

Bản án số: 304/2023/DS-PT.

Ngày: 24-8-2023

v/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại; hợp đồng tặng cho QSD đất, hợp đồng vay tài sản và hủy quyết định cá biệt*”.

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 Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Ông Đặng Văn Những

2. Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yên Khanh - Thư ký Tòa án tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và ngày 24 tháng 8 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 177/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 06 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại; hợp đồng tặng cho QSD đất, hợp đồng vay tài sản và hủy quyết định cá biệt*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 26 tháng 04 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 230/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 215/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Thái Minh C, sinh năm 1959.

Địa chỉ: khu phố B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bị đơn: Bà Trần Thị Thu S, sinh năm 1975.

Địa chỉ: số H Lô C, khu phố I, phường T, quận B, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Bà Trịnh Thị K, sinh năm 1969. Địa chỉ: số B ấp E, xã H, huyện C, tỉnh Long An. (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/7/2023).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Thái Thị T, sinh năm 1944.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Bà Thái Thị M, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Ấp P, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

3. Bà Thái Thị Kiên N, sinh năm 1964.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, bà M, bà N: Ông Thái Minh C, sinh năm 1959.

Địa chỉ: khu phố B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. (theo văn bản ủy quyền ngày 19/02/2020).

4. Bà Thái Thị Đ, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

5. Ông Thái Văn Kim B, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp E, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Minh C, sinh năm 1959.

Địa chỉ: khu phố B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 24/02/2020).

6. Bà Thái Thị G, sinh năm 1946.

Địa chỉ: số I Đường số A, Tổ A, Khu phố D, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà G: ông Thái Minh C, sinh năm: 1959.

Địa chỉ: khu phố B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền 18/02/2020).

7. Bà Thái Thị Ngọc P, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Ông Thái Minh C, sinh năm 1959.

Địa chỉ: khu phố B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. (theo văn bản ủy quyền ngày 27/5/2022)

8. Ông Thái Quang N1, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông N1: Ông Thái Minh C, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. (theo văn bản ủy quyền ngày 10/6/2022).

9. Anh Đào Minh L, sinh năm 1984.

Địa chỉ: số D đường T, xã B, huyện H, T. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh L: Ông Phan Thanh H, sinh năm 1967.

Địa chỉ: số D đường H, phường G, quận B, T. Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: số A đường N, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. (theo Văn bản ủy quyền ngày 03/6/2022).

10. Ông Huỳnh Thanh V, sinh năm 1960.

Địa chỉ: số A A, Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

11. Phòng C2 (nay là Văn phòng C3).

Địa chỉ trụ sở: khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn N2 - Trưởng Văn phòng công chứng.

12. Văn phòng công chứng Trần Văn C1.

Địa chỉ trụ sở: Tỉnh lộ 825, ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C1 - Trưởng Văn phòng công chứng.

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

Địa chỉ: số B QL A, khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Thái Minh C, bị đơn bà Trần Thị Thu S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện ngày 10/3/2020, Đơn khởi kiện bổ sung các ngày 29/12/2020, ngày 10/02/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Thái Minh C trình bày như sau:

Cụ Thái Văn P1, sinh năm 1917 (chết năm 1976) và cụ Nguyễn Thị T1, sinh năm 1921 (chết năm 2014). Trong quá trình chung sống cụ P1 và cụ T1 có 09 người con gồm: bà Thái Thị T, bà Thái Thị M, bà Thái Thị Kiên N, bà Thái Thị Đ, ông Thái Văn Kim B, ông Thái Minh C, bà Thái Thị G, bà Thái Thị Ngọc P và ông Thái Quang N1. Ngoài ra, cụ P1 và cụ T1 không có con nuôi hay con ngoài giá thú nào khác. Cha mẹ của cụ P1, cụ T1 đều chết trước hai cụ.

Nguồn gốc các thửa đất: Thửa đất 342 (diện tích 1.144 m², loại đất CDK); Thửa đất 343 (diện tích 1.739 m², loại đất ĐRM); Thửa đất 344 (diện tích 2.138 m², loại đất LN) và thửa đất 345 (diện tích 347 m², loại đất T), cùng tờ bản đồ số 01, đất toạ lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An có nguồn gốc do ông bà để lại cho cụ Thái Văn P1 trước ngày 30/4/1975, năm 1976 cụ P1 chết, năm 1996 cụ Nguyễn Thị T1 đi kê khai và được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) lần đầu số A 291422 ngày 21/05/1996.

Năm 2008, ông N1 đã lợi dụng hoàn cảnh cụ T1 già yếu lúc đó đã 87 tuổi, trí nhớ không còn minh mẫn nên âm thầm lấy Giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên bán cho ông Huỳnh Thanh V với giá 300.000.000 đồng. Khoảng 01 tháng sau, chị em ông phát hiện việc làm của ông N1 nên yêu cầu ông N1 cùng anh em trong gia đình giải quyết. Kết quả là ông V đồng ý trả lại thửa đất, giấy tờ có liên quan đến thửa đất, ông N1 phải trả lại tiền cho ông V, nhưng do hoàn cảnh khó khăn ông N1 đã trả nợ hết số tiền là 121.000.000 đồng, chỉ còn trả lại cho ông V số tiền là 179.000.000 đồng nên số tiền còn nợ là 121.000.000 đồng và thỏa thuận sau 05 năm không tính lãi và hạn đến cuối năm 2013, thì N1 phải trả hết nợ cho ông V. Như vậy, việc âm thầm mua bán đất giữa ông N1 và ông V được giải quyết tại thời điểm 2008.

Đến thời điểm cuối tháng 03/2012 do ông Trần Văn B1 là người môi giới đã giới thiệu ông gặp bà S để vay số tiền 50.000.000 đồng. Sau đó, bà S yêu cầu ông chở cụ T1 đến Phòng C ở thị trấn Đ, huyện Đ để công chứng với nội dung là cụ T1 ủy quyền cho ông toàn quyền sử dụng quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên. Khoảng một tuần sau, thì bà S điện thoại cho ông để kêu ông xuống nhận tiền, ông vay 50.000.000 đồng nhưng bà S đưa cho ông 42.000.000 đồng và nói rằng trừ 10% hoa hồng giấy mực và lấy tiền lãi trước 01 tháng và ông có viết cho bà S giấy tay với nội dung có vay của bà S 50.000.000 đồng, lãi suất 6% tháng và trả lãi hàng tháng, khi nào trả xong tiền gốc thì nhận lại sổ đỏ, không qui định thời gian.

