

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 40/2021/DS-PT

Ngày: 04-02-2021

“Về việc tranh chấp đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất; hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hủy
giấy chứng nhận 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 Tấn Quốc

Các Thẩm phán:

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Trong các ngày 02 và 04 tháng 02 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 609/2020/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 90/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1967;

2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1966;

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1967; Cùng địa chỉ: ấp L, xã N, huyện T, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 29/7/2019).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1955; Địa chỉ: ấp BN, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

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

1. Ông Tô Văn S (*đã chết*).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Tô Văn S:

+ Bà Tô Thị D, sinh năm 1958; Địa chỉ: ấp BM, xã H, thị xã KT, tỉnh Long An.

+ Bà Tô Thị T1, sinh năm 1963; Địa chỉ: ấp KT, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

+ Ông Tô Văn L1, sinh năm 1961; Địa chỉ: Ấp 4, xã X, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp.

+ Bà Tô Thị Đ1, sinh năm 1967; Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn H, huyện H, tỉnh Long An.

+ Ông Tô Văn T2, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp BN, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

+ Bà Tô Thị M1, sinh năm 1971; Địa chỉ: Ấp KT, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

+ Bà Tô Thị T3, sinh năm 1965; Địa chỉ: Ấp G, xã H, thị xã KT, tỉnh Long An.

+ Bà Tô Thị H1, sinh năm 1976; Địa chỉ: Ấp L2, xã TL, huyện T, tỉnh Long An.

2. Bà Tô Thị T4, sinh năm 1981;

3. Ông Tô Văn C, sinh năm 1985;

4. Bà Tô Thị T5, sinh năm 1986;

5. Bà Tô Thị N1, sinh năm 1995;

Người đại diện theo ủy quyền của các ông bà T4, C, T5, N1: Ông Trần Văn C1, sinh năm 1967; Địa chỉ: ấp 84 Lê Hữu N2, Phường 4, thành phố TA, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 14/10/2020).

6. Ông Lê Phước T6, sinh năm 1976;

7. Bà Huỳnh Thị L2, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: ấp BN, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

8. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

9. Ngân hàng Thương mại cổ phần ĐT Việt Nam - Chi nhánh MH; Địa chỉ: số 6 đường 30/4, Phường 1, thị xã KT, tỉnh Long An;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng T2 - Trưởng phòng khách hàng (theo văn bản ủy quyền ngày 11/5/2020).

10. Ủy ban nhân dân xã N, huyện T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:*

1. Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ;
2. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị T4, ông Tô Văn C, bà Tô Thị T5 và bà Tô Thị N1.

(Ông Q, bà Đ và ông Cường có mặt, những người còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị V trình bày:

Vào ngày 07/5/2010, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) của bà Nguyễn Thị Đ diện tích 8.911m² thuộc thửa 143 (8.505m²) và thửa 505 (406m²), tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp BN, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Việc chuyển nhượng QSDĐ có lập hợp đồng chuyển nhượng (viết tắt là HĐCN) được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã N, huyện T chứng thực vào ngày 07/5/2010, giá chuyển nhượng là 334.162.000 đồng. Ông bà đã trả cho bà Đ tổng số tiền 284.162.000 đồng, trong đó bao gồm các khoản:

- Bà Đ thiếu tiền phân thuộc của ông bà là 96.693.000 đồng (chốt nợ vào ngày 04/4/2008).
- Ngày 26/4/2010, bà Đ mượn tiền của ông bà để trả tiền vay ngân hàng 63.737.000 đồng.
- Ngày 12/4/2010, ông bà có giao tiền cho bà Đ 16.696.000 đồng.
- Ngày 12/4/2010, bà Đ có nhận tiền của ông bà để trả nợ cho bà Phạm Thị Kiều: 110.000.000 đồng.

Như vậy tổng cộng số tiền bà Đ đã nhận là: 287.126.000 đồng. Tuy nhiên khi tính toán để chốt lại số tiền (theo giấy tờ ngày 12/4/2010) thì ông bà tính nhầm (tiền trả ngân hàng và nợ tiền phân thuộc lẽ ra phải là 160.430.000 đồng, nhưng ông bà chỉ ghi 157.466.000 đồng, như vậy chênh lệch 2.964.000 đồng).

