

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 93/2021/DS-PT

Ngày: 23-3-2021

V/v “tranh chấp chia tài sản chung,
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng
đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công
chứng vô hiệu và hủy quyết định
hành chính 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 Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Thu

Ông Nguyễn Thiện Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Nga - 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 Duyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và ngày 23 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 651/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2020, về “Tranh chấp chia tài sản chung, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy quyết định hành chính cá biệt”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 585/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Lê Thị B, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Ấp Tân T, xã Tân T, huyện Tân C, tỉnh Tây N.

2. Bà Lê Thị C, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp Phước Đ, xã Phước C, huyện Trảng B, tỉnh Tây N.

3. Bà Lê Thị S, sinh năm 1964.

4. Ông Lê Thị Bo, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Ấp An N, xã An N Tây, huyện Đức H, tỉnh Long An.

4. Bà Lê Thị M, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp 2, xã Mỹ Quý Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn: Bà Lê Thị Ch, sinh năm 1998 (**vắng mặt tại phiên tòa ngày 23/3/2021, có đơn xin xét xử vắng mặt**).

Địa chỉ: Ấp Ch, xã Đức Lập H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 07/11/2019 và ngày 16/3/2020)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Bùi Thị Mỹ L, Công ty Luật TNHH DC Counsel Chi nhánh Long An, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Đức Ngãi 1, xã Đức Lập Th, huyện Đức H, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Lộc A, xã Lộc Gi, huyện Đức H, tỉnh Long An.

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

1. Ông Phương Gia P, sinh năm 1980 (có yêu cầu độc lập).

Địa chỉ: 313 Nguyễn Thị Nh, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1982 (có yêu cầu độc lập).

Địa chỉ: 341/7 Bến Phú Lâm, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phúc và bà Hồng: Ông Phan Văn Be, sinh năm 1952 (có mặt).

Địa chỉ: 313 Lô 11, cư xá Thanh Đ, phường A, Quận Bình Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 29/10/2015).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông Phương Gia P và bà Trần Thị Thúy Hồng:

2.1. Luật sư Trần Hải Đ – Văn phòng luật sư Trần Hải Đ, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (**vắng mặt tại phiên tòa ngày 23/3/2021**).

Địa chỉ: 259A, đường Hai Bà Tr, phường Đa K, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

2.2. Luật sư Nguyễn Minh T – Văn phòng luật sư Thiện Bá Vương, Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ: 283/15 Phạm Ngũ Lão, phường Phạm Ngũ L, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (**vắng mặt tại phiên tòa ngày 23/3/2021**).

3. Bà Dương Thị N, sinh năm 1945 (có yêu cầu độc lập), (có mặt);

4. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1982 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt);
 5. Bà Nguyễn Thị Mai P, sinh năm 1978 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt);
 Cùng địa chỉ: Ấp Lộc A, xã Lộc Gi, huyện Đức H, tỉnh Long An.

6. Bà Bùi Thị Lệ Q, sinh năm 1977 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt);
 Địa chỉ: Ấp Lộc A, xã Lộc Gi, huyện Đức H, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Quyên: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Lộc A, xã Lộc Gi, huyện Đức H, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 12/4/2016)

7. Ông Phan Văn G, sinh năm 1973 (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông G:

7.1. Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm 1975 (vắng mặt);

7.2. Chị Phan Thị Diễm H, sinh năm 1995 (vắng mặt).

7.3. Cháu Phan Quyền L, sinh năm 2005.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Linh: Bà Nguyễn Thanh H (mẹ ruột), (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 196, ấp Lập Thành, xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức H, tỉnh Long An.

8. Bà Lê Thị Hồng Ph, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ: 2512, tổ 4, khóm 4, phường Cái V, thị xã Bình M, tỉnh Vĩnh Long.

9. Văn phòng công chứng Trần Văn Ch (kế thừa Văn phòng công chứng Đức H);

Địa chỉ trụ sở: TL 823, ấp Bình Tiền X, xã Đức H Hạ, huyện Đức H, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Ch – Trưởng văn phòng (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt);

10. Ủy ban nhân dân huyện Đức H:

Địa chỉ trụ sở: Ô 7, khu B, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức H, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện tham gia tố tụng: Ông Lê Thanh Tuấn – Chức vụ nguyên Phó phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đức H, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đức H Thượng (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Theo văn bản ủy quyền ngày 03/02/2016.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phương Gia P, bà Nguyễn Thị Thúy H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/3/2020 của các nguyên đơn, trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Ch trình bày:

Cha, mẹ của các nguyên đơn là cụ ông Lê Văn Kiệp và cụ bà Dương Thị Bi. Cụ Kiệp chết năm 1993, cụ Bi chết năm 2000. Hai cụ có tất cả 10 người con gồm: Lê Thị B, Lê Thị C, Lê Thị M, Lê Thị S, Lê Thị Bo, Lê Văn Mười, Lê Văn Ông (chết không vợ, con), Lê Văn Sợi, Lê Văn Tùng và Lê Văn Đ. Khi chết cha, mẹ có để lại di sản là quyền sử dụng đất diện tích 14.004m² thuộc các thửa 376, 55 tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi, Đức H, Long An, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ Bi đứng tên. Cha, mẹ các ông bà chết không để lại di chúc.

Sau khi cụ Bi chết thì ông Đ tự ý đi kê khai, đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001, lúc này ông Tùng trực tiếp canh tác đất. Đến năm 2009, Nhà nước thu hồi diện tích 6.029m² thuộc một phần các thửa 55, 367.

Ngày 07/5/2009, các ông bà là con của bà Bi họp mặt tất cả anh, chị em trong gia đình tại UBND xã Lộc Gi thống nhất việc chia tiền bồi thường quyền sử dụng đất xong. Riêng diện tích đất còn lại sau khi Nhà nước thu hồi là 7.575m² cũng được thỏa thuận chia đều cho các anh chị em trong gia đình mỗi người một phần bằng nhau. Thế nhưng đến tháng 5/2011, ông Đ chỉ thực hiện việc tặng cho ông Lê Văn Tăng diện tích đất là 791m², ông Lê Văn Sợi diện tích là 708m² và ông Lê Văn Mười diện tích là 1.090m², còn các nguyên đơn thì ông Đ chưa chia, giao đất. Đến tháng 8/2011, ông Đ tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất là 203m² cho bà Nguyễn Thị Sung thuộc thửa 367, tờ bản đồ số 16. Đến tháng 10/2012, ông Đ tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích còn lại là 4.783m², thuộc thửa đất số 367, 840 cho ông Phương Gia P. Do đó, ông Đ không thực hiện đúng như biên bản họp gia đình ngày 07/5/2009 mà các anh, chị em đã thỏa thuận bằng biên bản tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Gi.