Khoảng 01 tháng sau, vì thiếu tiền ông tìm đến bà S để xin vay thêm 10.000.000 đồng và bà S đồng ý và bắt ông viết tiếp vào miếng giấy tay cũ là có nhận thêm 10.000.000 đồng. Như vậy, ông vay của bà S hai lần tổng cộng là 60.000.000 đồng, nhưng thực tế ông chỉ nhận 52.000.000 đồng. Ông trả lãi hàng tháng trả cho bà S là 3,6 triệu trả đến tháng 02/2013 thì ngưng không trả lãi nữa cho đến nay. Ông xác định khi vay tiền của bà S ông không giữ hợp đồng vay, các lần trả lãi đều không có làm biên nhận tiền. Nay ông đồng ý hoàn trả cho bà S số tiền đã vay và tiền lãi theo quy định pháp luật tính từ tháng 02/2013 cho đến nay xét xử sơ thẩm.

Đến cuối năm 2013, không hiểu lý do nào mà bà S đến nhà ông Thái Quang N1 yêu cầu dỡ nhà, giao đất cho bà S, tháng 6/2014, thì cụ T1 chết gia đình ông làm thủ tục thừa kế nên gia đình ông ra Ủy ban xã T để tìm hiểu, thì mới biết các thửa đất nêu trên đã chuyển cho bà S và cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà S từ năm 2013. Khi gia đình cho ông biết tin đã tìm đến nhà bà S hỏi nguyên nhân vì sao ông vay tiền mà lại yêu cầu cụ T1 ký tên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà S và ông muốn chuộc lại giấy tờ đất nhưng bà S né tránh. Vì vậy, tại

phiên tòa sơ thẩm, ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An giải quyết:

1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị T1 và bà Trần Thị Thu S, hợp đồng được Phòng C2 (nay là Văn phòng C3 ký công chứng ngày 14/6/2012.

2. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 07/11/2019 giữa bà Trần Thị Thu S với ông Đào Minh L được Văn phòng công chứng Trần Văn C1 công chứng số 24143, quyền số 11 TP/CC -SCC/HĐGD đối với các thửa đất số 20, tờ bản đồ số 59, diện tích 1.790,6m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác; thửa đất số 60, tờ bản đồ số 59, diện tích 1.103,2m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại: xã T, huyện B, tỉnh Long An; thửa đất số 61, tờ bản đồ số 59, diện tích 321m², mục đích sử dụng: đất ở nông thôn và thửa đất số 63, tờ bản đồ số 59, diện tích 137,8m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, các thửa đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 648180, 648181, 648182, 648183 tại các thửa đất số 20, 60, 61, 63 cùng tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An do UBND huyện B, tỉnh Long An cấp cho bà Trần Thị Thu S ngày 05/7/2019.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Thái Minh C thừa nhận ông có 01 phần lỗi trong việc ông có nhờ cụ T1 cho ông mượn Giấy chứng nhận QSDĐ để đem thế chấp cho bà S vay số tiền 60.000.000 đồng và bà T1 đã ký tên tại Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà S ngày 14/6/2012 nhưng ông đã tự nguyện trả cho bà S số tiền gốc, lãi nên ông không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu ông và các anh chị em của ông phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất của các thửa đất nêu trên với số tiền là 3.678.200.000 đồng trong trường hợp vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa cụ Nguyễn Thị T1 và bà Trần Thị Thu S ngày 14/6/2012. Ngoài ra, ông không còn yêu cầu nào khác.

Đối với việc rút yêu cầu độc lập của bà Thái Thị Đ, ông Thái Quang N1, ông không có ý kiến gì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Trần Thị Thu S do ông Phan Thanh H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Minh C. Theo bản tự khai ngày 11/12/2020 của bà Trần Thị Thu S, ngày 09/6/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm, thì người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn xác định:

Ngày 14/6/2012, cụ Nguyễn Thị T1 (có giấy xác nhận độc thân) đã đến Phòng C2, huyện Đ, tỉnh Long An để làm thủ tục công chứng chuyển nhượng QSDĐ đối với các thửa đất số 342, 343, 344, 345, cùng tờ bản đồ số 1 cho bà Trần Thị Thu S là đúng quy định pháp luật. Bà S xác nhận trước khi nhận chuyển nhượng QSDĐ nêu trên, thì bà S được gia đình của cụ T1 có dẫn đi xem đất, bà S biết rõ trên đất có nhiều ngôi mộ của gia đình cụ T1 và có căn nhà của bà Đ. Bà Trần Thị Thu S cũng đã giao đủ số tiền là 300.000.000 đồng cho cụ Nguyễn Thị T1 (có Giấy nhận tiền ghi ngày 14/6/2012 ghi rõ là cụ Nguyễn Thị T1 đã nhận đủ tiền do bà Trần Thị Thu S giao và cụ Nguyễn Thị T1 đã giao đất cho bà Trần Thị Thu S toàn quyền sử dụng phần đất trên). Việc chuyển nhượng QSDĐ có lập Hợp đồng và có công chứng theo đúng quy định của pháp luật, vì người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có nghe bị đơn nói lại là do gia đình cụ T1 đã chở cụ T1 đến Phòng công chứng để ký tên vào Hợp đồng. Do cụ T1 đã 91 tuổi nên bà S có mời người làm chứng là ông Trần Thanh H1 để chứng kiến trong Hợp đồng chuyển nhượng. Từ khi bà S được đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ, thì thỉnh thoảng bà S có đến để xem đất. Hơn nữa, bà Trần Thị Thu S cũng đã quản lý, sử dụng các thửa đất trên từ năm 2012 đến nay và sau khi nhận chuyển nhượng các thửa đất nêu trên, bà S đã làm thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa nước thành đất trồng cây hàng năm. Đồng thời, bà Trần Thị Thu S cũng đã làm thủ tục tách từng thửa đất ra làm thành từng sổ hồng riêng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận QSDĐ cùng ngày 05/7/2019 cho cá nhân bà Trần Thị Thu S đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ tại 04 thửa đất. Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì bị đơn có yêu cầu phản tố là buộc ông Thái Minh C và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Thị T1 phải trả cho bà S giá trị của các thửa đất số 342, 343, 344, 345, cùng tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An với số tiền đã được định giá là 3.678.200.000 đồng. Do đó, việc khởi kiện của ông Thái Minh C là không có căn cứ pháp luật. Trong trường hợp, Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà S và ông L, thì bà S, ông L không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Trường hợp sau này, hai bên không thỏa thuận được và có phát sinh tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Đối với căn nhà (2) của ông Thái Quang N1 được xây dựng trên một phần các thửa đất số 60, 61, diện tích đo đạc thực tế là 108m², thì theo bà S trình bày năm 2018, ông N1 thuộc đối tượng được Ủy ban nhân dân xã T xây dựng nhà tình thương nhưng do thửa đất này cụ T1 đã chuyển nhượng cho bà S nên không có đất để xây dựng nên bà S và ông N1 thỏa thuận, bà S sẽ cho ông N1 mượn đất để xây nhà và được hỗ trợ tiền khi xây dựng nhà tình thương nhưng việc thỏa

