã M, do đó, việc bà M, bà T5, ông T6 cho rằng mình được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình là chưa đúng. Mặc dù, chúng tôi chưa ký hợp đồng có công chứng chứng thực, nhưng chúng tôi đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, đồng thời đã được bàn giao đất, trực tiếp quản lý sử dụng đất. Việc bà H, ông T2 chuyển nhượng phần đất đã chuyển nhượng cho bà T trước đó cho những người khác thì bà T căn bản không thể biết được nên không thể ngăn chặn. Tuy nhiên, ngay từ khi có hành vi đập phá hàng rào, bà T liền khiếu nại, gửi đơn ngăn chặn đến chính quyền địa phương nên không thể nói là bà T không có động thái ngăn chặn gì như lời của các người có quyền lợi, có nghĩa vụ liên quan. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H không có ý kiến tranh luận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của ông Lê Thiện T6, bà Vũ Thị Bích L, bà Lê Ngọc M và bà Nguyễn Thị T5 thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Ngày 23/10/2003, vợ chồng bà Lê Thị T và ông Lý Văn S (chết năm 2010) chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T1 và Nguyễn Văn T2 phần đất thuộc thửa 283, 286, 317 tờ bản đồ 12, xã M do bà Nguyễn Thị H đứng tên quyền sử dụng. Ngày 09/8/2006, bà H lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T2 các thửa đất 283, 286, 317 tờ bản đồ 12 xã M (thửa 286 thành thửa 701 và phần thửa 317 thành thửa 700 tờ bản đồ 12). Ngày 18/8/2006, ông T2 được UBND huyện Đ cấp GCN.QSD đất tại thửa 701, diện tích 160m², loại đất trồng LUA và GCN.QSD đất thửa 700, diện tích 160m², loại đất ONT.

Thửa đất 700 ông T2 đã chuyển nhượng cho ông Lê Thiện T6 bằng hình thức thế chấp vay tiền. Ngày 08/6/2009, ông Lê Thiện T6 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý sang tên từ Nguyễn Văn T2 sang tên Lê Thiện T6.

Đối với thửa đất 701 thì ông T2 cùng vợ là bà Nguyễn Thị R đã chuyển nhượng cho ông Hà Văn T3. Ngày 23/9/2010, ông T3 cùng vợ là Nguyễn Thị N1 ủy quyền thửa đất 701 cho ông Lê Văn P. Ngày 09/12/2010, ông P đại diện ông T3, bà N1 chuyển nhượng thửa đất 701 cho bà Vũ Thị Bích L. Bà L được UBND huyện Đ cấp GCN.QSD đất ngày 22/7/2015. Ngày 26/11/2016, bà L cùng chồng là ông Trần Việt T4 ủy quyền cho bà Lê Ngọc M thửa đất 701. Ngày 04/01/2017, bà L, ông T4 do bà Lê Ngọc M đại diện chuyển nhượng thửa 701 cho bà Nguyễn Thị T5. Hiện nay thửa đất 701 do bà T5 đứng tên quyền sử dụng đất.

Theo Công văn số 2227 ngày 19/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ, tại thời điểm bà H chuyển nhượng đất cho bà T, ông S thì bà H được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN.QSD đất tổng diện tích 6.707m² gồm các thửa 269, 283, 286, 284, 315, 317, 575, tờ bản đồ 12, xã M. Do đó bà H chuyển nhượng đất theo quy định Luật đất đai. Sau khi chuyển nhượng vợ chồng bà T, ông S tiến hành xây dựng hàng rào, xây nhà và cất nhà trọ trên phần đất chuyển nhượng. Căn cứ tại tiết b.3, tiểu điểm b, điểm 2.3, mục II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “ *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch*”. Do đó các yêu cầu khởi kiện của bà T có cơ sở.

Nhận thấy đất thửa 286, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An bà T, ông S mua của bà H, ông T1 ngang 5m, dài 50m, nay là thửa 701, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại xã M. Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/10/2019 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2022 của TAND huyện Đức Hòa và Căn cứ Mạnh trích đo địa chính số 259-2022 ngày 11/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ xác định thửa 701, tờ bản đồ 12, tại xã M có diện tích đo đạc thực tế 184m² tồn tại căn nhà cấp 4, có kết cấu móng cột đá bê tông, tường xây gạch chưa tô, mái tole thiếc, nền xi măng nằm trên một phần thửa 701 (trong đó xác định tại khu A có 6,7m² là nhà ở) và một phần thửa thuộc thửa 285, tờ bản đồ số 12, xã M (khu B phần diện tích 35,7m² là nhà ở). Căn cứ công văn số 2345 ngày 27/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ xác định thửa đất 285, tờ bản đồ số 12, xã M, huyện Đ hiện do ông Thi Văn L1, sinh năm 1944, địa chỉ, ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An đứng tên quyền sử dụng đất theo GCN.QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận ngày 27/01/2014. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Thi Văn L1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 68 BLTTDS.