Vì vậy các nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu ông:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12525, quyển số 04TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/10/2012 giữa ông Lê Văn Đ, bà Bùi Thị Lệ Q đối với ông Phương Gia P, bà Nguyễn Thị Thuý Hồng do Văn phòng công chứng Đức Hoà ký công chứng.

- Tuyên huỷ Giấy chứng nhận QSDĐ số BL693867, sổ vào sổ CH00400 do UBND huyện Đức Hoà cấp ngày 29/11/2012 cho ông Phương Gia P tại thửa số 367, 840 tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi.

- Tuyên huỷ Giấy chứng nhận QSDĐ số BO615315, sổ vào sổ CH00087 do UBND huyện Đức Hoà cấp ngày 10/5/2013 cho ông Phương Gia P, tại thửa 844, tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/6/2013 giữa ông Phương Gia P, bà Nguyễn Thị Thuý Hồng đối với bà Lê Thị

Hồng Ph do Văn phòng Công chứng Đức Hoà ký công chứng đối với phần diện tích 3.168m² thuộc thửa 367 và một phần thửa 840, tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi.

- Buộc Lê Văn Đ và bà Bùi Thị Lệ Q chia diện tích đất 2,411m² theo đo đạc thực tế trong tổng số đất còn lại mà ông Đ đã chuyển nhượng cho ông Phương Gia P thuộc thửa 840, 844 thuộc tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi, huyện Đức H, tỉnh Long An hiện do ông Phương Gia P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 05 người, mỗi người là 482,2m² gồm Lê Thị B, Lê Thị Chốt, Lê Thị S, Lê Văn Bốn, Lê Thị M.

Do quyền sử dụng đất tại các thửa 840, 844 ông Phương Gia P đã chuyển một phần diện tích đất từ đất LUA sang đất ONT, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Do vậy, các nguyên đơn đồng ý hoàn lại cho ông Phúc lệ phí trước bạ và thuế chuyển mục đích sử dụng đất tổng cộng là 131.804.000 đồng.

Ông Lê Văn Đ đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Lệ Q, vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án ông có lời khai: Ông xác định về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất có tổng diện tích là 14.004m² thuộc thửa đất số 367, 555 như nguyên đơn trình bày là đúng. Đến năm 2000, sau khi cụ Bi chết, ông đi đăng ký kê khai và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/4/2001. Năm 2009, Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất 6,429m², còn lại 5.757m². Sau đó, ông đã thực hiện việc tặng cho ông Lê Văn Sợi diện tích là 708m², tặng cho ông Lê Văn Tùng diện tích đất là 791m² và tặng cho ông Lê Văn Mười diện tích đất là 1.090m². Sau khi tặng cho đất cho ông Mười thì ông Mười chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Sung. Do ông Mười chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.090m² nêu trên cho bà Nguyễn Thị Sung.

Tháng 08/2011, ông cùng với vợ ông là bà Bùi Thị Lệ Q ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Sung diện tích đất là 203m².

Tháng 10/2012, ông cùng với bà Quyền tiếp tục chuyển nhượng diện tích còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.783m², vợ chồng ông tiếp tục chuyển nhượng cho ông Phương Gia P vào tháng 10/2012. Hiện ông Phúc đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm thửa 367, 840, 844.

Nay các nguyên đơn khởi kiện thì không đồng ý vì vợ chồng đã chuyển nhượng cho ông Phương Gia P nên không còn diện tích nào.

Bà Dương Thị N có đơn xin vắng mặt, nhưng theo đơn khởi kiện độc lập ngày 12/8/2015 và quá trình giải quyết vụ án, bà trình bày:

Bà là em của bà Dương Thị Bi, phần đất mà nguyên đơn đang tranh chấp có nguồn gốc là của mẹ là cụ Dương Thị Đề để lại nhưng bà nhường cho bà Bi quản lý, sử dụng. Năm 2001, sau khi bà Bi chết thì ông Đ tự ý đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Năm 2004, bà về địa phương cất nhà sinh sống trên một phần diện tích đất này, cùng năm thì ông Đ và các anh, em của ông ra Ủy ban nhân dân xã Lộc Gi lập hợp đồng tặng cho bà 600m² đất nhưng chưa làm thủ tục sang tên nên bà tiến hành xây cất nhà kiên cố và sinh sống từ đó cho đến nay. Nhiều lần ông Đ

hứa làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho bà nhưng vợ chồng ông Đ không thực hiện. Đến năm 2012, thì vợ chồng ông Đ tự ý chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất còn lại của bà Bi chết để lại cho ông Phương Gia P trong đó có phần đất mà anh, em ông Đ đã tặng cho bà.

Nay bà yêu cầu vợ chồng ông Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà có diện tích 600m² thuộc một phần thửa 367 tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi, Đức H, Long An. Phần diện tích đất còn lại tại các thửa 840, 844 bà không tranh chấp.

Các ông bà Nguyễn Thị Mai P, Nguyễn Minh T vắng mặt nhưng tại bản tự khai đều xác định là con ruột của bà Dương Thị N và cùng sinh sống trên phần đất mà bà Ng có phát sinh tranh chấp. Thống nhất với ý kiến như đơn khởi kiện của bà Ng.

Ông Phan Văn Be là người đại diện theo ủy quyền của ông Phương Gia P và bà Nguyễn Thị Thủy Hồng trình bày:

Ông Phương Gia P đã nhận chuyển nhượng diện tích đất là 4.783m², thuộc thửa đất số 367, tờ bản đồ số 16 tại ấp Lộc A, xã Lộc Gi, huyện Đức H, tỉnh Long An của ông Lê Văn Đ vào năm 2012, giá trị chuyển nhượng thực tế là 1.000.000.000 đồng. Khi ông Phúc nhận chuyển nhượng thì trong diện tích đất đó có cả phần đất mà bà Ng, bà Đuôi đang sử dụng. Diện tích cụ thể bao nhiêu thì ông Phúc không biết, ông Phúc đã giao tiền đầy đủ cho ông Đ và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất nói trên thành 02 thửa mới là thửa 367, 840. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Phúc đã chuyển nhượng 3.168m² thuộc một phần thửa đất số 367, 840 cho bà Lê Thị Hồng Ph. Phần còn lại là 1410m² ông Phúc đã chuyển mục đích sử dụng sang đất ONT, có số thửa mới là thửa 844, tờ bản đồ số 16. Ngày 10/5/2013, ông Phúc tiếp tục xin chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 205m² thuộc một phần thửa 840 sang loại đất ONT, có số thửa mới là 843.

Việc ông Phúc nhận chuyển nhượng đất từ ông Lê Văn Đ, bà Bùi Thị Lệ Q là hợp pháp và ngay tình, ông Phúc không hề biết việc tranh chấp về nguồn gốc đất giữa các anh, em ông Đ.