thuận này không lập biên bản, chỉ thỏa thuận miệng với nhau đến năm 2019 ông N1 đã bán luôn căn nhà cho bà S với số tiền là 350.000.000 đồng.

Đối với phần diện tích đất tại vị trí khu mã (3), có diện tích đo đạc thực tế là 571m², thuộc 01 phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 59, thì bà S tự nguyện trừ phần diện tích này ra và không yêu cầu ông C và những người có liên quan đến khu mộ này đền bù giá trị phần diện tích đất mã này.

Đối với diện tích 500m² cùng căn nhà có diện tích 28m² gắn liền với đất, thuộc 01 phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An, do bà Thái Thị Đ đang quản lý, sử dụng, thì bà S không đồng ý chừa lại phần diện tích này cho bà Đ, vì bà S đã nhận chuyển nhượng hợp pháp toàn bộ thửa đất số 63 nêu trên. Nay bà Đ đã tự nguyện rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập, thì bà S cũng không có ý kiến gì.

Đối với “*Giấy cam kết*” do ông Thái Quang N1 viết ngày 05/3/2019 về việc đã bán căn nhà được xây dựng trên thửa đất mà bà S cho rằng đã mua của cụ T1 từ năm 2013 với giá là 350.000.000 đồng bà S đã giao cho ông N1 nhận đủ số tiền này. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông C khởi kiện yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xác lập ngày 14/6/2012 giữa cụ T1 và bà S, thì bà S đồng ý nhận lại số tiền này do ông N1 giao trả.

Đối với số tiền 60.000.000 đồng mà bà S giao cho ông Huỳnh Thanh V theo Biên bản lấy lời khai do Tòa án lập ngày 26/02/2021, thì bà S không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V phải trả lại cho bà S số tiền này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Bà Thái Thị Đ do ông Thái Minh C là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Bà Đ là con ruột của cụ Nguyễn Thị T1 và cụ Thái Văn P1. Bà Đ có chồng tên Ngô T2 (chết trong thời kỳ chiến tranh nên không có làm giấy chứng tử), có 03 người con gồm: Thái Quang T3, sinh năm 1967, Thái Quang Tiến N3, sinh năm 1972 và Đặng Trúc L1, sinh năm 1975 (con chồng sau tên Đặng Châu T4 hiện đã chết sau năm 1975 không rõ, không làm giấy khai tử).

Bà Đ xác định các thửa đất số 342, 343, 344, 345, cùng tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An, là đất hương hỏa dùng để thờ cúng ông bà. Việc cụ T1 làm Hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho bà S, thì anh chị em bà không biết và người trong thân tộc không ai biết. Hơn nữa, khi đó cụ T1 đã lớn tuổi không còn đủ minh mẫn nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T1 và bà S là không đúng quy định của pháp luật. Do bà Đ có hoàn cảnh khó khăn nên cụ T1 đã chia 01 phần đất thuộc các thửa đất nêu trên cho bà Đ để cất nhà sinh sống. Cụ T1 cho bà Đ diện tích đất khoảng 500m² bà Đ

đã cất nhà sinh sống trên phần đất cụ T1 cho từ năm 1975 tới nay. Đối với yêu cầu phản tố của bà S, bà không đồng ý. Bà Đ có yêu cầu độc lập, cụ thể:

1. Yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Đ được quyền sử dụng diện tích đất 500m² cùng căn nhà có diện tích 28m² gắn liền với đất, thuộc 01 phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

2. Hủy 01 phần Giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An, do bà Trần Thị Thu S đang đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần diện tích 500m² công nhận cho bà Đ.

Ngày 31/3/2023, bà Đ có nộp Đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập nêu trên. Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông C, không có yêu cầu gì trong vụ án này, nếu sau này có phát sinh tranh chấp, thì bà và các anh em sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

2. Ông Thái Quang N1 do ông Thái Minh C là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Năm 2008, ông là con trai út sinh sống cùng với cụ T1 nên không có thông qua ý kiến của cụ T1 mà tự ý lấy Giấy chứng nhận QSDĐ của cụ T1 đứng tên để làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho ông Huỳnh Thanh V với giá là 300.000.000 đồng để trả nợ cá nhân. Sự việc bị cụ T1 và các anh em trong gia đình phát hiện nên khiếu nại ra Ủy ban nhân dân xã T. Theo Biên bản hòa giải do UBND xã T lập ngày 19/3/2008, thì cho đến hiện nay ông đã trả được cho ông V số tiền là 178.500.000 đồng, còn nợ lại số tiền là 121.500.000 đồng.

Theo Biên bản hòa giải do UBND xã T ngày 23/5/2013, ông hoàn toàn không biết việc bà S tự ý trả cho ông Huỳnh Thanh V số tiền là 60.000.000 đồng, vì ông N1 không có mặt tại buổi làm việc này.

