

Bản án số: 75/2023/DS-PT

Ngày 24 tháng 02 năm 2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất.

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 Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán:

Ông Phan Tô Ngọc

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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 Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 02 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
218/2022/TLPT-DS ngày 17/6/2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất;
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án
nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 132/2023/QĐ-PT ngày
07/02/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị D, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Q, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm
1944 (có mặt).

Địa chỉ: Số 6 R, phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Theo Văn bản
ủy quyền ngày 08/9/2020).

- Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Thành N, sinh năm: 1975 (có mặt)

2/ Bà Trần Thị T, sinh năm: 1970 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An.

Địa chỉ: Quốc lộ 1, phường 4, thành phố T1, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh T2, chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hữu H – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện V, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 20/4/2022) (xin vắng mặt).

2/ Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Long An.

Địa chỉ: Khu phố M, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C, chức vụ: Chủ tịch (xin vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện V: ông Bùi Văn T2, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V (xin vắng mặt).

3/ Bà Trương Thị Thùy L, sinh năm 1979

4/ Ông Võ Văn L1, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T3, huyện V, tỉnh Long An.

5/ Ông Trần Văn L2, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Ấp Q, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6/ Văn phòng công chứng V (nay là Văn phòng Công chứng Lê Thị Thu T2).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Thu T2, chức vụ: Trưởng Văn Phòng (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố M, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An.

7/ Ông Võ Văn H1, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 119, ấp L, xã V1, huyện V, tỉnh Long An

8/ Ông Võ Văn H2, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã V1, huyện V, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Trần Thị D.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – bà Trần Thị D và người đại diện theo ủy quyền của bà D là ông Nguyễn Văn G trình bày:

Trong khoảng thời gian từ năm 1991 đến năm 1992 bà D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Trung K, ông Nguyễn Văn M và ông Huỳnh Văn H4 tổng diện tích khoảng 5,5 ha đất (trong đó nhận chuyển nhượng của ông K diện tích 3,5 ha, ông M diện tích 1,4 ha, ông H4 0,6 ha). Tất cả diện tích đất trên đều tọa lạc ấp Lò Gạch, xã Vĩnh Trị, huyện V, tỉnh Long An. Khi nhận chuyển nhượng 5,5 ha trên thì đất đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nhận chuyển nhượng các bên chỉ thỏa thuận miệng và viết giấy tay với nhau, còn diện tích đất chỉ ước lượng chứ không có đo đạc và bà D cũng đã trả đủ tiền cho ông K, ông M và ông H4.

Vào năm 2001, bà D đi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 5,5 ha đất nêu trên, nhưng đến năm 2005 bà D mới được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 26.640m² bao gồm các thửa đất như sau: Thửa 828 diện tích 2.722m², thửa 831 diện tích 8.531m², thửa 830 diện tích 4.956m² và thửa 39 diện tích 10.431m² (Trong tổng diện tích 5,5 ha).

Vào năm 2006, bà D có cho vợ chồng ông ba Cường là cha mẹ của bà Trương Thị Thùy L thuê toàn bộ diện tích đất trên và sau đó đến năm 2009 thì gia đình giao lại cho bà L thuê với giá 15.000.000 đồng/ha/năm, khi thuê 02 bên chỉ thỏa thuận miệng chứ không có làm hợp đồng bằng văn bản và bà D cũng không có giao giấy tờ gì cho bà L.

Vào năm 2014, bà D chuyển nhượng cho bà L 1,6 ha trong tổng diện tích 26.640m² tại các thửa gồm: Thửa 828 diện tích 2.722m², thửa 831 diện tích 8.531m², thửa 830 diện tích 4.956m² mà bà D đã được cấp giấy, hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong. Riêng thửa 39 diện tích 10.431m² thì bà D không có chuyển nhượng cho bà L mà bà D thế chấp vay tiền ngân hàng từ năm 2015 đến tháng 6 năm 2017 bà D lấy giấy ra để chuyển nhượng cho người khác thì mới biết diện tích đất trên bà L đã chuyển nhượng cho ông N và bà T, kể cả phần diện tích đất 5.586m² thuộc thửa 2153 đất của bà D chưa đăng ký thì bà L cũng tiến hành đăng ký kê khai khi được cấp giấy xong bà L cũng chuyển nhượng luôn cho ông N, bà T. Đối với phần đất khoảng 2,9 ha còn lại mặc dù bà D đã kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà D vẫn để cho bà L thuê luôn từ năm 2009, bà L vẫn trả tiền thuê cho bà D đầy đủ mỗi tháng 15.000.000 đồng/ha. Năm 2016, bà D bị tai nạn xe không đi lại được đến cuối năm 2016 bà D lên Vĩnh Hưng thì biết được bà L đã bỏ địa phương đi đâu không rõ, bà D định lấy đất lại cho người khác thuê mướn