Tại phiên toà, bà H xác định ông L1 đã chết nhưng vợ và con vẫn còn sinh sống tại địa phương. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết và chưa là rõ ông L1 đã chết hay còn sống, trường hợp nêu ông L1 đã chết thì lấy lời khai của những người kế thừa của ông L1 để đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vi phạm thủ tục tố tụng. Ngoài ra, ngày 16/4/2021, TAND huyện Đức Hòa có thông báo thụ lý yêu cầu độc lập số 30/TB-TA (BL126) về việc thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thiện T6 buộc ông Nguyễn Văn T2 phải giao thửa đất 700, tờ bản đồ số 12 tại ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, tuy nhiên đến ngày 11/4/2023, ông T6 có đơn xin rút lại yêu cầu độc lập này, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên đình chỉ đối với yêu cầu độc lập mà ông T6 có đơn yêu cầu rút là chưa đúng quy định tại khoản 2, Điều 244 BLTTDS.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Chấp nhận 1 phần kháng cáo những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Vũ Thị Bích L, bà Nguyễn Thị T5, bà Lê Ngọc M, ông Lê Thiện T6. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của ông Lê Thiện T6, bà Vũ Thị Bích L, bà Nguyễn Thị T5 và bà Lê Ngọc M thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thiện T6, bà Vũ Thị Bích L, bà Nguyễn Thị T5 và bà Lê Ngọc M:

[2.1] Xét thấy, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị T, ông Mai Thanh N trình bày: Ngày 23/10/2003, bà T cùng chồng là ông Lý Văn S có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T2 (*con bà H*) và ông Nguyễn Văn T1 một phần đất có kích thước ngang 4m x 50m, thuộc một phần thửa đất số 286, cùng tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An với giá 45.000.000 đồng theo Hợp đồng giấy tay đề ngày 23/10/2003. Sau đó, bà T cùng chồng là ông Lý Văn S tiếp tục thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H phần đất cấp hông ngang 1m và phần đất phía sau với giá 12.000.000 đồng theo Biên nhận đề ngày 18/01/2006. Phần đất thỏa thuận chuyển nhượng đo đạc thực tế có diện tích 265,9m², cụ thể: 184m² thuộc thửa đất số 701; 46m² thuộc một phần thửa đất số 284, 315 và 35,9m² thuộc một phần thửa đất số 285, cùng tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 259-2022 ngày 11/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ. Bà T, ông S đã giao đủ cho phía bà H số tiền 57.000.000 đồng và bà H đã giao toàn bộ phần đất có diện tích 265,9m² cho vợ chồng bà T san lấp, xây rào và cất nhà.

Ngoài ra, ngày 23/10/2003 bà Lê Thị T cùng chồng là ông Lý Văn S có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H một phần đất có kích thước ngang 04m x 50m, thuộc một phần thửa 317 và một phần thửa 283, cùng tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An với giá 45.000.000 đồng. Tiếp đến, ngày 18/11/2003 bà H đồng ý chuyển nhượng thêm cho bà T, ông S phần đất có kích thước:

01m x 50m với giá 12.000.000 đồng, tổng cộng chuyển phần đất có kích thước 05m x 50m với giá chuyển nhượng là 57.000.000 đồng. Phần đất thỏa thuận chuyển nhượng đo đạc thực tế có diện tích 281m², cụ thể: 246m² thuộc thửa đất số 700 và 35m² thuộc một phần thửa đất số 283, cùng tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo địa chính số 260-2022 ngày 11/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ. Bà T, ông S đã giao đủ cho phía bà H số tiền 57.000.000 đồng và bà H đã giao toàn bộ phần đất có diện tích 281m² cho vợ chồng bà T san lấp, xây rào và xây nhà trọ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Văn T1 cũng thống nhất với lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà T. Thấy rằng, lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà T phù hợp với lời trình bày của các bị đơn, phù hợp với nội dung các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/10/2019, ngày 23/12/2020 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Xét thấy, giao dịch giữa hai bên đang được thực hiện phù hợp với các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, tuy giao dịch giữa các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn bà T đã thanh toán đủ tiền cho bị đơn bà H, anh T2 và ông T1, phía bị đơn bà H, anh T2 và ông T1 đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà T là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là có căn cứ.