Việc bà S mua đất của cụ T1 vào năm 2013, ông N1 hoàn toàn không biết. Sau này, mới biết được bà S đã mua đất của cụ T1, trên thửa đất này ông N1 có cất căn nhà lá và đến năm 2018 xây dựng căn nhà cấp 4 như hiện trạng ngày nay. Sau khi bà S mua đất của cụ T1 xong, thì nhiều lần yêu cầu ông N1 phải di dời nhà trả đất cho bà S nên ngày 15/3/2019, ông có nộp Đơn khởi kiện bà S tại Tòa án nhân dân huyện Bến Lức nhưng đến ngày 24/5/2019, thì Tòa án gửi cho ông Thông báo yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện là yêu cầu phải cung cấp địa chỉ nơi cư trú của bà S nhưng sau đó các anh em trong gia đình phát sinh mâu thuẫn nên ông N1 buồn quá yêu cầu bà S bán luôn căn nhà trên đất để về bên vợ tại xã T để sinh sống cho đến nay. Ông N1 xác định chỉ bán căn nhà chứ không bán đất cho bà S, vì bà S cho rằng đã mua đất của cụ T1 trước đó. Do đó, nay ông C khởi kiện yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa cụ T1 và

bà S nên ông N1 yêu cầu Tòa án công nhận cho ông phần diện tích căn nhà đã được đo đạc và tự nguyện thoái hoàn lại cho bà S giá trị căn nhà đã bán cho bà S với số tiền là 350.000.000 đồng. Ông N1 hoàn toàn không biết việc ông C có đi vay của bà S số tiền 60.000.000 đồng và đem Giấy chứng nhận QSDĐ của cụ T1 để thế chấp và sau đó bà S đã được đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ. Tuy nhiên, do diện tích nhà của ông N1 không thể tách quyền sử dụng đất được nên tự nguyện rút lại yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, chỉ yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà tại vị trí căn nhà (2), có diện tích đo đạc thực tế là 108m², nhà xây dựng trên phần đất thuộc 01 phần thửa đất số 60, loại đất CLN và 01 phần thửa đất số 61, loại đất ONT. Ngoài ra, ông N1 không còn trình bày ý kiến hay yêu cầu độc lập nào khác. Việc bà S yêu cầu ông N1 cùng với những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Thị T1 phải trả cho bà S số tiền 3.678.200.000 đồng nếu có yêu cầu chuộc lại các thửa đất số 342, 343, 344, 345 cùng tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An thì ông N1 không đồng ý.

3. Ông Đào Minh L do ông Phan Thanh H là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Bà Trần Thị Thu S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 05/7/2019 đối với các thửa đất số 20, 60, 61 và 63, cùng tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Ngày 07/11/2019, bà Trần Thị Thu S đã chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất nêu trên cho ông Đào Minh L theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được công chứng tại Văn phòng C4. Ông L cũng đã trả đủ tiền mua đất cho bà Trần Thị Thu S. Đồng thời, bà S đã bàn giao các thửa đất nêu trên cho ông L quản lý, sử dụng từ năm 2019 cho đến trước khi nguyên đơn khởi kiện. Tuy nhiên, khi ông L lập bản vẽ trích đo để đăng bộ, thì ông Thái Minh C cản trở không cho đo vẽ, nên hồ sơ chưa đăng bộ để đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ theo đúng quy định của pháp luật. Theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà S và ông L ngày 07/11/2019, thì giá chuyển nhượng trong hợp đồng thể hiện: thửa đất ONT là 50.000.000 đồng, các thửa đất nông nghiệp là 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà S xác định giá các bên thỏa thuận là giá khác nhưng không nhớ rõ giá cụ thể. Việc bà S ghi giá chuyển nhượng rất thấp so với giá thị trường là để giảm thuế khi chuyển nhượng. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác lập ngày 07/11/2019 giữa bà S và ông L, thì ông L không đồng ý, vì ông L nhận chuyển nhượng các thửa đất nêu trên của bà Trần Thị Thu S là ngay tình, đúng pháp luật nên đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh L.

Trường hợp, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L và bà S bị vô hiệu, thì ông L không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/11/2019 vô hiệu. Ngoài ra, anh L không còn ý kiến hay yêu cầu nào khác.

4. Bà Thái Thị T, bà Thái Thị M, bà Thái Thị Kiên N, ông Thái Văn Kim B, bà Thái Thị G, bà Thái Thị Ngọc P, ông Thái Quang N1 do ông Thái Minh C là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình Bày:

Các ông bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Theo đơn khởi kiện bổ sung của bà Trần Thị Thu S về việc yêu cầu ông Thái Minh C và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Thị T1 phải trả cho bà S số tiền 3.678.200.000 đồng nếu có yêu cầu chuộc lại các thửa đất số 342, 343, 344, 345 cùng tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An thì ông C là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền cho các ông, bà không đồng ý với yêu cầu này của bị đơn.

5. Phòng C2 (nay là Văn phòng C3) có văn bản trình bày: cụ Nguyễn Thị T1 đã đến Phòng C2 tỉnh Long An yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại các thửa đất số 342, 343, 344, 345, cùng thuộc tờ bản đồ số 1, xã T, huyện B, tỉnh Long An cho bà Trần Thị Thu S và đã thực hiện công chứng giao dịch nêu trên theo Hợp đồng chuyển nhượng số 5404, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/06/2012 đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

6. Văn phòng công chứng Trần Văn C1 có văn bản trình bày:

Văn phòng C4 nay là Văn phòng C5, có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Trần Thị Thu S với ông Đào Minh L tại các thửa đất số 20, tờ bản đồ số 59, diện tích 1.790,6m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác. Thửa đất số 60, tờ bản đồ số 59, diện tích 1.103,2m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại: xã T, huyện B, tỉnh Long An. Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 59, diện tích 321m², mục đích sử dụng: đất ở nông thôn và thửa đất số 63, tờ bản đồ số 59, diện tích 1.37,8m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, các thửa đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An với giá là 100.000.000 đồng. Việc công chứng đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật công chứng và xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

7. Ủy ban nhân dân huyện B có văn bản số 15883/UBND-VP ngày 16/12/2022 xác định : UBND huyện B đề nghị Toà án nhân dân huyện Bến Lức căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết yêu cầu khởi kiện của các đương sự, UBND huyện B thực hiện theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp

luật của Toà án và được vắng mặt trong suốt quá trình Toà án các cấp giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 26/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã tuyên:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 127, 129, 137, 305, 410, 474, 476 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 124, 408, Điều 502, 503, 615 Bộ luật Dân sự năm 2015,

Căn cứ Điều 104; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 35, Điều 40 Luật Công chứng năm 2006;

Căn cứ Điều 12, Điều 14 và Điều 26 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 nguyên đơn ông Thái Minh C về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng vay tài sản*” đối với bị đơn bà Trần Thị Thu S.