thì biết được 02 thửa đất 39 và 2153 của bà D thì bà L đã chuyển nhượng cho người khác đang quản lý, sử dụng đó là vợ chồng ông N, bà T nên bà D khởi kiện.

Nay ông đại diện cho bà D yêu cầu như sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập tại Văn phòng công chứng V ngày 16/02/2016 giữa bà Trương Thị Thùy L, ông Võ Văn L1 với vợ chồng ông Nguyễn Thành N, bà Trần Thị T đối với các thửa đất 2153 và thửa đất 39.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do bà Trần Thị T và ông Nguyễn Thành N đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 746981, sổ vào sổ CS 01681 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/3/2016 đối với thửa 2153 diện tích đất 5.586m².

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, do bà Trần Thị T và ông Nguyễn Thành N đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 746982, sổ vào sổ CS 01680 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/3/2016, đối với thửa 39 diện tích đất 10.431m².

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do bà Trương Thị Thùy L đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 649139, sổ vào sổ CH 01700/CQ do UBND huyện V cấp ngày 04/12/2015, thửa 2153 diện tích đất 5.586m².

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, do bà Trương Thị Thùy L đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 649581, sổ vào sổ CH 01699/CM do UBND huyện V cấp ngày 04/12/2015, thửa 39 diện tích đất 10.431m².

Hủy Quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 3557/QĐ-UBND ngày 04/12/2015 của Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Long An đối với thửa đất số 2153 và thửa đất số 39, cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp Lò Gạch, xã Vĩnh Trị, huyện V, tỉnh Long An.

Yêu cầu ông N, bà T trả lại diện tích thửa đất 2153 là 5.586m² và diện tích thửa đất 39 là 10.431m² cho vợ chồng ông L2, bà D quản lý, sử dụng.

Bị đơn - ông Nguyễn Thành N trình bày:

Vào năm 2016, ông N, bà T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trương Thị Thùy L và ông Võ Văn L1 tổng diện tích đất là 20.973m² bao gồm thửa 2153 diện tích 5.586m², thửa 39 diện tích 10.431m² và thửa 830 có

diện tích 4.956m². Đất tọa lạc xã Vĩnh Trị, huyện V, tỉnh Long An, do bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 260.000.000 đồng/ha. Khi nhận chuyển nhượng các bên có đến Văn phòng công chứng V làm thủ tục chuyển nhượng vì đất bà L được cấp giấy tờ hợp pháp ông mới dám nhận chuyển nhượng. Sau đó, ông và vợ ông là Trần Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Nguyễn Thành N, bà Trần Thị T đứng tên số CC 746982, sổ vào sổ CS 01680, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 02/03/2016 đối với thửa 39 có diện tích 10.431m².

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Nguyễn Thành N, bà Trần Thị T đứng tên số CC 746981, sổ vào sổ CC 01681, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 02/03/2016 đối với thửa 2153 có diện tích 5.586m².

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Nguyễn Thành N, bà Trần Thị T đứng tên số CC 746980, sổ vào sổ CS 01679, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 02/03/2016 đối với thửa 830 có diện tích 4.956m².

Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông trực tiếp sản xuất đến nay. Khi nhận chuyển nhượng thì bà D có biết nhưng không có ý kiến phản đối gì. Do đó, qua yêu cầu khởi kiện của bà D thì vợ chồng ông đồng ý.