Nay các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn chia tài sản chung quyền sử dụng đất diện tích 2.411m² thì ông không đồng ý vì ông Phúc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ hợp pháp, ngay tình và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phúc, bà Hồng. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông Phúc nêu trên, công nhận các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Nhà nước đã cấp cho ông Phương Gia P, bà Nguyễn Thị Thủy H tại các thửa 367, 840, 844 và 843 tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi, Đức H, Long An.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Dương Thị N thì ông Phúc và bà Hồng đồng ý tách và giao lại cho bà Ng diện tích 600m² thuộc một phần thửa 367, tờ bản đồ số 16 xã Lộc Gi để bà Ng được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giữa ông Phúc với vợ chồng ông Đ sẽ thương lượng thỏa thuận bồi thường giá trị quyền

sử dụng đất đối với diện tích 600m² đất này sau, giá trị quyền sử dụng đất dựa theo kết quả thẩm định giá mà Tòa án đã thực hiện.

Về số tiền nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông Đ là do ông Phương Gia P với ông Phan Văn G hùn vốn, giá trị chuyển nhượng đất là 01 tỷ đồng, ông Phúc góp 700.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng đất hoàn thành thì giữa ông Phúc và ông G thỏa thuận: Ông Phúc được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất tại thửa 840, phần diện tích của thửa 367 (hai bên thỏa thuận mỗi bên còn 50% vốn góp). Sau đó, cùng thống nhất chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị Hồng Ph với số tiền chuyển nhượng thực tế 500.000.000 đồng thì các nguyên đơn phát sinh tranh chấp với ông Đ cho đến nay nên việc chuyển nhượng đất không thực hiện được.

Ông Phan Văn G (chết) nhưng quá trình giải quyết ông có lời khai: Thống nhất với ý kiến và lời trình bày về quá trình góp vốn, tỉ lệ vốn góp, số tiền chuyển nhượng thực tế đất từ vợ chồng ông Đ và số tiền chuyển nhượng lại thửa 367 cho bà Lê Thị Hồng Ph như ông Phúc trình bày là đúng nhưng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Những người kế thừa, quyền nghĩa vụ tố tụng của ông G xin xét xử vắng mặt nhưng có lời khai cũng thống nhất với ý kiến và lời trình bày của ông G.

Ông Lê Văn Đ vắng mặt nhưng quá trình giải quyết vụ án cũng có ý kiến thống nhất ý kiến của ông Phương Gia P đối với yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị N.

Bà Lê Thị Hồng Ph vắng mặt nhưng quá trình giải quyết vụ án bà có lời khai: Năm 2013, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.168m² thửa số 367, 840, tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi từ vợ chồng ông Phương Gia P. Nguồn gốc đất này là của ông Phương Gia P, bà Nguyễn Thị Thúy H nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Đ. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được công chứng tại Văn phòng công chứng Đức H (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn Ch) vào ngày 25/6/2013. Số tiền nhận chuyển nhượng thực tế là 500.000.000 đồng (trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 220.000.000 đồng), bà đã thanh toán xong. Thời điểm nhận chuyển nhượng, bà không biết đất có tranh chấp, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì bà mới biết đất trên do các anh, chị em ông Đ tranh chấp chia tài sản chung nên bà yêu cầu vợ chồng ông Phương Gia P có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên trên.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Trần Văn Ch xin vắng mặt nhưng có văn bản trình bày: Ngày 25/10/2012, Văn phòng công chứng Đức Hoà (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn Ch) có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Đ, bà Bùi Thị Lệ Q với ông Phương Gia P thửa đất số 367, ở bản đồ số 16 có diện tích 4,783m² với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng. Đến ngày 25/6/2013, Văn phòng công chứng Đức Hoà công chứng tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phương Gia P cùng vợ là Nguyễn Thị Thúy H với bà Lê Thị Hồng Phụng. Cụ thể, ông Phương Gia P và bà Nguyễn Thị Thúy H chuyển nhượng cho

bà Lê Thị Hồng Ph thừa đất số 367, 840, tờ bản đồ số 16, diện tích là 3.168m², tọa lạc tại ấp Lộc A, xã Lộc Gi, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 220.000.000 đồng. Việc công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là đúng theo trình tự quy định của pháp luật về công chứng. Khi công chứng, Văn phòng công chứng Đức Hoà không nhận được bất kỳ một văn bản ngăn chặn nào của Tòa án cũng như của các tổ chức, cá nhân khác đến việc chuyển nhượng đất nêu trên.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hoà xin vắng mặt nhưng có văn bản trình bày:

Ngày 29/11/2012, Ủy ban nhân dân huyện Đức H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất cho ông Phương Gia P với diện tích 4.783m² thửa số 367, 840 tờ bản đồ số 16 là căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Đ, bà Bùi Thị Lệ Q với ông Phương Gia P do Văn phòng công chứng Đức H công chứng vào ngày 26/10/2012. Ngày 10/5/2013, Ủy ban nhân dân huyện Đức H ban hành quyết định số 3305/QĐ-UBND cho phép ông Phương Gia P chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất LUC sang đất ONT tại một phần thửa 840, diện tích 1.410m² (thửa mới là 844), tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi. Cùng ngày 10/5/2013, Ủy ban nhân dân huyện Đức H ban hành quyết định số 3304/QĐ-UBND cho phép ông Phương Gia P chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất LUC sang đất ONT tại một phần thửa 840, diện tích 205m² (thửa mới là 843), tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi.

Tòa án có tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng các bên không thống nhất ý kiến.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án như sau:

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 142/2014/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2014 của Tòa án nhân dân huyện Đức H đã căn cứ Điều 25, 33, 35, Điều 32a, Điều 131, khoản 2 Điều 141, khoản 5 Điều 142, Điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 697; 127, 137, Điều 224, khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự, tiết a.3, tiểu mục 2.4, mục 2, phần I Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; khoản 7 Điều 27- Pháp lệnh án phí, lệ, phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ quốc hội:

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B, Lê Thị C, Lê Thị M, Lê Thị S và ông Lê Thị Bo:

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Lê Văn Đ, bà Bùi Thị Lệ Q với ông Phương Gia P đối với diện tích đất 2.411m² thuộc một phần thửa số 367 tờ bản đồ số 16, tại xã Lộc Gi, huyện Đức H, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Đức H công chứng ngày 26/10/2012.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Phương Gia P, bà Nguyễn Thị Thuý Hồng với bà Lê Thị Hồng Ph đối với diện tích đất 2.411m² thuộc thửa số 367, 840, tờ bản đồ số 16, tại xã Lộc Gi, huyện Đức H, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Đức H công chứng ngày 25/6/2013.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B421140, có số vào sổ 2139.QSDĐ/0701-LA do UBND huyện Đức H cấp cho ông Lê Văn Đ ngày 18/4/2001.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 693867, số vào sổ cấp GCN “CH” 00400 do UBND huyện Đức H cấp ngày 29/11/2012 và BO 615315, số vào sổ cấp GCN “CH” 00087 do UBND huyện Đức Hoà cấp cho ông Phương Gia P ngày 10/5/2013.