1.1. Vô hiệu Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được xác lập ngày 14/6/2012, giữa cụ Nguyễn Thị T1 với bà Trần Thị Thu S được Phòng C2 (nay là Văn phòng C3, Quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2012.

1.2. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 07/11/2019, giữa bà Trần Thị Thu S với anh Đào Minh Luân được Văn phòng công chứng Trần Văn C1 công chứng số 24143, quyền số 11 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 07/11/2019.

1.3. Buộc ông Thái Minh C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Thu S tổng cộng số tiền vay còn nợ là 142.350.000 đồng, trong đó tiền gốc là 60.000.000 đồng, tiền lãi là 82.350.000 đồng.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Thái Minh C về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 648180, 648181, 648182, 648183 tại các thửa đất số 342, 343, 344, 345 cùng tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An do UBND huyện B, tỉnh Long An cấp cho bà Trần Thị Thu S ngày 02/12/2013.

1.5. Đề nghị những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Nguyễn Thị T1 gồm: Bà Thái Thị T, bà Thái Thị M, bà Thái Thị Kiên N, bà Thái Thị Đ, ông Thái Văn Kim B, ông Thái Minh C, bà Thái Thị G, bà Thái Thị Ngọc P và ông Thái Quang N1 có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai tại thửa đất số các thửa đất số 342, 343, 344, 345 cùng tờ bản đồ số 01 (các thửa đất mới số 63, 60, 61 và 20, cùng tờ bản đồ số 59), đất tọa lạc tại xã T, huyện B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 463135, CS 463133, CS 463134 và CS 463132 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Trần Thị Thu S cùng ngày 05/7/2019 theo đúng quy định pháp luật đất đai.

(Vị trí, hiện trạng, diện tích đất và tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số 338-2020 do Công ty TNHH Đ1 vẽ ngày 10/6/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 19/6/2020 đính kèm theo bản án).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Thu S về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được xác lập ngày 14/6/2012 vô hiệu.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Nguyễn Thị T1 gồm: Bà Thái Thị T, bà Thái Thị M, bà Thái Thị Kiên N, bà Thái Thị Đ, ông Thái Văn Kim B, ông Thái Minh C, bà Thái Thị G, bà Thái Thị Ngọc P và ông Thái Quang N1 phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà Trần Thị Thu S số tiền 698.128.400 đồng.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Thái Quang N1 về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho ông N1 được quyền sử dụng phần đất gắn liền với căn nhà cấp 4 do ông N1 xây dựng có diện tích 108m², thuộc 01 phần các thửa đất số 60, 61, cùng tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An, do bà Trần Thị Thu S đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Buộc ông Thái Quang N1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Trần Thị Thu S giá trị căn nhà với số tiền là 350.000.000 đồng.

Ông N1 được sở hữu nhà cấp 4, kí hiệu nhà (2) có diện tích đo đạc thực tế là 108m², nhà xây dựng trên 01 phần các thửa đất số 60, 61, cùng tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An, do bà Trần Thị Thu S đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Mảnh trích đo số 213-2021 do Công ty TNHH Đ1 vẽ ngày 02/4/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 06/4/2021.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trong vụ án này, hàng tháng bên phải thi hành án còn

phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của bà Thái Thị Đ về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho bà được quyền sử dụng diện tích 500m² cùng căn nhà có diện tích 28m² gắn liền với đất, thuộc 01 phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An, do bà Trần Thị Thu S đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 63, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An, do bà Trần Thị Thu S đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với phần diện tích 500m² công nhận cho bà Đ.

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

Sau khi bản án sơ thẩm đã xử:

Ngày 08/5/2023 nguyên đơn ông Thái Minh C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm không đồng ý trả cho bà S số tiền thiệt hại do xác định lỗi là 698.128.400 đồng.

Ngày 28/4/2023 bị đơn bà Trần Thị Thu S không đồng ý với bản án sơ thẩm đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu S và bà Nguyễn Thị T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu và trình bày của mình. Đồng thời, cam kết ngoài những chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án, thì không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ nào khác.

Nguyên đơn ông Thái Minh C trình bày: ông xác định chỉ có vay tiền của bà S và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mẹ ông là bà Nguyễn Thị T1 giao cho bà S để đảm bảo cho việc vay tiền, bà T1 không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S, nên bà S yêu cầu gia đình ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông không đồng ý. Ông đồng ý trả cho bà S số tiền vay như Quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên.

Bị đơn có người đại diện theo ủy quyền là bà Trịnh Thị K trình bày: Bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S diện tích đất 4.687m², giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 300.000.000đồng, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà S đã đặt cọc cho bà T1 số tiền 50.000.000đồng, hẹn đến ngày 14/06/2012 công chứng hợp đồng giao đủ số tiền 250.000.000đồng, đến ngày 14/06/2012 bà T1 và bà S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