[2.2] Như phân tích tại Mục [2.1], có căn cứ công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà T với bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn T1 đối với phần đất đo đạc thực tế có diện tích 265,9m², cụ thể: 184m² thuộc thửa đất số 701; 46m² thuộc một phần thửa 286 và 35,9m² thuộc một phần thửa đất số 285, cùng tờ bản đồ số 12, theo Mạnh trích đo địa chính số 259-2022 ngày 11/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ và có căn cứ công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà T với bị đơn bà Nguyễn Thị H đối với phần đất đo đạc thực tế có diện tích 281m², cụ thể: 246m² thuộc thửa đất số 700 và 35m² thuộc một phần thửa đất số 283, cùng tờ bản đồ số 12, theo Mạnh trích đo địa chính số 260-2022 ngày 11/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử và tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/08/2006 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 701 diện tích đo đạc thực tế 184m² và thửa đất số 700 diện tích đo đạc thực tế 246m², cùng tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An là có căn cứ.

[2.3] Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 700, tờ bản đồ số 12, tọa lạc xã M, huyện Đ, tỉnh Long An giữa Nguyễn Văn T2 với Lê Thiện T6 được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực ngày 26/05/2009.

Xét thấy, mặc dù hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/08/2006 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn T2 tại thửa đất số 700, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An bị vô hiệu nhưng ông Nguyễn Văn T2 đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/8/2006.

Ngày 26/5/2009, ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T6 và ông T6 đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ chỉnh lý sang tên ngày 08/6/2009.

Thấy rằng, mặc dù ông T6 đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ chỉnh lý sang tên đối với thửa đất số 700, tờ bản đồ số 12 nhưng căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/10/2019 và ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có căn cứ xác định ông T2 chưa giao đất cho ông T6 mà phần đất trên vẫn do phía nguyên đơn bà T quản lý. Trong quá trình Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp, ông T6 lại tự ý thuê phương tiện tháo dỡ tài sản của bà T để chiếm giữ thửa đất 700 nêu trên. Do vậy, ông T6 không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 700, diện tích đo đạc thực tế 246m², tờ bản đồ số 12, tọa lạc xã M, huyện Đ, tỉnh Long An giữa Nguyễn Văn T2 với Lê Thiện T6, được Ủy ban nhân dân xã M chứng thực ngày 26/05/2009 bị vô hiệu là có căn cứ.

[2.4] Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 701, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc xã M, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị R với ông Hà Văn T3 được công chứng ngày 01/4/2009.

Xét thấy, mặc dù hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/08/2006 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn T2 tại thửa đất số 701, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An bị vô hiệu nhưng ông Nguyễn Văn T2 đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/8/2006. Ngày 01/4/2009, ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T3 và ông T3 đã được chỉnh lý sang tên ngày 17/12/2009 đối với thửa đất số 701 diện tích đo đạc thực tế 184m², tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Thấy rằng, mặc dù ông T3 đã được chỉnh lý sang tên ngày 17/12/2009 đối với thửa đất số 701, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 15/11/2021 của Công an huyện Đ thì ông T3 trình bày: Trước đây, ông T2 có hỏi vay ông số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất 3% tháng, có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 701, tờ bản đồ số 12 bằng hình thức ký Hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo khoản vay trên. Do ông T2 không trả vốn và lãi nên ông làm thủ tục chỉnh lý sang tên thửa đất trên. Như vậy, căn cứ lời trình bày của ông T3 cùng lời trình bày của ông T2 thì có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là giả tạo. Mặt khác, căn cứ các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/10/2019 và ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và cùng lời trình bày của ông T3 thì có căn cứ ông T3 chưa nhận, quản lý sử dụng thửa đất số 701, tờ bản đồ số 12 nêu trên nên ông T3 không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật dân sự nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên bị vô hiệu, giao dịch vay tài sản có hiệu lực. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị R với ông Hà Văn T3 đối với thửa đất số 701, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc xã M, huyện Đ, tỉnh Long An được công chứng ngày 01/4/2009 bị vô hiệu là có căn cứ.

[2.5] Như phân tích tại mục [2.4], có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị R với ông Hà Văn T3 đối với thửa đất số 701, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc xã M, huyện Đ, tỉnh Long An được công chứng ngày 01/4/2009 bị vô hiệu nên việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết và tuyên bố:

- Hợp đồng ủy quyền giữa ông Hà Văn T3 cùng vợ là Nguyễn Thị N1 với ông Lê Văn P đối với thửa 701 tờ bản đồ số 12 tọa lạc xã M, huyện Đ, tỉnh Long An được công chứng ngày 23/9/2010 bị vô hiệu là có căn cứ.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn P đại diện cho ông Hà Văn T3 và bà Nguyễn Thị N1 với bà Vũ Thị Bích L đối với thửa 701 tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An được công chứng ngày 09/12/2010 bị vô hiệu là có căn cứ.