Bị đơn - bà Trần Thị T trình bày: Thông nhất với lời trình bày của ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan -ông Võ Văn H1 trình bày: Năm 1992, ông có chuyển nhượng cho ông Trần Văn L2 2.000m² đất với giá 01 chỉ vàng 24 ka, nhưng nay ông không biết phần đất trên nằm ở thửa nào, tờ bản đồ nào, vì ông chỉ bán dùm cho em ruột ông là Võ Văn H2 hiện đã bỏ địa phương đi đâu ông không rõ. Do hoàn cảnh khó khăn nên ông xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và xét xử vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng Công chứng Lê Thị Thu T2 trình bày: Tại văn bản đề ngày 10/5/2021 như sau: Ngày 16/02/2016, Văn phòng công chứng V (nay là Văn phòng Công chứng Lê Thị Thu T2) có nhận công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị Thùy L, ông Võ Văn L1 với bà Trần Thị T, ông Nguyễn Thành N. Sau khi kiểm tra hồ sơ và chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 292 đúng theo quy định của Luật công chứng và Luật đất đai. Văn phòng Công chứng Lê Thị Thu T2 xin được xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện V
trình bày: Văn bản phúc đáp số 1318/UBND –VP ngày 25/03/2020 phúc đáp như sau: Việc xử lý Quyết định và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 649581 ngày 04/12/2015 mà Ủy ban nhân dân huyện V đã cấp cho bà Trương Thị Thùy L đối với thửa đất 39, diện tích 10.431m², tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp Lò Gạch, xã Vĩnh Trị, huyện V, tỉnh Long An, đề nghị Tòa án giải quyết theo thẩm quyền. Ngoài ra, Ủy ban nhân dân huyện V còn có Văn bản phúc đáp số 309/UBND –VP ngày 17/04/2019 như sau: Nguồn gốc diện tích đất 5.586m² đất thuộc thửa đất 2153, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc ấp Lò Gạch, xã Vĩnh Trị, huyện V, tỉnh Long An. Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị Thùy L vào ngày 04/12/2015. Để biết được diện tích đất nêu trên do ai sử dụng, đề nghị Tòa án thẩm tra xác minh thực tế. Đối với thửa đất 39 diện tích 10.431m², tờ bản đồ số 9, tọa lạc ấp Lò Gạch, xã Vĩnh Trị, huyện V, tỉnh Long An, thì Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận cho bà L vào năm 2005. Đến năm 2015, Hội đồng đăng ký đất đai xã Vĩnh Trị xét cấp giấy lần đầu cho bà Trương Thị Thùy L và được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L theo hình thức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu là chưa đúng quy định. Để xác định diện tích đất trên bà L còn sử dụng hay không đề nghị Tòa án thẩm tra xác minh thực tế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An và người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Hữu H
trình bày: Theo Văn bản số 4203/STNMT–VPĐKĐĐ ngày 23/6/2021 có giải trình:

Bà Trương Thị Thùy L được UBND huyện V cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất gồm:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 649139, số vào sổ CH 01700/CQ, cấp ngày 04/12/2015, thửa 2153 và số CA 649581, số vào sổ CH 01699/CM, cấp ngày 04/12/2015, thửa 39 tại ấp Lò Gạch, xã Vĩnh Trị, huyện V, tỉnh Long An.

Ngày 16/02/2016, bà Trương Thị Thùy L, ông Võ Văn L1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên cho bà Trần Thị T, ông Võ Thành Như, được Văn phòng công chứng V công chứng số 292, quyển số 01/ 2016-TP/CC –SCC/HĐGD.

Bà Trần Thị T nộp hồ sơ đăng ký biến động về quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng và có nhu cầu cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy hồ sơ đầy đủ, hợp lệ theo quy định của Luật đất đai và các Văn bản hướng dẫn thi hành, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện V thụ lý giải quyết, chuyển hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký đất đai trình Sở Tài nguyên và Môi

trường ký cấp cho bà T cùng chồng là ông Nguyễn Thành N 02 giấy chứng nhận số CC 746981, sổ vào sổ CS 01681 cấp ngày 02/3/2016 đối với thửa đất số 2153, tờ bản đồ số 9 và Giấy chứng nhận số CC746982, sổ vào sổ CS 01680, cấp ngày 02/3/2016 đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 9 cùng tọa lạc ấp Lò Gạch, xã Vĩnh Trị, huyện V, tỉnh Long An. Việc cấp giấy nêu trên là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Vợ chồng bà Trương Thị Thùy L, ông Võ Văn L1 và ông Võ Văn H2 đã bỏ địa phương đi đâu không rõ. Tòa án thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng nhưng các đương sự không đến Tòa án để giải quyết vụ án cũng như không tham gia phiên tòa và cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D.

Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2022 Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 147 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 99 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 12, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D về các yêu cầu:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập tại Văn phòng công chứng V ngày 16/02/2016 giữa bà Trương Thị Thùy L, ông Võ Văn L1 với vợ chồng ông Nguyễn Thành N, bà Trần Thị T đối với các thửa đất 2153 và thửa đất 39, Số công chứng 292, quyển số 01/2016/-TP/CC-SCC/HĐGD.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do bà Trần Thị T và ông Nguyễn Thành N đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 746981, sổ vào sổ CS 01681 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/3/2016 đối với thửa 2153 diện tích đất 5.586m².

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, do bà Trần Thị T và ông Nguyễn Thành N đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 746982, sổ vào sổ CS 01680 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/3/2016, đối với thửa 39 diện tích đất 10.431m².

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do bà Trương Thị Thùy L đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 649139, số vào sổ CH 01700/CQ do UBND huyện V cấp ngày 04/12/2015, thửa 2153 diện tích đất 5.586m².

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, do bà Trương Thị Thùy L đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 649581, số vào sổ CH 01699/CM do UBND huyện V cấp ngày 04/12/2015, thửa 39 diện tích đất 10.431m².

Hủy Quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 3557/QĐ-UBND ngày 04/12/2015 của Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Long An đối với thửa đất số 2153 và thửa đất số 39, cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp Lò Gạch, xã Vĩnh Trị, huyện V, tỉnh Long An.

Yêu cầu ông N, bà T trả lại diện tích thửa đất 2153 là 5.586m² và diện tích thửa đất 39 là 10.431m² cho vợ chồng ông L2, bà D quản lý, sử dụng theo Mạnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký tại huyện V xét duyệt ngày 09/3/2020.

2. Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng): Bà Trần Thị D phải chịu 12.468.000 đồng (đã nộp xong).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/5/2022, bà Trần Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 26/5/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An ban hành Quyết định kháng nghị số 66/QĐ-VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị D.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trần Thị D là ông Nguyễn Văn G trình bày: Các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Trần Thị D, nhưng bà Trương Thị Thùy L đã tự kê khai và chuyển nhượng cho vợ chồng bị đơn là trái pháp luật. Bản án sơ thẩm cũng xác định việc bà L tự ý kê khai đăng ký, sau đó chuyển nhượng thửa đất số 39 và 2153 cho ông Nguyễn Thành N, bà Trần Thị T thì bà D không biết, nhưng lại nhận định ông N bà T là bên thứ ba ngay tình, từ đó không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là chưa đảm bảo quyền lợi hợp pháp của bà D. Đề nghị

Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn là ông Nguyễn Thành N và bà Trần Thị T thống nhất trình bày: Không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, vì khi nhận chuyển nhượng, bị đơn không biết đất tranh chấp là của bà D mà chỉ biết bà L đứng tên giấy tờ hợp pháp và cũng là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định, không có ai tranh chấp. Khi làm thủ tục nhận chuyển nhượng thì thực hiện đúng theo quy trình, thủ tục và cũng được Nhà nước công nhận nên bị đơn là bên thứ ba ngay tình. Yêu cầu Hội đồng xét xử bác kháng cáo, kháng nghị và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với trình bày của người làm chứng và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, nên có cơ sở xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà D. Bà L kê khai nguồn gốc đất là do bà D chuyển nhượng nhưng không có bất cứ tài liệu nào thể hiện việc chuyển nhượng các thửa đất tranh chấp từ bà D sang bà L. Do đó, việc bà L đăng ký kê khai xin cấp đất và được UBND huyện V cấp thửa đất 39 và 2153 là không đúng quy định của pháp luật. Từ đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị Thùy L, ông Võ Văn L1 với ông Nguyễn Thành N, bà Trần Thị T vào năm 2016 đối với diện tích 5.586m² tại thửa số 2153 tờ bản đồ số 9 và diện tích 10.431m² tại thửa số 39, tờ bản đồ số 9 bị vô hiệu vì vi phạm điều cấm của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và kết quả tranh tụng của đương sự và của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo, nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã được đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên toà phúc thẩm, có một số đương sự vắng mặt, nhưng các đương sự này đã có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Bà Trần Thị D cho rằng trong khoảng thời gian từ năm 1991 đến năm 1992 bà D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Trung Kinh, ông Nguyễn Văn Mới và ông Huỳnh Văn Hết với tổng diện tích khoảng 5,5 ha đất (trong đó nhận chuyển nhượng của ông Kinh diện tích 3,5 ha, ông Mới diện tích 1,4 ha, ông H1 0,6 ha, đất đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Toàn bộ diện tích đất trên đều tọa lạc ấp Lò Gạch, xã Vĩnh Trị, huyện V, tỉnh Long An. Khi nhận chuyển nhượng, các bên chỉ thỏa thuận miệng và viết giấy tay với nhau, còn diện tích đất chỉ ước lượng chứ không có đo đạc và bà D cũng đã trả đủ tiền cho ông Kinh, ông Mới và ông H1.

Năm 2004, bà D làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng và năm 2005 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 2,6ha, trong đó có thửa 39 diện tích 10.431m². Đối với thửa 2153, diện tích 5.586m² thì bà D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng theo hồ sơ cấp đất của bà L thì bà L kê khai nguồn gốc thửa 2153 do bà nhận chuyển nhượng từ bà D năm 1999. Về phía chính quyền địa phương, tuy UBND xã Vĩnh Trị trình bày đất này bà D được Tập đoàn giao cho năm 1986 là chưa thống nhất với lời khai của bà D, nhưng vẫn xác định 02 thửa đất này trước khi phát sinh giao dịch chuyển nhượng là của bà D. Tại Công văn 309/UBND-VP ngày 17/4/2019, UBND huyện V cũng xác định thửa đất 39 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D năm 2005 và việc cấp giấy cho bà L lần đầu vào năm 2015 là chưa đúng quy định. Như vậy, có căn cứ xác định 02 thửa đất số 39 và 2153 nêu trên là của bà D.

[2.2] Xét các giao dịch liên quan:

Ngày 02/04/2015, bà L tiến hành kê khai làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với 02 thửa đất số 39 và 2153. Tại các đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 02/4/2015, bà L kê khai nguồn gốc 02 thửa đất nêu trên là do bà L nhận chuyển nhượng từ bà D vào năm 1999. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 16/02/2016, bà L cùng chồng là ông Võ Văn L1 lập hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất này cho vợ chồng bà Trần Thị T, ông Nguyễn Thành N. Bà T, ông N đã

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/3/2016. Tuy nhiên, qua kiểm tra thủ tục xét, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L từ Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Trị đến cơ quan cấp giấy là Ủy ban nhân dân huyện V thì hồ sơ lưu hoàn toàn không có bất cứ tài liệu nào kèm theo thủ tục xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện có việc chuyển nhượng 02 thửa đất trên từ bà D sang cho bà L.

Hơn nữa, vào năm 2014, bà L có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng từ bà D quyền sử dụng 03 thửa đất có tổng diện tích 16.209m² tại các thửa 828, 830 và 831, bà L đã hoàn tất thủ tục và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bà L chuyển nhượng các thửa đất này cho bà T, ông N. Do đó, nếu bà L thực sự có nhận chuyển nhượng từ bà D thửa đất 39 và thửa đất 2153 thì khi đó bà L sẽ yêu cầu bà D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 39 và làm thủ tục kê khai thửa 2135 theo quy định của pháp luật, chứ bà L không cần phải tự kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thủ tục cấp lần đầu.

Như vậy, có cơ sở xác định việc bà L tự ý đi đăng ký kê khai và được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 39 và thửa 2153 là không đúng quy định của pháp luật. Theo đó, việc bà L chuyển nhượng thửa đất 39 và 2153 này cho ông N, bà T là vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu. Lẽ ra, trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm phải giải thích cho ông N, bà T quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu đương sự có yêu cầu. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc này mà nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà T, ông N đối với 02 thửa đất này thuộc trường hợp cần bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người thứ ba ngay tình nên tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy, Tòa án cấp sơ thẩm có những thiếu sót mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự cũng như giải quyết triệt để vụ án, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị D, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo là bà Trần Thị D không phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị D, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

2. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị D không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Long An; (1)
- VKSND tỉnh Long An; (1)
- Cục THADS tỉnh Long An; (1)
- Các đương sự; (11)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- PPC).

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

(đã ký)

Vũ Ngọc Huynh