Còn lại 50.000.000 đồng giữa ông bà với bà Đ thỏa thuận ông bà sẽ trả nợ cho các chủ nợ của bà Đ gồm: mẹ chồng của bà Đ 12.500.000 đồng, anh chồng bà Đ 37.500.000 đồng. Tuy nhiên do bà Đ phải có nghĩa vụ thi hành án trả nợ cho nhiều chủ nợ khác nên số tiền 50.000.000 đồng này trước đây ông bà tạm nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T theo biên lai thu tiền ngày 17/01/2011, đến ngày 21/7/2017, ông bà đã nhận lại do Chi cục Thi hành án dân sự huyện T hoàn trả. Hiện nay ông bà chưa trả cho bà Đ 50.000.000 đồng, vì bà Đ không đồng ý nhận số tiền này.

Ngày 24/5/2010, ông bà đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận (viết tắt là GCN) QSDĐ số BA 327971 và BA 327972 đối với thửa đất 143 và 505.

Ngày 05/11/2010, ông bà cho bà Đ thuê QSDĐ hai thửa đất nêu trên với diện tích khoảng 8.900m², thời hạn hợp đồng đến hết tháng 7/2011 âm lịch; giá thuê là 13 gia lúa/1.000m² (tương đương 2.300kg lúa/năm). Tuy nhiên bà Đ

không thực hiện đúng hợp đồng nên trước đây ông bà đã có khởi kiện bà Đ đến Tòa án nhân dân huyện T về tranh chấp hợp đồng thuê (viết tắt là HĐT) QSDĐ. Tại bản án số 10/2014/DSST ngày 23/4/2014 của Tòa án nhân dân huyện T buộc bà Đ phải có nghĩa vụ trả cho ông bà số tiền thuê đất của các năm 2011, 2012 và 2013 là 31.050.000 đồng, hiện nay bà Đ chưa thi hành án.

Đến nay bà Đ không trả tiền thuê đất của những năm tiếp theo và cũng không đồng ý trả lại đất. Vì vậy ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1/ Yêu cầu bà Đ trả cho ông bà số tiền thuê đất của năm 2014, 2015, 2016, cụ thể được tính như sau: $2.300\text{kg lúa/năm} \times 03 \text{ năm} \times 6.200 \text{ đồng/kg lúa} = 42.780.000 \text{ đồng}$.

2/ Yêu cầu bà Đ trả lại cho ông bà toàn bộ phần đất mà ông bà đã cho bà Đ thuê diện tích 8.911m^2 (theo GCN QSDĐ số BA 327971 diện tích 406m^2 thuộc thửa 505, tờ bản đồ số 1 và theo giấy chứng nhận QSDĐ số BA 327972 diện tích 8.505m^2 thuộc thửa 143, tờ bản đồ số 1) đất tọa lạc tại ấp BN, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Trường hợp Tòa án không công nhận HĐCN QSDĐ thì ông bà yêu cầu bà Đ cùng các con của bà Đ (Tô Thị T4, ông Tô Văn C, bà Tô Thị T5 và bà Tô Thị N1) phải liên đới trả cho ông bà số tiền nhận chuyển nhượng là 284.162.000 đồng và phải bồi thường giá trị chênh lệch đất theo giá thị trường. Ông bà đồng ý trả tiếp cho bà Đ số tiền 50.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết tại Tòa sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Đ đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Tô Thị T4, ông Tô Văn C, bà Tô Thị T5 và bà Tô Thị N1 trình bày như sau:

Bà và ông Tô Văn N2 là vợ chồng. Ông N2 đã chết vào tháng 4/2008. Bà và ông N2 có 04 người con chung gồm: Tô Thị T4, ông Tô Văn C, bà Tô Thị T5 và bà Tô Thị N1. Hiện nay các con của bà đã ủy quyền cho bà tham gia tố tụng tại Tòa án và được quyền quyết định các vấn đề có liên quan đến việc giải quyết tranh chấp với ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị V.