Buộc ông Lê Văn Đ phải chia cho Lê Thị B, Lê Thị C, Lê Thị S, Lê Thị M và Lê Thị Bo diện tích đất 2.411m², thuộc một phần thửa số 367 và thửa số 844, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã Lộc Gi, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An do ông Phương Gia P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí đất như sau:

Phía Đông giáp đường Hồ Chí Minh dài 77m.

Phía Tây giáp thửa 353, 354, 366 dài 57m.

Phía Nam giáp thửa 367m 843 dài 63,7m.

Phía Bắc giáp thửa 352 dài 23,2m.

Buộc ông Phương Gia P và bà Nguyễn Thị Thuý Hồng có nghĩa vụ giao diện tích đất 2.411m² có vị trí nói trên cho bà Lê Thị B, Lê Thị C, Lê Thị S, Lê Thị M và ông Lê Thị Bo.

Buộc ông Lê Văn Đ và bà Bùi Thị Lệ Q phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phương Gia P số tiền 504.075.000 đồng.

Buộc ông Phương Gia P và bà Nguyễn Thị Thuý H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Thị Hồng Ph số tiền 380.528.000 đồng.

Bà Lê Thị B, Lê Thị C, Lê Thị S, Lê Thị M và ông Lê Thị Bo được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký chung quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bà Lê Thị Hồng Ph được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất diện tích còn lại 757m² thuộc một phần thửa số 367, tờ bản đồ số 16, tại xã Lộc Gi, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị B, Lê Thị C, Lê Thị S, Lê Thị M và ông Lê Thị Bo có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phương Gia P số tiền 130.560.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu năm trăm sáu mươi ngàn đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp người có nghĩa vụ trả tiền nếu chậm trả thì phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Về chi phí định giá tài sản tranh chấp: Buộc bà Lê Thị B, Lê Thị C, Lê Thị S, Lê Thị M và ông Lê Thị Bo liên đới chịu 2.747.000 đồng (Hai triệu bảy trăm bốn mươi bảy ngàn đồng) chi phí định giá tài sản. Số tiền này các đương sự đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

Về án phí:

Buộc bà Lê Thị B, Lê Thị C, Lê Thị S, Lê Thị M và ông Lê Thị Bo liên đới nộp 14.078.500 đồng án phí tranh chấp tài sản chung và 6.528.000 đồng án phí nghĩa vụ trả tiền cho ông Phương Gia P. Số tiền này bà Lê Thị B, Lê Thị C, Lê Thị S, Lê Thị M và ông Lê Thị Bo được khấu trừ 1.940.000 đồng (Một triệu chín trăm bốn mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0019141, 0019145, 0019142, 0019143, 0019144 ngày 04/04/2007 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức H để thi hành, bà Lê Thị B, Lê Thị C, Lê Thị S, Lê Thị M và ông Lê Thị Bo còn phải nộp tiếp 10.906.500 đồng (Mười triệu chín trăm lẻ sáu ngàn năm trăm đồng).

Buộc ông Lê Văn Đ và bà Bùi Thị Lệ Q liên đới nộp 24.163.000 đồng (Hai mươi bốn triệu một trăm sáu mươi ba ngàn đồng) án phí nghĩa vụ trả tiền cho ông Phương Gia P.

Buộc ông Phương Gia P và bà Nguyễn Thị Thúy H liên đới nộp 19.026.000 đồng (Mười chín triệu không trăm hai mươi sáu ngàn đồng) án phí nghĩa vụ trả tiền cho bà Lê Thị Hồng Ph.

Sau khi xét xử sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phương Gia P yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phúc và ông Đ, giữa ông Phúc và bà Phượng, không chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị N kháng cáo yêu cầu ông Đ và bà Quyên giao 600m² đất. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm do giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 180/2015/DS-PT ngày 17 tháng 6 năm 2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 142/2014/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2014 của Tòa án nhân dân huyện Đức H, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 184/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức H đã căn cứ các Điều 25, 32a, 33, 35 của Bộ luật tố tụng dân sự 2005; Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, Điều 222, 227, 228 và Điều 273 và Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 128, 137, 138 Bộ Luật dân sự 2005; Điều 131, 132, khoản 2 Điều 357, điểm b, c khoản 1 Điều 688 Bộ Luật dân sự 2015; Tiết a, tiểu mục 24, mục 2, phần I Nghị quyết 02/2004/NQ-HDTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội

Khóa 14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các ông, bà Lê Thị B, Lê Thị C, Lê Thị S, Lê Thị M và ông Lê Thị Bo về việc tranh chấp chia tài sản chung là quyền sử dụng đất đối với ông Lê Văn Đ, bà Bùi Thị Lệ Q tại một phần thửa 840, 844 tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi.

Tuyên bố các văn bản công chứng sau đây vô hiệu:

Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12525, quyền số 04TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/10/2012 giữa ông Lê Văn Đ, bà Bùi Thị Lệ Q đối với ông Phương Gia P, bà Nguyễn Thị Thuý Hồng do Văn phòng công chứng Đức Hoà (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn Ch) ký công chứng.

Tuyên huỷ Giấy chứng nhận QSDĐ số BL693867, số vào sổ CH00400 do UBND huyện Đức Hoà cấp ngày 29/11/2012 cho ông Phương Gia P tại một phần thửa số 367, một phần thửa 840 tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi.

Tuyên huỷ Giấy chứng nhận QSDĐ số BO615315, số vào sổ CH00087 do UBND huyện Đức Hoà cấp ngày 10/5/2013 cho ông Phương Gia P tại thửa 844 (thửa mới tách ra từ thửa 840), tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi.

Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/6/2013 giữa ông Phương Gia P, bà Nguyễn Thị Thuý Hồng đối với bà Lê Thị Hồng Ph do Văn phòng Công chứng Đức Hoà (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn Ch) ký công chứng đối với phần diện tích 600m² thuộc một phần thửa 367 và một phần diện tích đất tại thửa 840 tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi.

Buộc Lê Văn Đ và bà Bùi Thị Lệ Q phải chia cho các nguyên đơn phần diện tích đất 2,411m² theo đo đạc thực tế trong tổng số đất còn lại mà ông Lê Văn Đ đã chuyển nhượng cho ông Phương Gia P thuộc thửa 840, 844 thuộc tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi, huyện Đức H, tỉnh Long An, hiện do ông Phương Gia P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần diện tích đất này hiện do vợ chồng ông Phương Gia P đang quản lý nên buộc vợ chồng ông Phương Gia P có nghĩa vụ giao lại cho các nguyên đơn.