- Hợp đồng ủy quyền giữa bà Vũ Thị Bích L cùng chồng là ông Trần Việt T4 với bà Lê Ngọc M đối với thửa đất số 701 tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An được công chứng ngày 26/11/2016 bị vô hiệu là có căn cứ.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Ngọc M đại diện cho bà Vũ Thị Bích L cùng chồng là ông Trần Việt T4 với bà Nguyễn Thị T5 đối với thửa đất số 701 tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc xã M, huyện Đ, tỉnh Long An được công chứng ngày 04/01/2017 bị vô hiệu là có căn cứ.

Tuy nhiên, thấy rằng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/10/2019 và ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cùng Mạnh trích đo địa chính số 259-2022 ngày 11/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ thì trên phần đất tranh chấp diện tích 265,9m², tọa lạc căn nhà cấp 4 của bà Lê Thị T, có kết cấu: Móng cột đà bê tông, tường xây gạch chưa tô, tole thiết nền xi măng. Căn nhà được xây cất một phần trên thửa đất số 701 với diện tích 6,7m², phần còn lại của căn nhà nằm một phần trên thửa đất số 285, tờ bản đồ số 12 với diện tích 35,9m². Theo Công văn số 2345/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 27/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ thì thửa đất số 285, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Thi Văn L1, sinh năm 1944, địa chỉ thường trú: ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An đứng tên chủ sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị H trình bày ông Thi Văn L1 hiện đã chết nhưng vợ và con ông L1 vẫn đang sinh sống tại địa phương. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ làm rõ ông Thi Văn L1 còn sống hay đã chết, trường hợp đã chết thì tiến hành lấy lời khai những người thừa kế của ông L1 và đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngoài ra, ngày 14/6/2021 Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tiến hành thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thiện T6 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T2 phải giao thửa đất số 700, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông T6. Đến ngày 11/4/2023, ông Lê Thiện T6 có đơn rút lại yêu cầu độc lập nêu trên nhưng khi xét xử và ban hành bản án, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đình chỉ xét xử yêu cầu trên của ông T6 là thiếu sót, chưa đúng với quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Mặt khác, ngày 25/10/2021 Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2021/QĐ-ADBPKCTT về việc cấm thực hiện hành vi chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, thế chấp, thừa kế, ủy quyền và tặng cho quyền sử dụng đất; cấm thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp đối với hai thửa đất số 700 và thửa đất số 701, cùng tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An nhưng khi xét xử và ban hành bản án, Tòa án cấp sơ thẩm không đề cập xem xét giải quyết đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên là thiếu sót, chưa đúng với quy định tại Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra, xét thấy đối với việc tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Vũ Thị Bích L cùng chồng là ông Trần Việt T4 ủy quyền cho bà Lê Ngọc M thửa đất 701, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Về hậu quả hợp đồng, bà M yêu cầu bà L và ông T4 bồi thường số tiền 3.000.000.000 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không điều tra xác minh làm rõ số tiền trên là tiền gì mà tuyên buộc bà Vũ Thị Bích L, ông Trần Việt T4 bồi thường toàn bộ giá trị thửa đất số 701 với số tiền là 1.428.760.000 đồng là không có căn cứ.

[3] Xét thấy, ngày 26/11/2016 bà Vũ Thị Bích L cùng chồng là ông Trần Việt T4 ủy quyền cho bà Lê Ngọc M thửa đất số 701, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã M. Đến ngày 04/01/2017, bà M là người đại diện cho bà L, ông T4 chuyển nhượng thửa đất số 701, tờ bản đồ số 12 cho bà Nguyễn Thị T5. Qua xét xử có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên bị vô hiệu nên việc ông Nguyễn Hòa B vừa bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Ngọc M và vừa bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị T5 là không đúng quy định. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà M và bà T5 trình bày cùng góp tiền nhận chuyển nhượng thửa đất trên nên từ bà L nên trường hợp này không xem là đối lập về quyền và lợi ích.

[4] Từ những nhận định và phân tích trên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thiện T6, bà Vũ Thị Bích L, bà Nguyễn Thị T5 và bà Lê Ngọc M, hủy bản án sơ thẩm. Quan điểm phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Về tạm ứng án phí sơ thẩm, tạm ứng chi phí tố tụng sẽ được cấp sơ thẩm quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Lê Thiện T6, bà Vũ Thị Bích L, bà Nguyễn Thị T5 và bà Lê Ngọc M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 222/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An để giải quyết lại theo thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả ông Lê Thiện T6, bà Lê Ngọc M, bà Nguyễn Thị T5 mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo

các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0005742, 0005743 và 0005744 cùng ngày 26/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Hoàn trả bà Vũ Thị Bích L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0006221 ngày 18/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

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

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

Trần Trọng Nhân