tại Văn phòng C6 tỉnh Long An, ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà S giao đủ cho bà T1 số tiền 250.000.000đồng và bà T1 đã giao đất cho bà S toàn quyền sử dụng, việc này bà T1 có ký nhận tiền và giao đất. Quá trình giải quyết vụ án tại tòa sơ thẩm bà S không cung cấp được bản chính Giấy nhận cọc và giấy giao nhận tiền (bản chính) vì thất lạc không tìm được, nay tìm được nên mới cung cấp cho Tòa án. Sau khi bà S nhận đất đã quản lý sử dụng đã kéo rào lưới B40 xung quanh đất, sau đó gia đình bà T1 tháo dỡ nên hiện trạng không còn. Do đó, bà S đề nghị HĐXX buộc phía nguyên đơn phải giao đất cho bà S, trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với bà T1 bị vô hiệu, thì bà S đề nghị HĐXX buộc những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà T1 phải trả lại giá trị các quyền sử dụng đất đang tranh chấp theo giá của Chứng thư thẩm định giá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng dân sự: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông Thái Minh C và bà Trần Thị Thu S thấy rằng, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 17/8/2023, đại diện bị đơn cung cấp bản chính giấy nhận cọc để chuyển nhượng đất. Hai bên có ký giấy nhận cọc ngày 14/5/2012 thể hiện bà Nguyễn Thị T1 có chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thu S các thửa đất số 342, 343, 344, 345 với giá 300.000.000đồng và bà T1 đã nhận cọc 50.000.000đồng, số tiền 250.000.000đồng còn lại đến ngày 14/6/2012 bà S không chồng đủ thì bà S mất cọc. Đến ngày 14/6/2012 bà T1 nhận của bà S 250.000.000đồng, đã nhận đủ tiền đất và giao cho bà S toàn quyền sử dụng đất, bà T1 ký tên người nhận tiền. Giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 10.000.000đồng, nhưng hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 300.000.000đồng và đã giao đủ tiền, bà S đã đứng tên quyền sử dụng đất. Như vậy, giữa bà T1 và bà S có giao dịch chuyển nhượng đất. Ông C không thừa nhận chữ ký bà T1 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy nhận tiền nhưng ông C không yêu cầu giám định chữ ký của bà T1. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên đất có căn nhà của ông N1, căn nhà của bà Đ, mô mã và cây trồng trên đất nhưng hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện tài sản trên đất. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 và bà Trần Thị Thu S lập ngày 14/6/2012 vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

Từ đó có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và bà S vô hiệu và lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên nên cần buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Nguyễn Thị T1 phải có nghĩa vụ trả cho bà S 300.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà Trần Thị Thu S $\frac{1}{2}$ giá trị đất chênh lệch theo định giá.

Do hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được xác lập ngày 14/6/2012, giữa cụ Nguyễn Thị T1 với bà Trần Thị Thu S vô hiệu, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 07/11/2019, giữa bà Trần Thị Thu S với ông Đào Minh L cũng bị vô hiệu.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Thái Minh C. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thu S. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Thái Minh C, bà Trần Thị Thu S được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án và giải quyết vụ án là phù hợp và đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của các đương sự: Ông Huỳnh Thanh V, ông Trần Văn C1, ông Võ Văn N2, Ủy ban nhân dân huyện B đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Thái Minh C, bà Trần Thị Thu S thấy rằng:

[2.1]. Các đương sự đều thống nhất xác định cụ Thái Văn P1 (chết năm 1976) và cụ Nguyễn Thị T1 (chết năm 2014) có 09 người con gồm: bà Thái Thị T, bà Thái Thị M, bà Thái Thị Kiên N, bà Thái Thị Đ, ông Thái Văn Kim B, ông Thái Minh C, bà Thái Thị G, bà Thái Thị Ngọc P và ông Thái Quang N1. Ngoài ra, cụ P1 và cụ T1 không còn người con riêng hay con nuôi nào khác. Cha mẹ của cụ P1, cụ T1 đều chết trước hai cụ. Các thửa đất số 342 (diện tích 1.144 m², loại đất CDK); thửa đất số 343 (diện tích 1.739 m², loại đất ĐRM); thửa đất số 344 (diện tích 2.138 m², loại đất LN); thửa đất số 345 (diện tích 347 m², loại đất thổ), cùng tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An có nguồn gốc của ông bà để lại và cụ T1 được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất ngày 21/5/1996. Tình tiết này được các đương sự thống nhất, không cần phải chứng minh phù hợp theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2.2] Về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 và bà Trần Thị Thu S được Văn phòng C6 chứng thực ngày 14/6/2012 xét thấy: Tại thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, các nguyên đơn cho rằng cụ T1 không còn minh mẫn, nhưng các nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cụ T1 không còn minh mẫn hoặc mất năng lực hành vi dân sự, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã công chứng có người làm chứng phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng 2014. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T1 và bà Trần Thị Thu S ngày 14/6/2012 là phù hợp với quy định tại Điều 119 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.3] Về nội dung: Đối với hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được xác lập ngày 14/6/2012, giữa bà Nguyễn Thị T1 với bà Trần Thị Thu S: Nguyên đơn ông C cho rằng việc ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 14/6/2012 giữa bà Nguyễn Thị T1 và bà Trần Thị Thu S là để đảm bảo cho khoản vay của giữa ông với bà S với số tiền tổng cộng là 60.000.000đồng, lãi suất 6% tháng và trả lãi hàng tháng nhưng ông C cho rằng các giấy vay nợ, giấy trả tiền lãi đều do bà S giữ hết, ông không có giữ bất kỳ tờ giấy nào để chứng minh là ông có vay nợ bà S mà chỉ cung cấp người làm chứng là ông Trần Văn B1 là người môi giới đã giới thiệu cho ông C đến gặp bà S vay số tiền 50.000.000đồng. Phía người đại diện theo ủy quyền của bà S không thừa nhận có việc cho ông C vay tiền mà xác định bà T1, bà S đã xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Nguyễn Thị T1 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và đã giao đất cho bà Trần Thị Thu S toàn quyền sử dụng phần đất trên.