Về nguồn gốc diện tích đất 8.505m^2 thuộc thửa 143: phần đất này trước đây do cha chồng của bà là ông Tô Văn S tặng cho vợ chồng bà, do chồng bà là ông Tô Văn Na đứng tên (trên giấy đất do ông N2 đứng tên gồm thửa 143 diện tích 8.505m^2 và thửa 465 diện tích 6.259m^2). Tháng 4/2008, ông N2 chết. Đến tháng 10/2008, bà làm đơn xin đăng ký biến động về QSDĐ để sang tên QSDĐ từ ông N2 sang tên bà. Sau khi thực hiện xong thủ tục, bà được UBND huyện T công nhận QSDĐ.

Về nguồn gốc diện tích đất 406m^2 thuộc thửa 505: phần đất này do cha chồng bà là ông Tô Văn S tặng cho em chồng bà tên Tô Văn T2. Sau đó năm 2005 vợ chồng ông T2 chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà. Nhưng đến tháng 11/2008 (sau khi ông N2 chết), thì giữa bà với vợ chồng ông Tô Văn T2 - bà Võ Thị G mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ (diện tích 406m^2 thuộc 01

phần thửa 484 (số thửa mới là 505). Sau khi thực hiện xong thủ tục, bà được UBND T cấp GCN QSDĐ.

Về tranh chấp với ông Q, bà V cụ thể như sau: Trước đây vào năm 2007 vợ chồng bà có nợ ông Q, bà V 41.000.000 đồng tiền mua phân thuốc bảo vệ thực vật. Năm 2010, bà trả cho ông Q, bà V 11.000.000 đồng, còn nợ lại 30.000.000 đồng. Sau đó bà bị vỡ nợ. Ông Q yêu cầu bà chuyển nhượng cho ông Q 2.000m² đất. Thời điểm đó bà có vay tiền Ngân hàng nên ông Q có trả tiền Ngân hàng thay cho bà là 63.000.000 đồng. Như vậy tổng số tiền bà nợ vợ chồng ông Q là 93.000.000 đồng. Bà cũng đồng ý chuyển nhượng cho ông Q, bà V 2.000m² đất để trừ nợ. Tuy nhiên khi làm thủ tục chuyển nhượng thì do ông Q, bà V tự ý đi làm thủ tục chuyển nhượng diện tích 8.911m² (thửa 143, thửa 505), nhưng ông Q, bà V không hoàn tiền chênh lệch diện tích đất cho bà. Việc chuyển nhượng đất cho ông Q, bà V không có sự đồng ý của những người thừa kế khác của ông Na nên việc chuyển nhượng này không đúng quy định của pháp luật.

Do vậy bà phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1/ Yêu cầu hủy HĐCN QSDĐ giữa bà với ông Q, bà V đối với phần đất diện tích 8.911m² thuộc thửa đất số 143 và 505, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp BN, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

2/ Yêu cầu hủy GCN QSDĐ số BA327971, BA327972 do UBND huyện T cấp cho ông Q và bà V ngày 24/5/2010.

3/ Yêu cầu hủy HĐT đất ngày 05/11/2010 giữa bà với ông Q.

4/ Yêu cầu hủy GCN QSDĐ số Y291072, sổ vào sổ 1558, do UBND T cấp cho bà theo đơn đăng ký biến động về sử dụng đất ngày 30/10/2008.

5/ Yêu cầu giải quyết hậu quả của HĐCN QSDĐ vô hiệu: yêu cầu ông Q, bà V trả lại cho bà phần đất có diện tích 8.911m² thuộc thửa đất số 143 và 505, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp BN, xã N, huyện T, tỉnh Long An; bà đồng ý trả lại cho ông Q, bà V tổng số tiền 109.000.000 đồng (bao gồm: tiền nợ phân thuốc bảo vệ thực vật 30.000.000 đồng, tiền mượn 16.000.000 đồng, tiền ông Q, bà V trả Ngân hàng thay cho bà 63.000.000 đồng).

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà V thì bà không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Phước T6, bà Huỳnh Thị L2 trình bày:

Vào năm 2011, ông bà có nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Nguyễn Văn K diện tích 11.137m² gồm thửa 504 và thửa 465, đất tọa lạc tại ấp BN, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Vợ chồng ông bà đã canh tác đất (trồng lúa) từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Phần thửa đất 504 của ông bà giáp thửa đất 505. Bởi vì khi nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông K thì không tiến hành đo đạc đất, hơn nữa giữa thửa 504 và 505 không có dấu hiệu nào để xác định ranh giới nên ông bà canh tác luôn thửa 505 từ năm 2011 đến năm 2017, ông bà không canh tác thửa 505 nữa do biết phần đất này đang tranh chấp giữa ông Q, bà V với bà Đ. Tuy nhiên do bà Đ không tiến hành gieo sạ lúa trên thửa 505, để

cỏ hoang mọc qua phần đất thửa 504 của ông bà nên ông bà mới tiếp tục canh tác thửa 505. Từ khi canh tác thửa 505 đến nay thì ông, bà không cải tạo, đầu tư gì trên thửa đất này nên ông bà không yêu cầu gì. Ông, bà đồng ý trả lại thửa 505 bất kỳ thời gian nào cho bà Đ, vì bà Đ là người thuê QSDĐ của ông Q, bà V.

Theo Công văn số 62/UBND-NC ngày 17/5/2017 của UBND huyện T thể hiện ý kiến:

Ngày 30/10/2008, bà Nguyễn Thị Đ nhận thừa kế QSDĐ của ông Tô Văn Na và được UBND huyện T cấp GCN QSDĐ số Y 291072 với tổng diện tích là 14.764 m², bao gồm thửa 143 diện tích 8.505 m² và thửa 465 diện tích 6.259 m².

Ngày 17/11/2008, bà Đ nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Tô Văn T2 và bà Võ Thị G theo HĐCN số 51, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD do UBND xã N ký, thuộc một phần thửa 484 (số thửa mới là 505), diện tích 406 m². Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, bà Đ được UBND huyện cấp GCN QSDĐ số AL 424208.

Ngày 07/5/2010, bà Đ chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị V theo HĐCN số 10, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD do UBND xã N ký. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, ông Q và bà V được UBND cấp GCN QSDĐ số phát hành BA 327971 đối với thửa 143, diện tích 8.505 m² và số phát hành BA 327972 đối với thửa 505, diện tích 406 m².

Như vậy, nội dung, trình tự, thủ tục cấp GCN QSDĐ cho ông Q và bà V được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật đất đai. Do đó, không thể hủy GCN QSDĐ số BA 327971, BA 327972 của ông Q và bà V. Còn trường hợp GCN QSDĐ số Y 291072, số vào sổ 1558 do UBND huyện cấp cho bà Nguyễn Thị Đ theo đơn đăng ký biến động về sử dụng đất ngày 30/10/2008 là không đúng theo quy định của pháp luật. Do vậy, GCN QSDĐ số Y 291072 cấp cho bà Nguyễn Thị Đ cần phải hủy.

Theo Công văn số 449/TB-BIDV.MH-KH ngày 14/8/2017 và Công văn số 177/TB-BIDV.MH-KH ngày 30/7/2019 của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (Ngân hàng BIDV) - Chi nhánh Mộc Hóa thể hiện ý kiến:

Theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2016/7538667/HĐBĐ ngày 25/10/2016 thì ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị V có thể chấp QSDĐ để vay tiền Ngân hàng BIDV (thế chấp nhiều thửa đất, trong đó có thửa 143 và 505, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp BN, xã N, huyện T, tỉnh Long An). Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký thế chấp hợp pháp. Hiện nay hợp đồng tín dụng giữa ông Q, bà V với Ngân hàng chưa đến hạn thanh toán nên nghĩa vụ của ông Q, bà V vẫn được thực hiện theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Trong vụ án này, Ngân hàng BIDV không yêu cầu độc lập. Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án giữa ông Q, bà V với bà Đ theo quy định của pháp luật. Còn về số tiền ông Q, bà V vay Ngân hàng thì để giữa Ngân hàng với ông Q, bà V sẽ tự thỏa thuận giải quyết.

Theo Báo cáo số 498/BC-UBND ngày 30/10/2019 và Báo cáo số 284/BC-UBND ngày 08/6/2020 của UBND xã N, huyện T thể hiện ý kiến: Việc UBND xã N chứng thực HĐCN QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị V do sơ xuất có một phần không đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định như niêm yết công khai.

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Tô Văn S - bà Tô Thị D, ông Tô Văn T2 trình bày:

Ông, bà là con ruột của ông Tô Văn S và bà Võ Thị S1. Ông, bà cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn. Trong vụ án này ông, bà không yêu cầu gì cho cá nhân ông, bà. Ông, bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 119, 158, 166, 357, 468, 472, 481, 482, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 100, Điều 188 Luật Đất đai; Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị V.

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị V số tiền thuê QSDĐ của các năm 2014, 2015, 2016 là 40.020.000 đồng (Bốn mươi triệu không trăm hai mươi nghìn đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Phước T5 và bà Huỳnh Thị L2 về việc ông T6, bà L2 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ thửa đất số 505 (để buộc bà Đ trả lại thửa đất 505 cho ông Q, bà V), diện tích 406m² tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp BN, xã N, huyện T, tỉnh Long An (theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 26/7/2017), có tứ cận như sau:

+ Đông giáp thửa 470, 162

+ Tây giáp thửa 504

+ Nam giáp thửa 161

+ Bắc giáp thửa 484

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị V thửa đất số 505, diện tích 406m² tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp BN, xã N, huyện T, tỉnh Long An (theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 26/7/2017), có tứ cận như sau:

+ Đông giáp thửa 470, 162

+ Tây giáp thửa 504

+ Nam giáp thửa 161

+ Bắc giáp thửa 484

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị V thửa đất số 143, diện tích 8.114,5m² tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp BN, xã N, huyện T, tỉnh Long An (theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 26/7/2017), có tứ cận như sau:

+ Đông giáp thửa 485, 504

+ Tây giáp thửa 101

+ Nam giáp thửa 144

+ Bắc giáp thửa 465

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị V về việc ông Q, bà V có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 15.854.767 đồng, tổng cộng là 65.854.767 đồng (*Sáu mươi lăm triệu tám trăm năm mươi bốn nghìn bảy trăm sáu mươi bảy đồng*).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu hủy HĐT QSDĐ, yêu cầu hủy HĐCN QSDĐ, yêu cầu giải quyết hậu quả của HĐCN QSDĐ vô hiệu, yêu cầu hủy GCN QSDĐ số Y291072 của bà Nguyễn Thị Đ và yêu cầu hủy GCN QSDĐ số BA327971, BA327972 của ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị V.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng; nghĩa vụ chậm thi hành án; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 06/10/2020, bà Đ, Tô Thị T4, ông Tô Văn C, bà Tô Thị T5 và bà Tô Thị N1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Q, bà V không rút đơn khởi kiện; bà Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; ông Cường bổ sung yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Q và bà Đ vẫn giữ nguyên các ý kiến như đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Ông Trần Văn C1 là người đại diện theo ủy quyền của các bà Tô Thị T4, ông Tô Văn C, bà Tô Thị T5 và bà Tô Thị N1 thống nhất với lời trình bày của bà Đ cho rằng thời điểm bà Đ làm thủ tục đăng ký biến động trên GCN QSDĐ thì các con của bà Đ, ông N2 không hề hay biết và cũng không biết việc bà Đ

chuyển nhượng, thuê QSDĐ với ông Q, bà V. Khi xảy ra tranh chấp năm 2018 thì mới biết sự việc. Khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án đã không lấy ý kiến của những người con của ông N2, bà Đ xem có yêu cầu độc lập hay không nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để vụ án được xem xét giải quyết lại, đảm bảo quyền lợi cho những người này.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án 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 giải quyết yêu cầu kháng cáo: Xét thấy việc đăng ký biến động QSDĐ của bà Đ tuy về trình tự, thủ tục chưa thể hiện ý kiến của các đồng thừa kế của ông N2 nhưng sau khi bà Đ đăng ký biến động thì các đồng thừa kế của ông N2 cũng không có tranh chấp hay ngăn cản gì. Bà Đ cho rằng bà chuyển nhượng đất cho ông Q không có ý kiến của các con và bị ông Q lừa dối, nhưng bà không đưa ra được căn cứ chứng minh. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Tuy nhiên về khoản tiền thanh toán theo HĐCN, ông Q thừa nhận còn nợ bà Đ 50.000.000đ chưa thanh toán do đó ông Q cần thanh toán cho bà Đ theo giá trị đất tương ứng với số tiền ông Q chưa thanh toán. Do đó đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, sửa một phần bản án sơ thẩm theo những nội dung đã phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm bà T1, ông L1, bà Đ1, bà M1, bà T3, bà H1 vắng mặt không lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai; ông T6, bà L2, bà D, ông T2, UBND huyện T, UBND xã N, Ngân hàng BIDV có đơn xin xét xử vắng mặt. Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm vắng mặt các đương sự này là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[2] Bà Đ, Tô Thị T4, ông Tô Văn C, bà Tô Thị T5 và bà Tô Thị N1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm ông C1 đại diện theo ủy quyền của Tô Thị T4, ông Tô Văn C, bà Tô Thị T5 và bà Tô Thị N1 kháng cáo bổ sung yêu cầu cấp phúc thẩm xử hủy bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

[3] Đối với yêu cầu kháng cáo yêu cầu hủy GCN QSDĐ số Y291072 do UBND huyện T cấp cho bà Đ theo đơn đăng ký biến động ngày 30/10/2008 thấy rằng:

[4] Thửa đất số 143 và 465 là tài sản chung của vợ chồng bà Đ ông N2. Khi ông N2 chết, bà Đ tự ý làm thủ tục đăng ký biến động 02 thửa đất và UBND T cấp cho bà Đ GCN QSDĐ số Y 291072 theo đơn đăng ký biến động về sử dụng đất ngày 30/10/2008 mà chưa được sự đồng ý của các đồng thừa kế của ông Na là Tô Thị T4, ông Tô Văn C, bà Tô Thị T5 và bà Tô Thị N1 là không đảm bảo thủ tục thừa kế về chuyển QSDĐ.

[5] Tuy nhiên, sau khi bà Đ đăng ký biến động và được cấp GCN QSDĐ năm 2008; sau đó giữa ông Q, bà V với bà Đ có tranh chấp HĐT QSDĐ, Tòa án có đưa Tô Thị T4, ông Tô Văn C, bà Tô Thị T5 và bà Tô Thị N1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng lại không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì về việc bà Đ sang tên 02 thửa đất này. Bản án sơ thẩm số 10/2014/DSST ngày 23/4/2014 của TAND huyện T có nhận định bà Đ được cấp GCN thửa đất số 143, 465 và đã chuyển nhượng cho ông Q thửa 143, sau đó ông Q cho bà Đ thuê lại và buộc bà Đ thanh toán cho ông Q tiền thuê đất thửa 143, thì Tô Thị T4, ông Tô Văn C, bà Tô Thị T5 và bà Tô Thị N1 cũng không có kháng cáo nên bản án có hiệu lực pháp luật. Với các tình tiết trên chính là chứng cứ xác định Tô Thị T4, ông Tô Văn C, bà Tô Thị T5 và bà Tô Thị N1 đã biết và đồng ý để bà Đ lập thủ tục đăng ký biến động và cấp GCN QSDĐ đối với 02 thửa đất trên. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo về việc hủy GCN QSDĐ số Y291072 nêu trên.

[6] Đối với kháng cáo yêu cầu hủy HĐCN QSDĐ ngày 07/5/2010 giữa bà Đ với ông Q, bà V đối với thửa đất số 143 và 505; hủy GCN QSDĐ số BA327971, BA327972 do UBND huyện T cấp cho ông Q, bà V ngày 24/5/2010; hủy HĐT đất ngày 05/11/2010 giữa bà Đ với ông Q và yêu cầu ông Q, bà V trả lại cho bà Đ thửa đất số 143 và 505, thấy rằng:

[7] Trên cơ sở bà Đ được cấp QSD thửa đất số 143 và 505 theo GCN QSDĐ số Y291072 ngày 30/10/2008 và GCN QSDĐ số AL 424208 ngày 26/11/2008, bà Đ lập HĐCN 02 thửa đất này cho ông Q bà V và ông Q bà V được cấp GCN QSD 02 thửa đất này, sau đó ông Q bà V cho bà Đ thuê lại 02 thửa đất này bằng HĐT đất ngày 05/11/2010 là phù hợp pháp luật. Bản án sơ thẩm đã nêu ra những nhận định để xử không chấp nhận các yêu cầu này là có căn cứ, tại phiên tòa hôm nay bà Đ và ông Cường không đưa ra được chứng cứ gì mới nên không có căn cứ chấp nhận các yêu cầu kháng cáo này.

[8] Tại phiên tòa hôm nay đại diện Viện kiểm sát đề nghị đối với số tiền 50.000.000đ trước đây chưa thanh toán thì phải thanh toán theo giá trị đất tương ứng hiện nay để buộc ông Q bà V trả cho bà Đ. Xét thấy, trong HĐCN QSDĐ ngày 07/5/2010 cũng như các bên không có thỏa thuận bổ sung rằng việc chậm thanh toán sẽ phải thanh toán theo hình thức này. Do vậy đề nghị này là không đúng với thỏa thuận về giá trị của hợp đồng ngày 07/5/2010 và không phù hợp với quy định về nghĩa vụ trả tiền lãi do chậm thanh toán tại khoản 3 Điều 440 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên không có cơ sở chấp nhận. Án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông Q bà V hoàn trả cho bà Đ 50.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh 15.854.767 đồng là phù hợp pháp luật.

[9] Đối với kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm thấy rằng:

[10] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt các đương sự (có đơn xin xét xử vắng mặt) là phù hợp pháp luật nhưng xác định quan hệ tranh chấp “*đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” là chưa chính xác vì trong quan hệ tranh chấp HĐT QSDĐ là đã bao gồm yêu cầu đòi lại đất cho thuê.

[11] Tại cấp sơ thẩm, Tô Thị T4, ông Tô Văn C, bà Tô Thị T5 và bà Tô Thị N1 ủy quyền cho bà Đ tham gia tố tụng nhưng bà Đ là bị đơn trong vụ án, đồng thời quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ đối lập với quyền và lợi ích hợp pháp của Tô Thị T4, ông Tô Văn C, bà Tô Thị T5 và bà Tô Thị N1 (mặc dù giữa họ thống nhất với yêu cầu phản tố nhưng quyền lợi của họ là đối lập trong từng yêu cầu phản tố) là không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 87 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận việc đại diện của bà Đ và chỉ ghi ý kiến của bà Đ với tư cách bị đơn mà không ghi nhận ý kiến của bà Đ với tư cách người đại diện theo ủy quyền của Tô Thị T4, ông Tô Văn C, bà Tô Thị T5 và bà Tô Thị N1, dẫn đến không thu thập được thông tin, chứng cứ trực tiếp và không đối chất giữa họ để làm sáng tỏ nội dung vụ án là vi phạm và thiếu sót trong thủ tục tố tụng.

[12] Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, Tô Thị T4, ông Tô Văn C, bà Tô Thị T5 và bà Tô Thị N1 đã ủy quyền cho ông Trần Văn C1 tham gia tố tụng, bà Đ không còn là người đại diện, ông C1 cũng thống nhất với yêu cầu phản tố và lời trình bày của bà Đ. Mặt khác, với chứng cứ gián tiếp từ việc Tô Thị T4, ông Tô Văn C, bà Tô Thị T5 và bà Tô Thị N1 không có ý kiến phản đối, khiếu nại hay khởi kiện gì đối với bà Đ liên quan đến thửa đất số 143 và 465 như nhận định tại đoạn [5] nên đã đủ chứng cứ để giải quyết vụ án. Do đó không cần thiết hủy án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng trình tự thủ tục, Tòa sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong trường hợp này.

[13] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ nào khác nên không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[14] Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

[15] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Các đương sự có nghĩa vụ chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ, Tô Thị T4, ông Tô Văn C, bà Tô Thị T5 và bà Tô Thị N1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện T.

Căn cứ Điều 26, 34, 35, 39, 87, 147, 148, 157, 165, 227, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 116, 117, 119, 158, 166, 357, 440, 468, 472, 481, 482, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 100, 188 Luật Đất đai; Điều 12, 14, 15, 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị V.

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị V số tiền thuê quyền sử dụng đất của các năm 2014, 2015, 2016 là 40.020.000 đồng (*bốn mươi triệu không trăm hai mươi nghìn đồng*).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Phước T6 và bà Huỳnh Thị L2 về việc ông T6, bà L2 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ thửa đất số 505 (*để buộc bà Đ trả lại thửa đất 505 cho ông Q, bà V*), diện tích 406m² tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp BN, xã N, huyện T, tỉnh Long An (theo mảnh trích đo địa chính do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 26/7/2017), có tứ cận như sau:

+ Đông giáp thửa 470, 162

+ Tây giáp thửa 504

+ Nam giáp thửa 161

+ Bắc giáp thửa 484

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị V thửa đất số 505, diện tích 406m² tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp BN, xã N, huyện T, tỉnh Long An (theo mảnh trích đo địa chính do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 26/7/2017), có tứ cận như sau:

+ Đông giáp thửa 470, 162

+ Tây giáp thửa 504

+ Nam giáp thửa 161

+ Bắc giáp thửa 484

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị V thửa đất số 143, diện tích 8.114,5m² tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp BN, xã N, huyện T, tỉnh Long An (theo mảnh trích đo địa chính do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 26/7/2017), có tứ cận như sau:

+ Đông giáp thửa 485, 504

- + Tây giáp thửa 101
- + Nam giáp thửa 144
- + Bắc giáp thửa 465

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị V về việc ông Q, bà V có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 15.854.767 đồng, tổng cộng là 65.854.767 đồng (*sáu mươi lăm triệu tám trăm năm mươi bốn nghìn bảy trăm sáu mươi bảy đồng*).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 05/11/2010, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2010 giữa bà Nguyễn Thị Đ với ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị V, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2010 vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y291072 của bà Nguyễn Thị Đ đăng ký biến động ngày 30/10/2008 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA327971, BA327972 cùng ngày 24/5/2010 của ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị V.

3. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá: Bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá là 15.100.000 đồng (trong đó bao gồm chi phí đo đạc là 11.500.000 đồng; chi phí xem xét thẩm định, định giá là 3.600.000 đồng). Do ông Q, bà V đã nộp tạm ứng nên buộc bà Đ có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Q, bà V 15.100.000 đồng (*mười lăm triệu một trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền, nếu chậm trả tiền thì ông Q, bà V, bà Đ còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.292.738 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông Q, bà V đã nộp là 7.797.000 đồng theo biên lai thu số 0005795 ngày 13/02/2017 và số tiền 1.069.500 đồng theo biên lai thu số 0005796 ngày 13/2/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, hoàn trả lại cho ông Q, bà V số tiền 5.573.762 đồng (*năm triệu năm trăm bảy mươi ba nghìn bảy trăm sáu mươi hai đồng*).

- Bà Nguyễn Thị Đ thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định. Hoàn trả lại 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) số tiền tạm ứng án phí mà bà Đ đã nộp theo biên lai thu số 0005901 ngày 12/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Tô Thị T4, ông Tô Văn C, bà Tô Thị T5 và bà Tô Thị N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm mỗi người 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*). Khấu trừ số tiền

300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí mà Tô Thị T4, ông Tô Văn C, bà Tô Thị T5 và bà Tô Thị N1 đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0001163, 0001165, 0001164 và 0001166 cùng ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Các ông bà không phải nộp thêm.

- Bà Nguyễn Thị Đ được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

6. 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, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

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

Trần Tấn Quốc