

Bản án số: 340/2023/DS-PT  
Ngày 14 – 6 – 2023  
V/v “tranh chấp HĐCN.QSDĐ; và  
yêu cầu hủy GCN.QSDĐ”.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tửu

Các Thẩm phán: Ông Mai Xuân Thành  
Ông Hà Huy Cầu.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2023, tại điểm cầu Trung tâm Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và điểm cầu thành phần Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai trực tuyến vụ án thụ lý số: 67/2023/TLPT-DS, ngày 16 tháng 02 năm 2023, về việc “tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là: HĐCN.QSDĐ); và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là: GCN.QSDĐ)”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2022/DS-ST, ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 687/2023/QĐ-PT, ngày 31 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1952 (chết ngày 12/8/2021) và ông Đặng Văn T, sinh năm 1948 (chết ngày 15/7/2018);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S và ông Đặng Văn T:

1.1. Ông Đặng Hoàng P, sinh năm 1981 (vắng mặt);

1.2. Ông Đặng Văn N, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

1.3. Bà Đặng Thị N1, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, (vắng mặt);

*Người đại diện hợp pháp của ông N và bà N1:* Ông Đặng Hoàng P, sinh năm 1981; Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An. (Giấy ủy quyền ngày 08/10/2018, vắng mặt).

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1958; Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An, (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L:* Luật sư Ngô Tấn T1 - Văn phòng L4, Đoàn Luật sư tỉnh L (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Lại Triệu L1, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số F, tầng G, Chung cư F B, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh; Chỗ ở hiện nay: Số A, đường N, Lô E, Phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt);

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn D, sinh năm 1982; Địa chỉ: L, Long Khánh B, Hồ N, Đồng Tháp, (Giấy ủy quyền ngày 29/10/2018, vắng mặt).

2. Bà Lưu Thị H, sinh năm 1960; Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An, (vắng mặt);

3. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1959 (chết ngày 22/8/2020);

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H1:*

3.1. Bà Lưu Thị H, sinh năm 1960; Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An, (vắng mặt);

3.2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1934 (vắng mặt);

3.3. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

3.4. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1979; Địa chỉ: Khu phố N, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt);

3.5. Bà Nguyễn Thị Bé P1, sinh năm 1985; Địa chỉ: số A, Ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An, (vắng mặt).

4. Ông Trần Mạnh H2, sinh năm 1975; Địa chỉ: 3 T, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

5. Ông Trần Ngọc Nguyễn Minh T2, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số A đường N, Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An, (vắng mặt);

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phùng Ngọc P2, sinh năm 1988; Địa chỉ: C, H, H, T, Đồng Nai (Giấy ủy quyền ngày 20/9/2018, có mặt).

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

1. Ông Phạm Văn T3, sinh năm 1960; Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An, (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Công P3, sinh năm 1960; Địa chỉ: Ấp E, xã L, huyện C, tỉnh Long An, (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1966 (vắng mặt);

4. Bà Phan Thị Phương L2, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện B, tỉnh Long An.

5. Văn phòng C;

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Dương Thùy L3- Trưởng Văn phòng;  
Địa chỉ: Số I, Khu dân cư N, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An, (vắng mặt).

6. Văn phòng C1;

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Kim H4- Trưởng Văn phòng;  
Địa chỉ: Số C, Tổ C, đường N, Khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An, (vắng mặt).

7. Ủy ban nhân dân (gọi tắt là: UBND) huyện C; Địa chỉ: Khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đào Hữu T4- Phó Chủ tịch UBND huyện C (Giấy ủy quyền số 9098/GUQ-UBND ngày 12/11/2021, vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Mạnh H2, ông Trần Ngọc Nguyễn Minh T2 là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Đơn khởi kiện ngày 08/01/2018; 06/11/2017; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/4/2018, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S trình bày:*

Trước đây bà có nhận chuyển nhượng của bà Lưu Thị H thửa đất 608, tờ bản đồ 2, diện tích theo đo đạc thực tế 2.100,9m<sup>2</sup>, loại đất LUC và nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Xuân P4 các thửa đất 2967, tờ bản đồ số 2, diện tích theo đo đạc thực tế là 939 m<sup>2</sup>, loại LUC; thửa đất 2980, tờ bản đồ số 2, diện tích đo đạc thực tế 554,6m<sup>2</sup>, loại BHK và thửa đất 2820, tờ bản đồ số 2, diện tích đo đạc thực tế là 386m<sup>2</sup>, loại đất ONT. Hiện tại bà đã được cấp GCN.QSĐĐ của các thửa đất trên vào khoảng 20/11/2012. Sau khi được cấp GCN.QSĐĐ bà mang giấy đỏ thế chấp tại ngân hàng N2 khu vực G để vay số tiền 600.000.000 đồng, sau đó bà gặp ông Lại Triệu L1 và ông L1 nói với bà sẽ mang giấy đỏ của bà đến vay ở ngân hàng khác giúp cho bà được số tiền hơn 1.000.000.000 đồng, ông L1 đưa cho bà mượn 600.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng G và ông L1 giữ tất cả các GCN.QSĐĐ của bà lấy từ Ngân hàng ra. Tuy nhiên sau đó ông L1 hèn lần hèn lựa không vay tiền giúp cho bà mà còn buộc bà phải trả tiền lãi trên số tiền 600.000.000 đồng mà ông L1 cho bà mượn. Sau đó khoảng hơn 01 năm, ông L1 trả lời với bà là giấy đỏ của bà không thể chấp được Ngân hàng ở Thành

phổ Hồ Chí Minh nên yêu cầu vợ chồng bà ký hợp đồng ủy quyền sử dụng đất cho ông L1 để ông L1 đi vay nhưng sau đó cũng không vay được tiền. Việc vay tiền của bà với ông L1 thì bà không có chứng cứ gì để chứng minh. Sau đó nữa ông L1 yêu cầu vợ chồng bà ký HĐCN.QSĐĐ cho ông L1 để ông L1 đứng ra làm thủ tục vay Ngân hàng rồi giao tiền vay lại cho bà nên vợ chồng bà mới ký HĐCN.QSĐĐ với ông L1 chứ hai bên thật sự không phải mua bán đất. Khi ký tiếp HĐCN.QSĐĐ ông L1 cũng không có giao thêm tiền cho vợ chồng bà.