[2.4] Xét thấy, ngày 14/6/2012 giữa bà Nguyễn Thị T1 và bà Trần Thị Thu S có ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng các thửa đất số 342, 343, 344, 345 với giá 10.000.000đồng và hợp đồng được công chứng tại Phòng C2 tỉnh Long An. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2012 giữa bà T1 và bà S thì bà T1 đã 91 tuổi nhưng có người làm chứng. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn cung cấp bản chính giấy nhận cọc để chuyển nhượng đất là hai bên có ký giấy nhận cọc ngày 14/5/2012 thể hiện bà Nguyễn Thị T1 có chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thu S các thửa đất số 342, 343, 344, 345 với giá 300.000.000đồng và bà T1 đã nhận cọc 50.000.000đồng, số tiền 250.000.000đồng còn lại đến ngày 14/6/2012 bà S không chồng đủ thì bà S mất cọc. Đến ngày 14/6/2012 bà T1 nhận của bà S 250.000.000đồng, đã nhận đủ tiền đất và giao cho bà S toàn quyền sử dụng đất, bà T1 ký tên người nhận tiền. Giá

ghi trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 10.000.000đồng, nhưng hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 300.000.000đồng và đã giao đủ tiền, bà S đã đứng tên quyền sử dụng đất. Ông C không thừa nhận chữ ký bà T1 tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy nhận tiền nhưng ông C không yêu cầu giám định chữ ký của bà T1 do không cung cấp được mẫu chữ ký của bà T1 để thực hiện việc giám định. Như vậy, có căn cứ xác định giữa bà T1 và bà S đã ký kết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2012 đúng như lời trình bày của bà S, ông C cho rằng vay tiền của bà S nhưng không có chứng cứ để chứng minh nên không có cơ sở để xem xét lời trình bày của ông C.

[2.5] Xét tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2012 giữa bà T1 và bà S thì trên đất có căn nhà của ông N1, căn nhà của bà Đ, mô mã và cây trồng trên đất nhưng hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện tài sản trên đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 và bà Trần Thị Thu S lập ngày 14/6/2012 vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.6] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận... bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường” phù hợp theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, xét thấy: Khi bà T1 và bà S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại thời điểm hai bên xác lập hợp đồng, trên đất có công trình và tài sản nhưng không tiến hành kiểm tra hiện trạng thực tế vì trên đất có nhà và mô mã, nhưng hai bên vẫn tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không thỏa thuận chuyển nhượng tài sản có trên đất, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu là lỗi của cả hai bên. Quá trình Tòa giải quyết vụ án bà S yêu cầu những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/6/2012, nếu không giao đất thì bồi thường thiệt hại số tiền 3.678.200.000 đồng theo giá đã định. Tuy nhiên, tổng giá trị quyền sử dụng đất được định giá của 4 thửa đất số 20, 60, 61, 63 đang tranh chấp theo giá của Công ty cổ phần T5 đã định ngày 10/12/2021 chỉ có giá trị là 2.313.000.000đồng, giá 3.678.200.000đồng bà S yêu cầu là bao gồm cả quyền sử dụng đất của thửa đất số 62, tờ bản đồ số 59, diện tích đo thực tế 1.538,8m², loại đất BHK, tọa lạc tại xã T, huyện B là của ông Thái Quang N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên đương sự không tranh chấp đối với thửa đất số 62 này. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ áp dụng giá trị quyền sử dụng đất đã định giá của 4 thửa đất số 20, 60, 61, 63 là 2.313.000.000 đồng để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

[2.7] Trong trường hợp này có căn cứ xác định lỗi của bà T1 và bà S là ngang nhau nên mỗi bên phải chịu thiệt hại là 50% đối với giá trị quyền sử dụng đất đang tranh chấp tại thời điểm giải quyết tranh chấp theo định giá là 2.313.000.000 đồng, sau khi đã trừ 300.000.000 đồng tiền bà S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm ký hợp đồng. Do đó, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T1 phải bồi thường thiệt hại cho bà S với số tiền tương ứng $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng 04 thửa đất đang tranh chấp sau khi trừ đi số tiền bà T1 nhận chuyển nhượng là 300.000.000 đồng là phù hợp. Căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá số 1271.2021.VT.HS của Công ty Cổ phần T5 ngày 10/12/2021, tổng giá trị quyền sử dụng đất của các thửa đất số 20, 60, 61, 63 là 2.313.000.000 đồng - 300.000.000 đồng = 2.013.000.000 đồng : 2 = 1.006.500.000 đồng. Như vậy, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T1 gồm: bà Thái Thị T, bà Thái Thị M, bà Thái Thị Kiên N, bà Thái Thị Đ, ông Thái Văn Kim B, ông Thái Minh C, bà Thái Thị G, bà Thái Thị Ngọc P và ông Thái Quang N1 phải bồi thường thiệt hại cho bà S số tiền là 1.006.500.000 đồng + 300.000.000 đồng = 1.306.500.000 đồng.

[3] Từ những phân tích trên: Có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thu S. Do kháng cáo của bà S được chấp nhận nên kháng cáo của nguyên đơn ông Thái Minh C không được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 36.000.000 đồng.

[4.1]. Buộc ông Thái Minh C chịu và ông C tự nguyện nộp thay cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T1 là 18.000.000 đồng (đã nộp xong). Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và xác minh tại Tòa án nhân dân tỉnh Long An với số tiền là 10.000.000 đồng ông C tự nguyện chịu (đã nộp xong).

[4.2]. Buộc bà Trần Thị Thu S phải chịu 18.000.000 đồng, số tiền này ông C đã tạm nộp xong. Do đó, bà Trần Thị Thu S phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Thái Minh C số tiền 18.000.000 đồng.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc các đương sự phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5.1]. Bà Trần Thị Thu S phải chịu án phí 600.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà S đã nộp là 52.782.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012034 ngày 11/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An chuyển sang án phí. H2 lại cho bà S số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 52.182.000 đồng.

[5.2]. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T1 gồm: Bà Thái Thị T, bà Thái Thị M, bà Thái Thị Kiên N, bà Thái Thị Đ, ông Thái Văn Kim B, ông Thái Minh C, bà Thái Thị G, bà Thái Thị Ngọc P và ông Thái Quang

N1 phải chịu án phí mỗi người là 4.473.000 đồng. Do các bà T, M, Đến, B, G, P và ông C được miễn án phí nên buộc bà N, ông N1 mỗi người phải chịu án phí là 4.473.000 đồng.

[5.3]. Buộc ông Thái Quang N1 phải chịu án phí là 17.500.000 đồng. Ông N1 được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 886.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0012215 ngày 20/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Ông N1 còn phải nộp tiếp số tiền là 16.614.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Thái Minh C được miễn án phí. Bà Trần Thị Thu S không phải chịu án phí do kháng cáo được chấp nhận.

[7] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Thái Minh C; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thu S.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 26/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 148, Điều 165, Điều 227, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 119, Điều 122, Điều 131, Điều 408, Điều 468, Điều 502, Điều 503, Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Thái Minh C về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Trần Thị Thu S.