Vị trí, diện tích đất: Theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 377/2019 do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức H duyệt ngày 24/9/2013. Vị trí đất được giao tính từ mí ranh thửa 352 trở vào cho đủ diện tích 2.411m².

Các ông, bà: Lê Thị B, Lê Thị C, Lê Thị S, Lê Thị M và ông Lê Thị Bo có nghĩa vụ đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất phần diện tích 2.411m² dưới hình thức sở hữu chung.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của các nguyên đơn nên buộc các ông, bà: Lê Thị B, Lê Thị C, Lê Thị S, Lê Thị M và ông Lê Thị Bo liên đới hoàn lại cho ông

Phương Gia P, bà Nguyễn Thị Thúy H tiền lệ phí, thuê chuyển mục đích sử dụng đất tổng cộng là 131.804.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Dương Thị N đối với ông Lê Văn Đ và bà Bùi Thị Lệ Q về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Bà Dương Thị N được quyền đi kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với phần đất có diện tích 600m² thuộc một phần thửa 367, tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phương Gia P đang đứng tên.

Vị trí, diện tích đất được giao tính từ mé ranh thửa 352 trở vào cho đủ diện tích 600m² (theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 377-2019).

4. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phương Gia P và bà Nguyễn Thị Thúy H về việc đề nghị Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Đ với ông Phương Gia P, công nhận các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Nhà nước đã cấp cho ông Phương Gia P đối với các thửa số 367, 840 và 844 tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi.

Buộc ông Phương Gia P, bà Nguyễn Thị Thúy H có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai lại quyền sử dụng đất tại phần diện tích đất còn lại của thửa 367, một phần thửa 840 phù hợp với kết quả giải quyết của bản án.

5. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ:

Các nguyên đơn: Lê Thị B, Lê Thị C, Lê Thị S, Lê Thị M và ông Lê Thị Bo đã tạm nộp tổng cộng 13.447.000 đồng; Bà Dương Thị N đã tạm nộp số tiền 4.000.000 đồng và đã chi phí xong nên buộc ông Lê Văn Đ và bà Bùi Thị Lệ Q phải liên đới hoàn lại số tiền trên cho nguyên đơn và bà Dương Thị N.

Ông Phương Gia P đã tạm nộp số tiền 3.000.000 đồng chi phí thẩm định giá bổ sung và đã chi phí xong.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc các ông, bà: Lê Thị B, Lê Thị C, Lê Thị S, Lê Thị M và ông Lê Thị Bo phải liên đới nộp 14.078.500 đồng án phí tranh chấp tài sản chung và 6.590.200 đồng án phí đối với phần nghĩa vụ trả tiền. Nhưng được chuyển từ tiền tạm ứng án phí mà mỗi người đã nộp là 1.940.000 đồng + 200.000 đồng theo các biên lai thu số 0019141, 0019145, 0019142, 0019143, 0019144 cùng ngày 03/04/2013; Các biên lai thu số 2497, 2498, 2499, 2500 và 2501 cùng ngày 10/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức H sang án phí để thi hành. Bà Lê Thị B, Lê Thị C,

Lê Thị S, Lê Thị M và ông Lê Thị Bo còn phải liên đới nộp tiếp 9.968.700 đồng án phí dân sự sơ thẩm

Hoàn lại tiền tạm, ứng án phí mà bà Dương Thị N đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu số 7509 ngày 12/8/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức H.

Buộc ông Lê Văn Đ và bà Bùi Thị Lệ Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách nhà nước.

Buộc ông Phương Gia P và bà Nguyễn Thị Thúy H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước nhưng được chuyển từ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 3862 ngày 15/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức H, sang án phí để thi hành.

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

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật,

Ngày 12/10/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phương Gia P, bà Nguyễn Thị Thúy H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phương Gia P, bà Nguyễn Thị Thúy Hồng không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án.

Ông Phương Gia P, bà Nguyễn Thị Thúy Hồng do ông Phan Văn Be đại diện theo ủy quyền trình bày nội dung kháng cáo: Ông Phương Gia P, bà Nguyễn Thị Thúy Hồng nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Đ, bà Bùi Thị Lệ Q thửa đất số 367 diện tích 4783m² loại đất lúa, ông Phúc đã chuyển mục đích sử dụng một phần diện tích đất và được Ủy ban nhân dân huyện Đức H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm chuyển nhượng đất không tranh chấp, dựa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đ. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phúc đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Sau đó, ông Phúc chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà Lê Thị Hồng Ph. Nay nguyên đơn cho rằng đất của cha mẹ để lại là tài sản chung chưa chia là không có căn cứ. Bởi lẽ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cá nhân ông Đ, không phải tài sản chung do ông Đ đại diện đứng tên. Ông Phúc là người ngay tình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được pháp luật bảo vệ. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 844 đang tranh chấp, ông Phúc, bà Hồng đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu – Chi nhánh Cộng Hòa để vay số tiền 1.500.000.000 đồng vào ngày 16/01/2020. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để đưa Ngân hàng tham gia tố tụng trong vụ án.

Bà Lê Thị Ch đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Các thửa đất 367, 840, 844 có nguồn gốc của cha mẹ nguyên đơn và bị đơn là ông Lê Văn Kiệp, bà Dương Thị Bi để lại, do bà Bi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2000, bà Bi chết. Sau khi bà Bi chết ông Đ đã kê khai, đăng ký và được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001, không có sự đồng ý của các anh, chị, em trong gia đình. Năm 2009, anh, chị, em thống nhất đây là tài sản chưa chia, đồng thời thống nhất chia đều cho các anh, chị em mỗi người một phần, nhưng ông Đ chưa thực hiện tách đất cho các nguyên đơn. Năm 2012, ông Đ chuyển nhượng phần đất này cho ông Phúc. Ông Phúc tiếp tục chuyển nhượng cho bà Phượng là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Phúc, bà Hồng.

Luật sư Trần Đức Hải và luật sư Nguyễn Minh T bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Phương Gia P, bà Nguyễn Thị Thúy H phát biểu:

Ngày 26/10/2012, ông Phương Gia P nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Đ, bà Bùi Thị Lệ Q thửa đất số 367 diện tích 4783m² loại đất lúa. Ngày 29/11/2012, ông Phương Gia P được UBND huyện Đức Hoà cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BL693867, số vào sổ CH00400 được tách thành thửa số 367 diện tích 1060m² loại đất lúa và thửa 840 diện tích 3723m² loại đất lúa tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi. Ông Phúc chuyển mục đích sử dụng một phần thửa 844 từ đất lúa sang đất ONT và được UBND huyện Đức Hoà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/5/2013 số BO615315, số vào sổ CH00087 tại thửa 844 (thửa mới tách ra từ thửa 840), diện tích 1410m² loại đất lúa, loại đất ONT, tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi. Ngày 25/6/2013, ông Phương Gia P, bà Nguyễn Thị Thúy Hồng chuyển nhượng cho bà Lê Thị Hồng Ph diện tích 3168m² thuộc một phần thửa 367 và một phần diện tích đất tại thửa 840. Ông Phúc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cá nhân ông Đ, không thể hiện tài sản chung do ông Đ đại diện đứng tên. Nay nguyên đơn cho rằng đất của cha mẹ để lại là tài sản chung chưa chia là không có căn cứ. Ông Phúc là người ngay tình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được pháp luật bảo vệ. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 844 đang tranh chấp, ông Phúc, bà Hồng đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu – Chi nhánh Cộng Hòa để vay số tiền 1.500.000.000 đồng vào ngày 16/01/2020. Việc thế chấp được xảy ra trước thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ để làm rõ vấn đề này. Đây là những tình tiết mới phát sinh ông Phúc cung cấp tại cấp phúc thẩm.

Mặt khác, thành phần Hội đồng xét xử theo bản án không đúng với thành phần của Hội đồng xét xử theo quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng hồ sơ không thể hiện quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng. Bản án nêu căn cứ Điều luật không chính xác, không thể hiện diện tích, vị trí đất, tứ cận khu đất ông Phúc bị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thể hiện một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là phần nào và vị trí đất chia cho nguyên đơn.

Ông Phúc đã chuyển mục đích sử dụng đất từ đất lúa sang đất ở nông thôn làm tăng giá trị đất. Hiện giá đất tại địa phương tăng rất cao nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ trả lại cho ông Phúc tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất là không phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không giải thích cho đương sự yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng

là không đảm bảo quyền lợi cho ông Phúc. Chưa xác minh địa chỉ hiện tại của ông Đ, bà Phượng và họ còn sống hay đã chết.

Với những tình tiết mới phát sinh như đã phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Luật sư Bùi Thị Mỹ L bảo vệ quyền, lợi ích pháp của nguyên đơn phát biểu quan điểm: Qua hồ sơ vụ án có thể xác định cụ ông Lê Văn Kiệp và cụ bà Dương Thị Bi có tổng cộng 10 người con là Lê Thị B, Lê Thị C, Lê Thị M, Lê Văn Đ, Lê Thị S, Lê Thị Bơ, Lê Văn Mười, Lê Văn Ông (chết, không có vợ con), Lê Văn Sợi và Lê Văn Tùng.

Ông Lê Văn Kiệp và bà Dương Thị Bi lúc sinh thời có tạo lập được một khối tài sản gồm 14.004m² đất thuộc các thửa đất số 367, 555 tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại xã Lộc Gi, huyện Đức H, tỉnh Long An theo Giấy CNQSDĐ số 434.422 do bà Dương Thị Bi đứng tên được cấp ngày 11/10/1997. Năm 1993, ông Kiệp chết. Năm 2000, bà Bi chết. Ông bà chết không để lại di chúc. Sau khi ông bà cụ chết, các người con vẫn chưa được chia thừa kế.

Năm 2009, Nhà nước thu hồi diện tích 6.429m² đất trong đó, thửa số 555 là 400m², thửa số 367 là 6.029m². Theo đó, tiền bồi thường đất là 1.230.294.000 đồng. Theo biên bản họp mặt gia đình ngày 07/05/2009, những người thừa kế của cụ Bi, cụ Kiệp thống nhất phân chia 5 anh em trai mỗi người nhận 100.000.000 đồng (Tùng, Bồn, Mười, Ông, Sợi), chị em gái mỗi người nhận 90.000.000 đồng (Bơ, Sầu, Mặng, Chót). Còn lại bao nhiêu là phần của ông Lê Văn Đ. Diện tích đất còn lại sau khi thu hồi là 7.575m² thuộc một phần thửa 367. Các đồng thừa kế thoả thuận chia đều cho các anh chị em, mỗi người 1 phần bằng nhau. Các ông Tùng, Sợi, Mười đã nhận ký phần thừa kế của mình do ông Đ chuyển quyền (cụ thể: Ông Lê Văn Tùng 791m², Lê Văn Sợi 708m², Lê Văn Mười 1.090m²). Riêng các nguyên đơn là những người thừa kế còn lại chưa được chia đất.

Do vậy, căn cứ tiết a.3 tiểu mục 2.4, mục 2, phần 1 nghị quyết 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, diện tích đất còn lại sau khi ông Đ chuyển quyền cho ông Tùng, Sợi, Mười còn lại 4.986m² là tài sản chung của các đồng thừa kế gồm: Bơ, Chót, Sầu, Bồn, Mặng, Đài mỗi người sẽ được hưởng 831m². Các nguyên đơn chỉ yêu cầu được chia chung diện tích 2.411m² thuộc một phần thửa 840, 844 tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi là có căn cứ pháp luật. Việc ông Đ tự ý chuyển nhượng tài sản chung cho ông Phúc khi không có sự đồng ý của những người thừa kế nên bị vô hiệu. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Phúc, bà Phượng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bé cung cấp chứng cứ mới thể hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 844 đang thế chấp Ngân hàng được chia cho các nguyên đơn nên không đảm bảo thi hành án. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Các đương sự thống nhất nguồn gốc đất tranh chấp là tài sản chung do cụ ông Lê Văn Kiệp (chết năm 1993) và cụ bà Dương Thị Bi (chết năm 2000) để lại, các cụ chết không để lại di chúc, các người con vẫn chưa được chia thừa kế.

Năm 2001, ông Lê Văn Đ tự ý đi làm thủ tục kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất này mà các anh, chị em ông Đ không hay biết.

Ngày 07/05/2009, 10 người con của hai cụ là Lê Thị B, Lê Thị C, Lê Thị Măng, Lê Văn Đ, Lê Thị S, Lê Thị Bo, Lê Văn Mười, Lê Văn Ông (chết, không có vợ con), Lê Văn Sợi và Lê Văn Tùng lập Biên bản họp mặt gia đình (BL134, 135 - có chứng thực của chính quyền địa phương) thỏa thuận phân chia tiền nhà nước đền bù, đối với 7.575m² đất, còn lại thống nhất “Diện tích đất còn lại trong bằng khoán được phân chia đều cho anh chị em trong gia đình. Mỗi phần bằng nhau. Tách bộ sang tên”. Tuy nhiên, ông Đ chỉ làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng cho ông Tùng diện tích 791m², ông Sợi diện tích 708m² và ông Mười diện tích 1.090m². Phần đất còn lại ông Đ tự ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Sung 203m² và ông Phương Gia P 4.783m² thuộc thửa 367 (cũ).

Xét thấy, việc ông Đ tự ý chuyển nhượng là trái với Biên bản họp mặt gia đình ngày 07/05/2009 nên giao dịch chuyển nhượng đất nêu trên là vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 128 Bộ Luật dân sự 2005. Trên đất chuyển nhượng có nhà của bà Dương Thị N nhưng không được sự đồng ý của bà Ng mà các bên lập hợp đồng chuyển nhượng nên hợp đồng này vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Do đó, không có cơ sở xem xét bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu quy định tại khoản 1 Điều 138 Bộ Luật dân sự 2005 theo yêu cầu của ông Phúc, bà Hồng. Do giao dịch chuyển nhượng đối với phần đất tranh chấp giữa ông Đ vào ông Phúc vô hiệu nên các giao dịch chuyển nhượng sau đó giữa vợ chồng ông Phương Gia P, bà Nguyễn Thị Thúy H với bà Lê Thị Hồng Ph cũng bị vô hiệu theo. Vì vậy, Tòa sơ thẩm căn cứ tiêu mục 2.4, mục 2, phần I Nghị quyết 02/2004/NQ- HDTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao; các Điều 127, 136 và 137 của Bộ Luật dân sự 2005 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông Phúc và bà Hồng không có yêu cầu gì đối với vợ chồng ông Lê Văn Đ liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên Hội đồng không xem xét hậu quả của hợp đồng do vô hiệu trong vụ án này là giải quyết không triệt để vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phúc, bà Hồng.

Căn cứ Điều 137 BLDS 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu*

được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”. Giao dịch giữa ông Đ và ông Phúc đối với 4.783m² tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2012 (BL654-656) không thể hiện có tài sản gắn với đất nhưng thực tế tại thời điểm này có nhà và vật kiến trúc trên đất của gia đình bà Dương Thị N. Như vậy, cả ông Đ, bà Quyên và ông Phúc cũng có lỗi trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu.

Tuy nhiên, cần xem xét làm rõ: Trong 4.783m² mà ông Đ chuyển nhượng cho ông Phúc, phần có nhà của bà Ng (600m² thuộc một phần thửa 367) thì giữa bà Ng với ông Phúc, bà Hồng đã thỏa thuận được tại cấp sơ thẩm. Do đó, cần ghi nhận sự thỏa thuận này nhưng bản án sơ thẩm chỉ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng mà không ghi nhận sự thỏa thuận, nhưng tuyên vô hiệu phần 600m² là thiếu sót, chưa phù hợp. Trong 4.783m² sau khi trừ 600m² (của bà Ng), diện tích còn lại là 4.183m², các nguyên đơn chỉ tranh chấp 2.411m² (thuộc thửa 840 và 844 – thực chất thửa 844 là thửa mới tách ra từ thửa 840). Như vậy cần làm rõ trong 2.411m² giao cho các nguyên đơn thì phần diện tích mà ông Phúc, bà Hồng đã chuyển mục đích là bao nhiêu mét vuông để xác định trách nhiệm của phía các nguyên đơn và ông Đ khi đất tăng giá trị do chuyển mục đích. Bản án sơ thẩm tuyên phần đất mà các bên sử dụng có diện tích nhưng không có vị trí và tứ cận cụ thể là sẽ rất khó thi hành. Kiểm sát viên Đặng Văn Quý không có tham gia giải quyết vụ án nhưng trong biên bản phiên tòa ngày 5/3/2020 ghi tên là sự thiếu sót của cấp sơ thẩm. Cần rút kinh nghiệm. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn có những sai sót khác như áp dụng pháp luật, thành phần Hội đồng xét xử, Biên bản phiên tòa. Tuy không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự nhưng cũng cần kiến nghị rút kinh nghiệm.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía ông Phúc, bà Hồng khai là phần đất các bên tranh chấp đã thế chấp vay Ngân hàng ngày 16/01/2020 – trong thời gian vụ án đang tranh chấp. Do đó, cần phải đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng trong vụ án. Từ những phân tích trên, đề đảm bảo quyền lợi của đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phương Gia P, bà Nguyễn Thị Thúy H được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa, các đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Theo biên bản lấy lời khai ngày 24/5/2013, ông Lê Văn Đ cung cấp địa chỉ cư trú tại ấp Lộc A, xã Lộc Gi, huyện Đức H, tỉnh Long An (BL202). Biên bản lấy lời khai bà Lê Thị Hồng Ph cung cấp địa chỉ cư trú tại số nhà 2512, tổ 4, khóm 4, phường Cái Vồn, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (BL 684). Trong quá trình giải quyết vụ án ông Đ, bà Phượng thay đổi nơi cư trú nhưng không cung cấp địa

chỉ cư trú mới cho Tòa án thuộc trường hợp đương sự cố tình giấu địa chỉ cư trú nên Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt văn bản tố tụng cho ông Đ, bà Phượng theo địa chỉ đã cung cấp cho Tòa án là đúng quy định.

[4] Các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chia tài sản chung là quyền sử dụng đất tại một phần các thửa số 367, 840, 843 và 844 tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi, huyện Đức H, Long An. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phương Gia P, bà Nguyễn Thị Thúy H kháng cáo. Các đương sự còn lại không kháng cáo; Viện kiểm sát không kháng nghị. Căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án cấp phúc thẩm xem xét trong phạm vi liên quan đến kháng cáo của đương sự.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phương Gia P và bà Nguyễn Thị Thúy H, thấy rằng:

[5.1] Về quan hệ huyết thống:

Cụ ông Lê Văn Kiệp (chết năm 1993) và cụ bà Dương Thị Bi (chết năm 2000) có tổng cộng 10 người con là Lê Thị B, Lê Thị C, Lê Thị M, Lê Văn Đ, Lê Thị S, Lê Thị Bo, Lê Văn Mười, Lê Văn Ống (chết, không có vợ con), Lê Văn Sợi và Lê Văn Tùng. Cụ Kiệp và cụ Bi không có con nuôi hay con riêng nào khác.

[5.2] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Cụ Lê Văn Kiệp và cụ Dương Thị Bi lúc sinh thời có tạo lập được một khối tài sản gồm 14.004m² đất thuộc các thửa đất số 367, 555, tờ bản đồ số 16, đất toạ lạc tại xã Lộc Gi, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An theo Giấy CNQSDĐ số 434.422 do cụ Dương Thị Bi đứng tên được cấp ngày 11/10/1997.

Năm 1993, cụ Kiệp chết, năm 2000 cụ Bi chết, không để lại di chúc. Năm 2001, ông Lê Văn Đ lập thủ tục kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất nêu trên và được Ủy ban nhân dân huyện Đức H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 2139/QSDĐ/0701-LA ngày 18/4/2001, tổng diện tích 14.004m², gồm thửa đất số 367 diện tích 13.604m² loại đất lúa, thửa 555 diện tích 400m² tờ bản đồ số 16, đất toạ lạc tại xã Lộc Gi, huyện Đức Hoà.

Năm 2009, Nhà nước thu hồi diện tích 6.429m² đất trong đó: thửa số 555 là 400m², thửa số 367 là 6.029m². Tiền bồi thường đất là 1.230.294.000 đồng.

Theo biên bản họp mặt gia đình ngày 07/05/2009, những người thừa kế của cụ Bi, cụ Kiệp thống nhất phân chia 5 anh, em trai mỗi người nhận 100.000.000 đồng (Tùng, Bồn, Mười, Ống, Sợi), chị em gái mỗi người nhận 90.000.000 đồng (Bọ, Sầu, Mặng, Chót). Còn lại bao nhiêu là phần của ông Lê Văn Đ. Diện tích đất còn lại sau khi thu hồi là 7.575m² thuộc một phần thửa 376. Các đồng thừa kế thoả thuận chia đều cho các anh chị em, mỗi người 01 phần bằng nhau. Các ông Tùng, Sợi, Mười đã nhận kỷ phần thừa kế của mình do ông Đ chuyển quyền (cụ thể: ông Lê Văn Tùng 791m², Lê Văn Sợi 708m², Lê Văn Mười 1.090 m²). Quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Văn Đ và những người con còn lại của cụ Bi cũng thống nhất

đây là tài sản chung của cụ Bi chết để lại nhưng các nguyên đơn chưa được chia, nhận đất.

Ngày 26/10/2012, ông Lê Văn Đ, bà Bùi Thị Lệ Q chuyển nhượng cho ông Phương Gia P thửa đất số 367 diện tích 4783m² loại đất lúa. Ngày 29/11/2012 ông Phương Gia P được UBND huyện Đức Hoà cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BL 693867, số vào sổ CH 00400 được tách thành thửa số 367 diện tích 1060m² loại đất lúa và thửa 840 diện tích 3723m² loại đất lúa tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi. Ông Phúc chuyển mục đích sử dụng một phần thửa 844 từ đất lúa sang đất ONT và được UBND huyện Đức Hoà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/5/2013 số BO 615315, số vào sổ CH 00087 tại thửa 844 (thửa mới tách ra từ thửa 840), diện tích 1410m² loại đất lúa, loại đất ONT, tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi. Ngày 25/6/2013, ông Phương Gia P, bà Nguyễn Thị Thuý Hồng chuyển nhượng cho bà Lê Thị Hồng Ph diện tích 3168m² thuộc một phần thửa 367 và một phần diện tích đất tại thửa 840 tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi. Do đất đang tranh chấp nên bà Phượng chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5.3]. Từ những phân tích trên, có căn cứ để xác định quyền sử dụng đất diện tích 7.575m² thuộc một phần thửa 367 (thửa cũ), tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi, Đức H, Long An khi đó do ông Lê Văn Đ đứng tên (nay là các thửa 367, 840, 843, 844 tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi) là tài sản của cụ Bi chết để lại. Các đồng nguyên đơn chưa được chia theo văn bản thuận phân chia đất mà các anh, chị, em ông Đ họp gia đình vào ngày 07/5/2009 tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Gi. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn Đ và bà Bùi Thị Lệ Q chia cho các nguyên đơn phần diện tích đất 2,411m² theo đo đạc thực tế trong tổng số đất còn lại mà ông Lê Văn Đ đã chuyển nhượng cho ông Phương Gia P. Nay là thửa 840, 844 thuộc tờ bản đồ số 16, xã Lộc Gi, huyện Đức H, tỉnh Long An, hiện do ông Phương Gia P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Đ, bà Quyên và ông Phúc; giữa ông Phúc, bà Hồng và bà Phượng bị vô hiệu, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phúc; các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Thấy rằng, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Phúc được Tòa án giải thích quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của ông Phúc, bà Hồng đều xác định không yêu cầu giải quyết trong vụ án này (BL 204, 205, 252, 253, 775, 776), đây là quyền tự định đoạt của các đương sự. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét giải quyết theo yêu cầu của đương sự quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự nên không chấp nhận phần trình bày này của **ông Bé** và Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Phúc, bà Hồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bé và luật sư cung cấp chứng cứ mới và cho rằng hiện thửa đất số 844 ông Phúc thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu – Chi nhánh Cộng Hòa để vay số tiền 1.500.000.000 đồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông giao cho Ngân hàng giữ để đảm bảo khoản nợ vay. Tại Công văn số 678/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 22/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai tại huyện Đức H xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 615315, số vào sổ CH 00087 đối với thửa 844 do Ủy ban nhân dân huyện Đức H cấp ngày 10/5/2013 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Cộng Hòa, địa chỉ số 463-465 đường Cộng Hòa, phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 16/01/2020. Thấy rằng, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Phúc đã cung cấp cho Tòa án giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 367, 840, 844 được công chứng, đối chiếu bản chính (BL 111, 112). Đây là tài sản đang tranh chấp, nhưng ngày 16/01/2020 ông Phúc đã thế chấp thửa đất số 844 cho Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Cộng Hòa để vay tiền nhưng không cung cấp thông tin này cho Tòa án là lỗi của ông Phúc. Tuy nhiên, tài sản được chia cho các nguyên đơn đang thế chấp đảm bảo cho khoản nợ vay của Ngân hàng, hợp đồng thế chấp đang có hiệu lực, được đăng ký tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức H. Để đảm bảo bản án được thi hành cần đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Với những tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, cần thu thập chứng cứ như đã phân tích nêu trên, cấp phúc thẩm không thể xem xét khắc phục được. Để đảm bảo hai cấp xét xử, đảm bảo quyền lợi của các đương sự và đảm bảo thi hành án cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Chấp nhận một phần đề nghị của ông Phan Văn Be và luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Phúc, bà Hồng. Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác của bản án sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự kháng cáo không phải chịu theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phương Gia P, bà Nguyễn Thị Thúy H.

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 184/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức H, tỉnh Long An.

Giao toàn bộ hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Đức H giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Phương Gia P, bà Nguyễn Thị Thúy H mỗi người nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số

0006540, 0006539 cùng ngày 12/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự Đức H, tỉnh Long An.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức H;
- Chi cục THADS huyện Đức H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm Phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Thu – Nguyễn Thiện Tâm

Huỳnh Thị Hồng Vân