Nay các thửa đất trên ông L1 đã ủy quyền cho ông H2 ký HĐCN.QSĐĐ cho ông T2. Do đó bà yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung như sau: Hủy HĐCN.QSĐĐ ngày 30/01/2015 giữa vợ chồng bà với ông L1; hủy các điều chỉnh nội dung chuyển nhượng QSĐĐ cho ông L1 đứng tên trên các GCN.QSĐĐ của các thửa đất 608, tờ bản đồ 2, diện tích theo đo đạc thực tế 2.100,9 m<sup>2</sup>, loại đất LUC; thửa đất 2980, tờ bản đồ số 2, diện tích đo đạc thực tế 554,6m<sup>2</sup>, loại BHK và thửa đất 2820, tờ bản đồ số 2, diện tích đo đạc thực tế là 386 m<sup>2</sup>, loại đất ONT; buộc bà Trần Thị Lê t lại cho bà thửa đất 608, tờ bản đồ 2, diện tích theo đo đạc thực tế 2.100,9 m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An; hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 565, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2017 giữa ông L1 với ông H2; hủy HĐCN.QSĐĐ ngày 16/3/2018 giữa ông L1 do ông H2 đại diện theo ủy quyền với ông T2; hủy GCN.QSĐĐ đối với thửa đất 2967, tờ bản đồ số 2, diện tích theo đo đạc thực tế là 939 m<sup>2</sup>, loại LUC và hủy điều chỉnh nội dung chuyển nhượng QSĐĐ cho ông L1 đứng tên trên GCN.QSĐĐ vì thửa đất này ông H3 đang trực tiếp quản lý sử dụng và hủy GCN.QSĐĐ số BP 490669 do UBND huyện C cấp ngày 08/7/2013 cho ông H3 đối với thửa đất 2798, tờ bản đồ số 2, diện tích đo đạc thực tế 1060,5 m<sup>2</sup>, loại đất LUC.

*Đại diện nguyên đơn ông Đặng Văn N, bà Đặng Thị N1 là ông Đặng Hoàng P trình bày:*

Ông thống nhất với lời trình bày của bà S và không có bổ sung ý kiến gì. Bà Lưu Thị H và ông Nguyễn Văn H1 chuyển nhượng cho bà S thửa 451, diện tích 953m<sup>2</sup> đất trồng lúa và thửa 608 diện tích 2230m<sup>2</sup> đất trồng lúa, giá là 130.000.000 đồng, ông không nhớ giá tiền từng thửa nhưng đồng ý tính theo đơn vị m<sup>2</sup> trên số tiền 130.000.000 đồng của hai thửa để tính giá thửa 608. Bà P4 chuyển nhượng cho bà S thửa 2967, 2980 giá 50.000.000 đồng, đồng ý lấy 50.000.000 đồng cho diện tích 02 thửa để tính giá trị từng thửa. HĐCN.QSĐĐ ngày 30/01/2015, bà S và ông T chuyển nhượng cho ông L1 các thửa 2980, 2967, 2820, 608 là hợp đồng giả tạo, ông L1 không có giao tiền cho bà S. Nếu thửa 608 trong hợp đồng bị vô hiệu, ông yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng, bà H phải hoàn lại số tiền bà S đã mua đất.

*Nguyên đơn bà Trần Thị L trình bày:*

Thửa đất 608, tờ bản đồ 2, diện tích 2.100,9 m<sup>2</sup>, loại đất LUC trước đây là của bà Lưu Thị V (mẹ của bà Lưu Thị H) bán cho ông Phạm Văn T3 vào khoảng



năm 1993. Đến năm 1994 ông T3 bán lại cho bà với giá 09 chỉ vàng (4,5 chỉ vàng 24K+ 4,5 chỉ vàng 9999). Khi bà mua đất của ông T3 thì bà và ông T3 có đến gặp bà V và bà V ký giấy tay mua bán đất với bà xong bà mới giao vàng cho ông T3 và bà đã nhận đất sử dụng từ năm 1994 cho đến nay. Khi mua đất thì bà mua trọn thửa 608 chứ không phải một phần thửa như bà H trình bày. Khi bà mua đất của bà V thì bà H có biết và ký tên vào giấy tay mua bán. Thửa đất 608 hiện nay bà sử dụng một phần để trồng lúa còn một phần để đào ao nuôi cá.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau: Công nhận HĐCN.QSDĐ ngày 10/10/1994 giữa bà với bà V và hủy GCN.QSDĐ số AG 918196 được UBND huyện C cấp ngày 28-8-2006 cho bà H để bà được đứng tên GCN.QSDĐ; hủy một phần HĐCN.QSDĐ giữa bà H với bà S đối với thửa đất 608, tờ bản đồ 2, diện tích 2.100,9 m<sup>2</sup>, loại đất LUC; hủy một phần HĐCN.QSDĐ giữa bà S với ông L1 ngày 30/01/2015 đối với thửa đất 608, tờ bản đồ 2, diện tích 2.100,9m<sup>2</sup>, loại đất LUC. Trường hợp Tòa án không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với bà V thì bà yêu cầu người sử dụng đất của bà phải trả tiền bồi thường bao gồm san lấp mặt bằng, đào ao, chi phí là 25.000.000 đồng.

*Bị đơn ông Trần Mạnh H2 trình bày:*

Ông có nhận chuyển nhượng của ông L1 04 thửa đất: thửa 608, tờ bản đồ 2, diện tích theo đo đạc thực tế 2.100,9 m<sup>2</sup>, loại đất LUC; thửa đất 2967, tờ bản đồ số 2, diện tích theo đo đạc thực tế là 939 m<sup>2</sup>, loại LUC; thửa đất 2980, tờ bản đồ số 2, diện tích đo đạc thực tế 554,6 m<sup>2</sup>, loại BHK và thửa đất 2820, tờ bản đồ số 2, diện tích đo đạc thực tế là 386 m<sup>2</sup>, loại đất ONT với giá thực tế là 2.850.000.000 đồng. Ông trực tiếp giao tiền cho ông L1 nhận (đưa làm 2 lần), đều có giấy tờ riêng mỗi lần nhưng giờ chỉ còn biên nhận 1.500.000.000 đồng. Ông chưa nắm rõ được mỗi thửa giá bao nhiêu, nhưng do ông không đủ điều kiện để đứng tên GCN.QSDĐ đối với loại đất lúa, do đó ông với ông L1 mới ký Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất. Giữa ông và ông L1 có lập giấy tay mua bán đất và biên nhận nhận tiền. Ông xác định ký hợp đồng này vào 19/5/2017. Hợp đồng ngày 16/3/2018 ông L1 do ông đại diện chuyển nhượng cho ông T2 các thửa đất 608, 2820, 2980, 2967 giá 3.100.000.000 đồng, ông là người nhận trực tiếp số tiền 3.100.000.000 đồng từ ông Tâm g. Nếu hợp đồng này vô hiệu, ông yêu cầu ông L1 trả lại số tiền 2.850.000.000 đồng kèm theo lãi ngân hàng.

Nay ông không ý tất cả các yêu cầu của các nguyên đơn mà yêu cầu Tòa án công nhận HĐCN.QSDĐ giữa ông L1 do ông đại diện theo ủy quyền với ông T2 để ông T2 thực hiện thủ tục chuyển QSDĐ, được đứng tên GCN.QSDĐ đối với các thửa đất nêu trên. Đối với yêu cầu của ông H3 hủy các GCN.QSDĐ để làm thủ tục đăng ký kê khai để được cấp GCN.QSDĐ lại theo đúng vị trí thực tế sử dụng. Sau khi đổi lại vị trí nếu có chênh lệch diện tích đất mua bán giữa ông với ông T2 thì hai bên sẽ tự thương lượng giải quyết. Đồng thời ông yêu cầu Tòa án tuyên hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để ông T2 nhận

GCN.QSDĐ.

*Bị đơn ông Trần Ngọc Nguyễn Minh T2 do ông Phùng Ngọc P2 đại diện trình bày:*

Ông T2 có nhận chuyển nhượng từ ông H2 04 thửa đất: thửa 608, tờ bản đồ 2, diện tích theo đo đạc thực tế 2.100,9 m<sup>2</sup>, loại đất LUC; thửa đất 2967, tờ bản đồ số 2, diện tích theo đo đạc thực tế là 939m<sup>2</sup>, loại LUC; thửa đất 2980, tờ bản đồ số 2, diện tích đo đạc thực tế 554,6 m<sup>2</sup>, loại BHK và thửa đất 2820, tờ bản đồ số 2, diện tích đo đạc thực tế là 386 m<sup>2</sup>, loại đất ONT với giá 3.100.000.000 đồng. Hiện nay các bên đã thực hiện xong thủ tục chuyển quyền, ông T2 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C cập nhật điều chỉnh để được đứng tên trên GCN.QSDĐ vào ngày 30/3/2018. Nhưng ngày 04/4/2018 do Tòa án có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C đã hủy cập nhật.

Nay ông không ý tất cả các yêu cầu của các nguyên đơn mà yêu cầu Tòa án công nhận HĐCN.QSDĐ giữa ông L1 do ông H2 đại diện theo ủy quyền với ông T2 để ông T2 thực hiện thủ tục chuyển QSDĐ, được đứng tên GCN.QSDĐ đối với các thửa đất nêu trên.

Đối với yêu cầu của ông H3 thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đồng thời ông yêu cầu Tòa án tuyên hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để ông T2 nhận GCN.QSDĐ. Trường hợp Tòa án chấp nhận tất cả yêu cầu của nguyên đơn thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng giữa ông H2 với ông T2 trong vụ án này. Trong hợp đồng này chỉ có trách nhiệm giữa ông H2 và ông, không có trách nhiệm nghĩa vụ của ông L1. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đã phát hiện ông Nguyễn Văn H3 thực tế quản lý sử dụng thửa đất số 2967 nhưng GCN.QSDĐ cấp cho ông H3 là thửa 2798 và ngược lại ông T2 thực tế quản lý sử dụng thửa đất số 2798 nhưng GCN.QSDĐ cấp cho ông T2 lại là thửa 2967.

Yêu cầu công nhận HĐCN.QSDĐ giữa ông với ông Lại Triệu L1 do ông Trần Mạnh H2 đại diện đối với các thửa đất số 2980, 2967, 2820 và 608. Trong đó thửa đất số 2967 được xác định là thửa 2798, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.298m<sup>2</sup>, tọa lạc xã L, huyện C, tỉnh Long An.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H3 trình bày:*

Thửa đất 2967, tờ bản đồ 2, diện tích theo đo đạc thực tế 939m<sup>2</sup>, loại đất LUC mà hiện nay ông đang trực tiếp quản lý sử dụng có nguồn gốc là của cha ông chuyển nhượng cho em út của ông là ông Nguyễn Văn H1, sau đó ông H1 ký hợp đồng tặng cho ông nhưng ông lại được cấp GCN.QSDĐ số thửa là 2798, tờ bản đồ số 2. Do đó, ông yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCN.QSDĐ đã cấp cho ông đối với thửa 2798, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.298m<sup>2</sup>, loại đất LUC và hủy GCN.QSDĐ đã cấp cho ông Lại Triệu L1 đối với thửa 2967, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.009 m<sup>2</sup>, loại đất LUC để các bên đăng ký kê khai để được cấp

GCN.QSDD lại theo đúng vị trí thực tế sử dụng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T3 trình bày:*

Ông mua trọn thửa đất số 608, diện tích 2.100,9m<sup>2</sup> của bà V vào năm nào không nhớ, giá là 8,5 chỉ vàng 24k. Sau đó bán lại cho bà Trần Thị Lê t1 thửa vào năm nào không nhớ, giá 09 chỉ vàng (4,5 chỉ vàng 24k và 4,5 chỉ vàng 9999), có làm giấy tay cho bà L. Ông mua đất của bà V để làm lúa, sau đó ông bán lại cho bà L cũng làm lúa. Ông không có ý kiến gì trong vụ án này, xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng từ hòa giải đến khi xét xử vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:*

Vào ngày 30/01/2015, hai bên gồm vợ chồng bà Nguyễn Thị S, ông Đặng Văn T và ông Lại Triệu L1 nộp hồ sơ tại Văn phòng C yêu cầu công chứng HĐCN.QSDD các thửa 2980, 2967, 2820 và 608, tờ bản đồ số 02, tọa lạc Ấ, xã L, huyện C, tỉnh Long An, diện tích 4.979m<sup>2</sup>, với giá 600.000.000 đồng. Hai bên đã tự đọc lại Hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và ký tên vào hợp đồng trước sự có mặt của Công chứng viên. Hai bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc, hồ sơ yêu cầu công chứng phù hợp theo quy định, nội dung hợp đồng công chứng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, vì vậy Văn phòng C đã chứng nhận Hợp đồng trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:*

HĐCN.QSDD giữa ông Trần Mạnh H2 đại diện ông Lại Triệu L1 theo Hợp đồng ủy quyền với ông Trần Ngọc Nguyễn Minh T2, số công chứng 405, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, do Công chứng viên Dương Tấn Đ1, Văn phòng C1 chứng nhận ngày 16/3/2018, đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2022/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:*

Căn cứ khoản 3, khoản 11 Điều 26, Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 2 Luật đất đai 1993; Điều 101, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 697, Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005; các điều 117, 122, 123, 129, 130, 131, 500, 501, 502, 503, 562 và điểm b Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng án lệ số 55/2022/AL; khoản 2, khoản 4, khoản 5, Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L, công nhận HĐCN.QSDD ngày 10/10/1994 giữa bà Trần Thị L với cụ Lưu Thị V đối với thửa đất số 608, tờ bản đồ 2, diện tích theo đo đạc thực tế 2.100,9 m<sup>2</sup>, loại đất LỤC, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An.



Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S và ông Đặng Văn T.

Vô hiệu một phần các HĐCN.QSĐĐ ngày 26/11/2010 giữa bà Lưu Thị H, ông Nguyễn Văn H1 với bà Nguyễn Thị S; HĐCN.QSĐĐ giữa bà Nguyễn Thị S, ông Đặng Văn T với ông Lại Triệu L1 ngày 30/01/2015; Hợp đồng ủy quyền ngày 19/5/2017, ông Lại Triệu L1 ủy quyền cho ông Trần Mạnh H2; HĐCN.QSĐĐ ngày 16/3/2018 giữa ông Lại Triệu L1 do ông Trần Mạnh H2 đại diện theo Hợp đồng ủy quyền với ông Trần Ngọc Nguyễn Minh T2 đối với thửa đất 608, tờ bản đồ 2, diện tích 2.100,9 m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Bà Lưu Thị H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H1 gồm bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Bé P1 phải hoàn trả và bồi thường cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị S gồm ông Đặng Hoàng P, ông Đặng Văn N và bà Đặng Thị N1 tổng cộng là 225.681.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Bé P1 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do ông Nguyễn Văn H1 để lại. Bà Trần Thị Lê h đang quản lý sử dụng thửa đất số 608 được đăng ký, kê khai cấp GCN.QSĐĐ theo quy định của pháp luật về đất đai.

Do bà S và ông T đã chết nên những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S và ông Đặng Văn T gồm ông Đặng Hoàng P, ông Đặng Văn N, và bà Đặng Thị N1 phải bồi thường và hoàn trả cho ông Lại Triệu L1 tổng cộng 333.668.000 đồng. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do bà Nguyễn Thị S và ông Đặng Văn T để lại.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S và ông Đặng Văn T đối với các yêu cầu:

Hủy HĐCN.QSĐĐ ngày 30/01/2015 giữa bà Nguyễn Thị S, ông Đặng Văn T với ông Lại Triệu L1 đối với các thửa đất số 2980, 2967, 2820.

Hủy các điều chỉnh nội dung chuyển nhượng QSĐĐ cho ông L1 đứng tên trên các GCN.QSĐĐ đối với các thửa đất số 2980, tờ bản đồ số 2, diện tích đo đạc thực tế 554,6 m<sup>2</sup>, loại BHK và thửa đất 2820, tờ bản đồ số 2, diện tích đo đạc thực tế là 386 m<sup>2</sup>, loại đất ONT.

Buộc bà Trần Thị Lê t lại cho bà thửa đất 608, tờ bản đồ 2, diện tích theo đo đạc thực tế 2.100,9 m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 565, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2017 giữa ông Lại Triệu L1 với ông Trần Mạnh H2 đối với các thửa đất số 2980, 2967, 2820.

Hủy HĐCN.QSDĐ ngày 16/3/2018 giữa ông Lại Triệu L1 do ông Trần Mạnh H2 đại diện theo Hợp đồng ủy quyền với ông Trần Ngọc Nguyễn Minh T2 đối với các thửa đất số 2980, 2967, 2820.

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn H3:

Hủy GCN.QSDĐ số BH 874718 do UBND huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị S ngày 22-11-2011 đối với thửa đất 2967, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.009m<sup>2</sup>, loại đất LUC.

Hủy GCN.QSDĐ số BP 490660 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn H3 ngày 08/7/2013 đối với thửa đất số 2798, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.298m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước.

Ông Nguyễn Văn H3 có nghĩa vụ kê khai, đăng ký để được cấp GCN.QSDĐ đối với thửa đất số 2967 theo quy định của pháp luật về đất đai. Ông Trần Ngọc Nguyễn Minh T2 có nghĩa vụ kê khai, đăng ký để được cấp GCN.QSDĐ đối với thửa đất số 2798 theo quy định của pháp luật về đất đai.

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần Ngọc Nguyễn Minh T2.

Công nhận HĐCN.QSDĐ ngày 16/3/2018 giữa ông Lại Triệu L1 do ông Trần Mạnh H2 đại diện theo Hợp đồng ủy quyền với ông Trần Ngọc Nguyễn Minh T2 đối với các thửa đất số 2820, 2980 và thửa 2967 được xác định là thửa 2798.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S và ông Đặng Văn T gồm ông Đặng Hoàng P, ông Đặng Văn N, và bà Đặng Thị N1 phải giao các thửa đất số 2820, 2980 và 2798 cho ông Trần Ngọc Nguyễn Minh T2 sử dụng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông T2 yêu cầu công nhận HĐCN.QSDĐ ngày 16/3/2018 giữa ông L1 do ông H2 đại diện theo ủy quyền với ông T2 đối với thửa đất số 608.

Các thửa đất số 608, 2820, 2980, 2967 và 2798 được xác định lần lượt theo Mảnh trích đo địa chính số 09LS-2018; số 10LS-2018; 11LS-2018 và số 12LS-2018 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 26/6/2018.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, xem xét tại chỗ và thẩm định giá; án phí dân sự sơ thẩm; hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời; lãi suất, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 09 tháng 12 năm 2022, bị đơn ông Trần Mạnh H2 và ông Trần Ngọc Nguyễn Minh T2 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Ông H2, ông T2 cho rằng một phần nội dung án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố các HĐCN.QSDĐ giữa bà H với bà S; giữa bà S với ông L1; giữa ông L1 với ông T2 (do ông L1 ủy quyền cho ông H2 làm đại diện thực hiện giao dịch với ông T2) vô hiệu là không khách



quan, không đúng quy định của pháp luật và chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông H2, ông T2.

Vì thế, ông H2 ông T2 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Lê v việc tuyên vô hiệu; Công nhận các HĐCN.QSDD giữa bà H với bà S; giữa bà S với ông L1; giữa ông L1 (Ủy quyền cho ông H2 thực hiện giao dịch) với ông T2 có hiệu lực pháp luật.

*Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:*

- *Người kháng cáo ông Trần Ngọc Nguyễn Minh T2 do ông Phùng Ngọc P2 là đại diện, trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 608 giữa bà H với bà S, giữa bà S với ông L1, giữa ông L1 (do ông H2 đại diện theo ủy quyền) với ông T2, do: Trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 608 thì ông H2 có dẫn ông T2 đi xem xét cụ thể thửa đất và được chính quyền địa phương xác nhận đất không tranh chấp, đất bỏ hoang bà L không có canh tác và khi nhận chuyển nhượng thửa đất 608 thì ông T2 đã lập thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật nên ông T2 là người thứ ba ngay tình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần được bảo vệ, vì thế đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T2.

- *Người kháng cáo ông ông Trần Mạnh H2, trình bày:* Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo nêu trên, không cung cấp chứng cứ mới. Đồng ý như trình bày và yêu cầu của ông T2.

- *Bà Lê cùng luật sư T1, trình bày:* Đồng ý như nhận định và quyết định của Tòa sơ thẩm, bà Lê n chuyển nhượng thửa đất 608 từ ông T3 (nhưng lập thủ tục trực tiếp từ bà V) vào năm 1994 và sử dụng đất liên tục đến nay, việc ông H2 và ông P2 đại diện ông T2 cho là thửa đất 608 bỏ hoang không ai canh tác là không đúng. Nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông H2 và ông T2, giữ nguyên án sơ thẩm.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

- *Đối với kháng cáo của nguyên đơn, xét:* Khi giải quyết tòa sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H2, ông T2, giữ nguyên án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[1] Tòa sơ thẩm xét xử ngày 30/11/2022 đến ngày 09/12/2022 ông Trần Mạnh H2, ông Trần Ngọc Nguyễn Minh T2 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nên kháng cáo của ông H2, ông T2 là trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Đối với kháng cáo của bị đơn ông Trần Mạnh H2, ông Trần Ngọc Nguyễn Minh T2, xét:

[2.1] Tại HĐCN.QSĐĐ ngày 26/11/2010, Bà Lưu Thị H cùng chồng ông Nguyễn Văn H1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S các thửa đất 451, diện tích 953m<sup>2</sup>, đất trồng lúa; thửa 608, diện tích 2.230m<sup>2</sup>, đất trồng lúa, giá 130.000.000 đồng, được Văn phòng C1 công chứng số 1487 quyền 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2010.

[2.2] Tại Công văn số 1289/UBND-TD ngày 25/6/2015 của UBND huyện C xác định: Thửa 608 vào năm 1992 cụ V đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T3, sau đó năm 1994 ông T3 chuyển nhượng lại cho bà L. Năm 1996, UBND huyện C cấp GCN.QSĐĐ cho cụ V. Bà L sử dụng thửa 608 từ năm 1994 có xác nhận của UBND xã L ngày 03/9/2015; tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/02/2018 cũng xác định bà Lê h đang sử dụng thửa 608.

[2.3] Nguồn gốc thửa đất số 608 là của cụ V. Năm 2005 cụ V chết, bà H khai nhận thửa kế đứng tên GCN.QSĐĐ do UBND huyện C cấp ngày 28/8/2006. Năm 2010, bà H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S trong khi vào năm 1994 bà Lê m lại của ông T3 và cụ V có làm giấy tay chuyển nhượng thửa đất 608 cho bà L, có bà H ký tên trong giấy tay.

[2.4] Tại HĐCN.QSĐĐ ngày 10/10/1994 cụ Lưu Thị V chuyển nhượng cho bà Trần Thị L 2.135m<sup>2</sup> đất (thửa 608 hiện nay) giá 09 chỉ vàng 24K, có bà H ký tên chứng kiến; Bà H cũng thừa nhận năm 1992 mẹ của bà là cụ V chuyển nhượng thửa 608 cho ông T3, sau đó ông T3 chuyển nhượng cho bà Lê n1 có việc lập giấy tay từ cụ V chuyển nhượng thẳng cho bà L với sự chứng kiến của bà H. Như vậy, thửa đất số 608 bà L đã sử dụng từ năm 1994 nhưng năm 2010 bà H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S là vô hiệu. Bà Lê nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ V phù hợp với điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 và án lệ số 55/2022/AL nên được công nhận. Do đó, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, công nhận HĐCN.QSĐĐ ngày 10/10/1994 giữa bà L với cụ V đối với thửa đất số 608, vô hiệu một phần HĐCN.QSĐĐ ngày 26/11/2010 giữa bà H, ông H1 với bà S đối với thửa đất 608, tờ bản đồ 2, diện tích 2.100,9 m<sup>2</sup>, loại đất LUC là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.5] HĐCN.QSDĐ ngày 30/01/2015, bà Nguyễn Thị S cùng chồng ông Đặng Văn T chuyển nhượng cho ông Lại Triệu L1 các thửa đất 2980, 2967, 2820, 608, giá 600.000.000 đồng, được Văn phòng C công chứng số 422 quyền 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/01/2015. Bà S cho rằng bà có thể chấp GCN.QSDĐ tại Ngân hàng N2 khu vực G để vay số tiền 600.000.000 đồng, sau đó bà gặp ông L1 và ông L1 nói với bà sẽ mang giấy đỏ của bà đến vay ở ngân hàng khác giúp cho bà được số tiền hơn 1 tỷ đồng, ông L1 đưa cho bà mượn 600.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng G và ông L1 giữ tất cả các GCN.QSDĐ của bà lấy từ Ngân hàng ra. Sau đó ông L1 yêu cầu vợ chồng bà ký HĐCN.QSDĐ cho ông L1 để ông L1 đứng ra làm thủ tục vay ngân hàng rồi giao tiền vay lại cho bà nên vợ chồng bà mới ký HĐCN.QSDĐ với ông L1 chứ hai bên thật sự không phải mua bán đất, đây là hợp đồng giả tạo nhưng bên bà S không có chứng cứ gì chứng minh.

[2.6] Thửa 608 đối với HĐCN.QSDĐ giữa bà H, ông H1 với bà S chưa thực hiện xong. Bà H, ông H1 chưa giao đất cho bà S, bà S lại chuyển nhượng cho ông L1. Đối với thửa đất 608 đã vô hiệu từ HĐCN.QSDĐ ngày 26/11/2010 giữa bà Lưu Thị H cùng chồng ông Nguyễn Văn H1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S nên cũng vô hiệu đối với hợp đồng này.

[2.7] Do đó, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà L, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà S, hợp đồng ngày 30/01/2015 vô hiệu đối với thửa 608, có hiệu lực pháp luật đối với thửa 2980 và thửa 2820, còn thửa 2967 được xác định đúng trên thực địa là thửa 2798. Ông H3 được quyền kê khai, đăng ký để được cấp GCN.QSDĐ thửa 2967 theo quy định của pháp luật về đất đai là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.8] Giữa ông L1 và ông H2 có ký HĐCN.QSDĐ và tài sản gắn liền với đất (không ghi ngày tháng năm, không có công chứng chứng thực) theo ông H2 trình bày, hợp đồng này ký ngày 19/5/2017, với nội dung ông Lại Triệu L1 chuyển nhượng cho ông Trần Mạnh H2 các thửa 2980-BHK (trồng cây hàng năm), 2820- ONT, 2967- LUC và 608 – LUC, giá 1.500.000.000 đồng. Ông H2 cho rằng giá thực tế của hợp đồng là 2.850.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Ông H2 chỉ cung cấp được Biên nhận ông L1 đã nhận của ông H2 1.500.000.000 đồng nên xác định giá hợp đồng là 1.500.000.000 đồng. Hợp đồng này các đương sự không có tranh chấp nên không xem xét. Nếu các đương sự, ông L1 và ông H2 có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[2.9] Hợp đồng ủy quyền ngày 19/5/2017, ông Lại Triệu L1 ủy quyền cho ông Trần Mạnh H2 quản lý, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên. Được Văn phòng C1 công chứng số 565 quyền 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2017. Hợp đồng này được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, riêng thửa 608 là vô hiệu như đã nhận định ở phần trên và thửa 2967 được xác

định chính là thửa 2798, nên yêu cầu khởi kiện của bà S được chấp nhận một phần đối với thửa 608.

[2.10] HĐCN.QSĐĐ ngày 16/3/2018, ông L1 do H2 đại diện chuyển nhượng cho Trần Ngọc Nguyễn Minh T2 các thửa đất 608, 2820, 2980, 2967, giá ghi trong hợp đồng là 400.000.000 đồng (trong đó đất ở NT 80.000.000 đồng; đất chuyên trồng lúa nước + đất bằng trồng cây hàng năm khác 320.000.000 đồng), được Văn phòng C1 công chứng số 405 quyền 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2018. Nhưng ông T2 và ông H2 thống nhất giá thực tế là 3.100.000.000 đồng, ông Tâm g tiền trực tiếp cho ông H2. Ông H2 và ông T2 thống nhất không có trách nhiệm của ông L1 trong hợp đồng này vì giữa ông L1 và ông H2 đã thanh toán xong theo HĐCN.QSĐĐ và tài sản gắn liền với đất (không ghi ngày tháng năm, không có công chứng chứng thực) nêu trên.

[2.11] Như đã nhận định ở trên thì hợp đồng ngày 16/3/2018 vô hiệu đối với thửa 608 và thửa 2967 được xác định trên thực địa là thửa 2798 (tuy ông H3 đứng giấy nhưng ông H3 thừa nhận của bà S). Yêu cầu khởi kiện của bà S được chấp nhận đối với thửa 608; yêu cầu của ông T2 được chấp nhận một phần, công nhận hợp đồng đối với các thửa 2820, 2980, 2798, không chấp nhận đối với thửa 608. Thửa 608 vô hiệu ông T2 và ông H2 không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng mà để hai bên tự thỏa thuận nên không xem xét. Ông T2 được quyền kê khai đăng ký để được cấp GCN.QSĐĐ các thửa 2820, 2980, 2798 theo quy định của pháp luật về đất đai. Ông H2 không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L1 do ông đại diện với ông T2 là có căn cứ chấp nhận một phần.

[2.12] Thửa đất 2967 ông Nguyễn Văn T5 (cha bà Đỗ Thị Xuân P5) được cấp GCN.QSĐĐ ngày 12/8/1997. Bà Đỗ Thị Xuân P5 (bà P5 không còn cư trú tại địa phương của xã L và không biết ở đâu nên không thể đưa vào tham gia tố tụng) nhận thừa kế và được cấp giấy năm 2010, đến ngày 02/11/2011 chuyển nhượng cho bà S và bà S được cấp GCN.QSĐĐ. Nhưng thửa 2967 từ năm 1990 đến nay do ông Nguyễn Văn H3 trực tiếp quản lý sử dụng. Thửa đất 2798 ông H3 đứng tên GCN.QSĐĐ, có nguồn gốc của cha là ông Nguyễn Văn T6 cho nhưng thực tế bà S quản lý sử dụng. Hai thửa đất này được bà S và ông H3 sử dụng đúng theo nguồn gốc và trên thực địa nhưng do cấp GCN.QSĐĐ nhầm thửa; GCN.QSĐĐ cấp cho ông Nguyễn Văn T5 và ông Nguyễn Văn T6 đã làm thủ tục thừa kế, tặng cho hết thửa nên đã được cơ quan có thẩm quyền thu hồi GCN.QSĐĐ nên không còn ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự do đó không cần thiết phải hủy. Đối với các thửa đất được cấp giấy qua giao dịch (giữa cụ V với bà H; giữa bà H với bà S; giữa bà P5 với bà S; giữa bà S với ông L1; giữa ông L1 với ông T2) theo Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì việc cấp lại GCN.QSĐĐ hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt nên không cần phải tuyên hủy GCN cấp cho người nhận chuyển



nhượng. Khi Tòa án tuyên HĐCN.QSDĐ vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCN.QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do đó, việc cấp lại GCN.QSDĐ đối với thửa 608 không cần phải hủy GCN.QSDĐ và xác nhận nội dung biến động.

[2.13] Riêng thửa đất 2967 do bà S đứng tên nhưng ông H3 sử dụng và thửa đất số 2798 do ông H3 đứng tên nhưng bà S sử dụng, các bên không tranh chấp các giao dịch nhận thừa kế, tặng cho. Bà S và ông H3 chỉ yêu cầu hủy GCN.QSDĐ đối với hai thửa đất này là có căn cứ nên chấp nhận, hủy GCN.QSDĐ số BH 874718 do UBND huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị S ngày 22-11-2011 đối với thửa đất 2967, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.009m<sup>2</sup>, loại đất LUC và hủy GCN.QSDĐ số BP 490660 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn H3 ngày 08/7/2013 đối với thửa đất số 2798, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.298m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước. Ông H3 có nghĩa vụ kê khai, đăng ký để được cấp GCN.QSDĐ đối với thửa đất số 2967 theo quy định của pháp luật về đất đai. Ông T2 có nghĩa vụ kê khai, đăng ký để được cấp GCN.QSDĐ đối với thửa đất số 2798 theo quy định của pháp luật về đất đai.

[2.14] Từ những nhận định nêu trên, đối chiếu các Điều 117, 122, 123, 129, 130, 131, 500, 501, 502, 503, 562 và điểm b Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 thì việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận các HĐCN.QSDĐ ngày 26/11/2010; 30/01/2015; 16/3/2018 và Hợp đồng ủy quyền ngày 19/5/2017 có hiệu lực pháp luật trừ thửa đất số 608 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án nên theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H2, ông T2, giữ nguyên án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H2, ông T2 mỗi người phải nộp 300.000 đồng.

[4] Quyết định khác của án sơ thẩm về giải quyết hậu quả của HĐCN.QSDĐ đối với thửa 608; về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá; về hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời; về án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 273; các Điều 26, 34, 39, 296, 148, 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tổ tụng hành chính; Căn cứ Điều 2 Luật đất đai 1993; Điều 101, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 697, Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 117, 122, 123, 129, 130, 131, 500, 501, 502, 503, 562 và điểm b Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng án lệ số 55/2022/AL; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14



ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Mạnh H2, ông Trần Ngọc Nguyễn Minh T2; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 72/2022/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/1994 giữa bà Trần Thị L với cụ Lưu Thị V đối với thửa đất số 608, tờ bản đồ 2, diện tích theo đo đạc thực tế 2.100,9 m<sup>2</sup>, loại đất LƯC, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S và ông Đặng Văn T.

3.1. Vô hiệu một phần các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2010 giữa bà Lưu Thị H, ông Nguyễn Văn H1 với bà Nguyễn Thị S; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S, ông Đặng Văn T với ông Lại Triệu L1 ngày 30/01/2015; Hợp đồng ủy quyền ngày 19/5/2017, ông Lại Triệu L1 ủy quyền cho ông Trần Mạnh H2; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2018 giữa ông Lại Triệu L1 do ông Trần Mạnh H2 đại diện theo Hợp đồng ủy quyền với ông Trần Ngọc Nguyễn Minh T2 đối với thửa đất 608, tờ bản đồ 2, diện tích 2.100,9 m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

3.2. Bà Lưu Thị H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H1 gồm bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Bé P1 phải hoàn trả và bồi thường cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị S gồm ông Đặng Hoàng P, ông Đặng Văn N và bà Đặng Thị N1 tổng cộng là 225.681.000 đồng (hai trăm hai mươi lăm triệu, sáu trăm tám mươi một nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Bé P1 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do ông Nguyễn Văn H1 để lại.

3.3. Bà Trần Thị Lê h đang quản lý sử dụng thửa đất số 608 được đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.4. Do bà Nguyễn Thị S và ông Đặng Văn T đã chết nên những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S và ông Đặng Văn T gồm ông Đặng Hoàng P, ông Đặng Văn N, và bà Đặng Thị N1 phải bồi thường và hoàn trả cho ông Lại Triệu L1 tổng cộng 333.668.000 đồng (ba trăm ba mươi ba triệu, sáu trăm sáu mươi tám nghìn đồng). Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do bà Nguyễn Thị S và ông Đặng Văn T để lại.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S và ông Đặng Văn T đối với các yêu cầu:

4.1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2015 giữa bà Nguyễn Thị S, ông Đặng Văn T với ông Lại Triệu L1 đối với các thửa đất số 2980, 2967, 2820.

4.2. Hủy các điều chỉnh nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lại Triệu L1 đứng tên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 2980, tờ bản đồ số 2, diện tích đo đạc thực tế 554,6 m<sup>2</sup>, loại BHK và thửa đất 2820, tờ bản đồ số 2, diện tích đo đạc thực tế là 386 m<sup>2</sup>, loại đất ONT; Buộc bà Trần Thị Lê t lại cho bà S, ông T thửa đất 608, tờ bản đồ 2, diện tích theo đo đạc thực tế 2.100,9 m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

4.3. Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 565, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2017 giữa ông Lại Triệu L1 với ông Trần Mạnh H2 đối với các thửa đất số 2980, 2967, 2820.

4.4. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2018 giữa ông Lại Triệu L1 do ông Trần Mạnh H2 đại diện theo Hợp đồng ủy quyền với ông Trần Ngọc Nguyễn Minh T2 đối với các thửa đất số 2980, 2967, 2820.

5. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn H3:

5.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 874718 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị S ngày 22/11/2011 đối với thửa đất 2967, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.009m<sup>2</sup>, loại đất LUC.

5.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 490660 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn H3 ngày 08/7/2013 đối với thửa đất số 2798, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.298m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước.

5.3. Ông Nguyễn Văn H3 có nghĩa vụ kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2967 theo quy định của pháp luật về đất đai.

5.4. Ông Trần Ngọc Nguyễn Minh T2 có nghĩa vụ kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2798 theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần Ngọc Nguyễn Minh T2.

6.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2018 giữa ông Lại Triệu L1 do ông Trần Mạnh H2 đại diện theo Hợp đồng ủy quyền với ông Trần Ngọc Nguyễn Minh T2 đối với các thửa đất số 2820, 2980 và thửa 2967 được xác định là thửa 2798.

6.2. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S và ông Đặng Văn T gồm ông Đặng Hoàng P, ông Đặng Văn N, và bà Đặng Thị N1 phải giao các thửa đất số 2820, 2980 và 2798 cho ông Trần Ngọc Nguyễn Minh T2 sử dụng.

7. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Ngọc Nguyễn Minh T2 yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2018 giữa ông Lại Triệu L1 do ông Trần Mạnh H2 đại diện theo ủy quyền với ông Trần Ngọc Nguyễn Minh T2 đối với thửa đất số 608.

8. Các thửa đất số 608, 2820, 2980, 2967 và 2798 được xác định lần lượt theo Mảnh trích đo địa chính số 09LS-2018; số 10LS-2018; 11LS-2018 và số 12LS-2018 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 26/6/2018.

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

10. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Mạnh H5 và ông Trần Ngọc Nguyễn Minh T2 mỗi người phải nộp 300.000 đồng tiền án phí, được khấu trừ từ 300.000 đồng mà mỗi người đã nộp tạm ứng theo các Biên lai thu số 0001550 và 0001551 cùng ngày 09/12/2022 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An. Nên không phải nộp thêm.

11. Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí đo đạc, xem xét tại chỗ và thẩm định giá; Về án phí dân sự sơ thẩm; Về hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04-4-2018 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, về người đã thực hiện biện pháp bảo đảm được nhận lại chứng từ bảo lãnh được bảo đảm bằng tài sản của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng khác. Không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

12. Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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.

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

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Mai Xuân Thành Hà Huy Cầu**

**Nguyễn Văn Tửu**

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;

- Các đương sự (20);
- Lưu VT (5), HS (2), 32b, (ÁN09)

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

**Nguyễn Văn Tũu**