1.1. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 với bà Trần Thị Thu S được Phòng C2 nay là Văn phòng C3 chứng thực ngày 14/6/2012.

1.2. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu S với ông Đào Minh L được Văn phòng C5 chứng thực ngày 07/11/2019,

1.3. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị T1 gồm:

Bà Thái Thị T, bà Thái Thị M, bà Thái Thị Kiên N, bà Thái Thị Đ, ông Thái Văn Kim B, ông Thái Minh C, bà Thái Thị G, bà Thái Thị Ngọc P và ông Thái Quang N1 được tiếp tục quản lý và sử dụng quyền sử dụng đất và **toàn bộ tài sản trên đất (trừ vị trí nhà (2), diện tích đo thực tế 108m² đã được công nhận cho ông Thái Quang N1 tại mục 4.1 của Quyết định này)** tại thửa đất số 61, diện tích đo thực tế 301,4m², loại đất ONT; thửa đất số 63, diện tích đo thực tế 1.054,8m², loại đất BHK; thửa đất số 60, diện tích đo thực tế 1.010,7m², loại đất CLN và thửa đất số 20, diện tích đo thực tế 1.534,2m², loại đất BHK, các thửa đất cùng thuộc tờ bản đồ số 59, các thửa đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

1.4. Các ông bà Thái Thị T, bà Thái Thị M, bà Thái Thị Kiên N, bà Thái Thị Đ, ông Thái Văn Kim B, ông Thái Minh C, bà Thái Thị G, bà Thái Thị Ngọc P và ông Thái Quang N1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 61, diện tích đo thực tế 301,4m², loại đất ONT; thửa đất số 63, diện tích đo thực tế 1.054,8m², loại đất BHK; thửa đất số 60, diện tích đo thực tế 1.010,7m², loại đất CLN và thửa đất số 20, diện tích đo thực tế 1.534,2m², loại đất BHK, các thửa đất cùng thuộc tờ bản đồ số 59, các thửa đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

1.5. Buộc bà Trần Thị Thu S giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 463135, CS 463132, CS 463133 và CS 463134 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Trần Thị Thu S cùng ngày 05/7/2019 tại các thửa đất số 63, 20, 60 và 61, cùng tờ bản đồ số 59, các thửa đất cùng tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An. Trường hợp bà S không giao nộp bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì các ông bà Thái Thị T, bà Thái Thị M, bà Thái Thị Kiên N, bà Thái Thị Đ, ông Thái Văn Kim B, ông Thái Minh C, bà Thái Thị G, bà Thái Thị Ngọc P và ông Thái Quang N1 được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

1.6. Vị trí, tứ cận các thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính số 213-2021 do Công ty TNHH Đ1 vẽ ngày 02/4/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 06/4/2021.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Minh C về việc “yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Trần Thị Thu S cùng ngày 05/7/2019 tại các thửa đất số 20, 60, 61, 63, cùng tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Thu S về việc “yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Nguyễn Thị T1 với bà Trần Thị Thu S.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị T1 gồm: Bà Thái Thị T, bà Thái Thị M, bà Thái Thị Kiên N, bà Thái Thị Đ, ông Thái Văn Kim B, ông Thái Minh C, bà Thái Thị G, bà Thái Thị Ngọc P và ông Thái Quang N1 phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Trần Thị Thu S số tiền 1.306.500.000 đồng (một tỷ, ba trăm lẻ sáu triệu, năm trăm nghìn đồng)

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Thái Quang N1 về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu căn nhà cấp 4, kí hiệu nhà (2) có diện tích đo đạc thực tế là 108m², nhà xây dựng trên 01 phần các thửa đất số 60, 61, cùng tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

4.1. Ông Thái Quang N1 được sở hữu căn nhà cấp 4, kí hiệu nhà (2) có diện tích đo thực tế 108m², nhà xây dựng trên 01 phần các thửa đất số 60, 61, cùng tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Vị trí, tứ cận nhà theo Mảnh trích đo số 213-2021 do Công ty TNHH Đ1 vẽ ngày 02/4/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 06/4/2021.

4.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Thái Quang N1 đồng ý trả lại cho bà Trần Thị Thu S số tiền 350.000.000 đồng là giá trị căn nhà mà ông N1 đã bán cho bà S.

Buộc ông Thái Quang N1 phải trả cho bà Trần Thị Thu S số tiền 350.000.000 đồng giá trị căn nhà.

5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Thái Quang N1 về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho ông N1 quyền sử dụng đất có căn nhà của ông N1 trên đất thuộc một phần thửa đất số 60, 61, cùng tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

6. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Thái Thị Đ về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho bà được quyền sử dụng diện tích 500m² cùng căn nhà có diện tích 28m² gắn liền với đất, thuộc 01 phần thửa đất số 63, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

7. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trong vụ án này, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

8. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 36.000.000 đồng.

8.1. Buộc ông Thái Minh C chịu 28.000.000 đồng (đã nộp xong).

8.2. Buộc bà Trần Thị Thu S phải chịu 18.000.000 đồng, số tiền này ông C (đã tạm nộp xong), do đó bà Trần Thị Thu S phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Thái Minh C 18.000.000 đồng.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

9.1. Bà Trần Thị Thu S phải chịu án phí 600.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà S đã nộp là 52.782.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012034 ngày 11/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An. H2 lại cho bà S số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 52.182.000 đồng.

9.2. Bà Thái Thị T, bà Thái Thị M, bà Thái Thị Đ, ông Thái Văn Kim B, ông Thái Minh C, bà Thái Thị G, bà Thái Thị Ngọc P được miễn án phí.

9.3. Bà Thái Thị Kiên N phải chịu án phí 4.473.000 đồng.

9.4. Buộc ông Thái Quang N1 phải chịu án phí là 21.973.000 đồng. Ông N1 được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 886.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0012215 ngày 20/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An, ông N1 còn phải nộp tiếp là 21.087.000 đồng.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm:

10.1. Ông Thái Minh C được miễn án phí.

10.2. Bà Trần Thị Thu S không phải chịu án phí. H2 lại cho bà S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009797 ngày 28/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

11. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

12. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng