

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

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

Bản án số: 148/2019/DS-PT

Ngày 07 - 5 - 2019

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: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các thẩm phán: Ông Lê Thành Văn;

Ông Trần Xuân Minh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Bảo – 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 Khánh Toàn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 07 tháng 5 năm 2019, 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 276/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2017 về “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 44/2017/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 236/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Nh, sinh năm 1970. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn: Luật sư Phạm Thị L – Đoàn Luật sư tỉnh Long An. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1966. (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Đức T, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: Lô 10, cư xá T, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/. Bà Phạm Thị Thúy D, sinh năm 1975. (vắng mặt)

2/. Ông Lê Văn T, sinh năm 1962. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp 5, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Bà Lưu Thị B, sinh năm 1944. (vắng mặt)

Nơi ĐKKHKT: Ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Tạm trú: Ấp 5, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/. Ông Ngô Văn M, sinh năm 1970. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Nh, sinh năm 1970.

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

5/. Ông Trần Văn S, sinh năm 1966. (chết)

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

6/. Ông Trần Văn L1, sinh năm 1985. (vắng mặt)

7/. Bà Nguyễn Thị Mỹ Ng, sinh năm 1989. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mỹ Ng: Ông Võ Đức T, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: Lô 10, cư xá T, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/. Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1948. (vắng mặt)

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

9/. Văn phòng công chứng C

Địa chỉ: đường N, Khu phố 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Kim H - Trưởng Văn phòng. (vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Chí T - Chủ tịch (vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Nguyên C - Chủ tịch. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị Nh trình bày:

Ngày 05/8/2014, bà Nh nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn T

và bà Phạm Thị Thúy D thừa đất số 1949, tờ bản đồ số 06, diện tích 720m², tọa lạc ấp H, xã T, huyện C với giá 180.000.000 đồng. Ông T, bà D đã nhận đủ tiền và bà Nh được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 703437 đối với thửa đất số 1949 vào ngày 25/8/2014. Khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì ông T, bà D chưa giao đất cho bà Nh quản lý, sử dụng. Đến khi hoàn thành thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền ông T mới giao đất cho bà Nh (đất trống). Đầu tháng 9/2014, bà đến thửa đất 1949 để dọn dẹp sử dụng thì bà L, ông S không cho. Ngày 15/5/2015, bà Trần Thị L và ông Trần Văn S xây nhà trái phép trên thửa đất này. Hiện nay con trai bà L là anh Trần Văn L1 và vợ là Nguyễn Thị Mỹ Ng đang ở. Bà Nh yêu cầu bà Trần Thị L và ông Trần Văn S tháo dỡ nhà xây dựng trái phép trên thửa đất số 1949, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp H, xã T, trả lại cho bà hiện trạng đất ban đầu. Yêu cầu ông L và bà Ng ra khỏi nhà, bà không hỗ trợ tiền di dời cho bà L. Bà Nh thống nhất với mảnh bản đồ địa chính số 02/2015 được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất duyệt ngày 06/11/2015 và đồng ý để Hội đồng xét xử căn cứ theo giá đất Nhà nước quy định làm căn cứ xét xử.

Bị đơn bà Trần Thị L có lời trình bày:

Năm 1994, bà L có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc B ngụ ấp Đ, xã T diện tích đất chiều ngang 20m, chiều dài hết thửa đất khoảng 33m với giá 05 chỉ vàng 24k. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, giấy này bà đã nộp cho chính quyền xã T vào năm 2002. Năm 1995, bà cất nhà ở trên thửa đất này. Trước đây phần đất này là đất ruộng lúa, sau này vợ chồng bà đào ao lên nền, thuê người bơm bùn lên một phần. Phần còn lại là ông Lê Văn X thuê người chở 02 ghe cát đổ thêm. Vào năm 2005, ông Ngô Văn Đ có làm tờ xác nhận việc bà mua đất của ông B là đúng. Sau khi mua đất, do đứng tên khó khăn nên bà để bà Lưu Thị B (mẹ ruột của ông Trần Văn S) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 17/8/2003, UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 313427 cho bà Lưu Thị B đối với thửa đất số 1949, tờ bản đồ số 06, diện tích 720m², loại đất lúa, tọa lạc ấp H, xã T. Đến năm 2005, phía gia đình của ông Lê Văn X (cha đẻ của bà Lưu Thị B) cho người xuống tháo dỡ nhà của bà, chỉ còn lại 01 phần nhà tắm bỏ hoang không còn giá trị sử dụng. Năm 2015, bà và ông S tiếp tục xây dựng căn nhà cấp 4, cột cây, vách thiếc, mái tole, diện tích khoảng 30m² trên thửa đất 1949. Hiện nay, con trai bà là Trần Văn L1 và con dâu là Nguyễn Thị Mỹ Ng đang ở. Theo thực tế thửa đất 1949 có một phần đất chiều ngang 02m, chiều dài 20m do Lê Văn X mua của người khác để sau này làm lối đi vào kim tính của ông X, phần này bà không tranh chấp. Đối với yêu cầu của bà Nh yêu cầu tháo dỡ nhà xây trên thửa đất số 1949 và yêu ông L, bà Ng ra khỏi nhà, trả lại cho bà Nh hiện trạng đất ban đầu bà không đồng ý. Bà thống nhất với Mảnh bản đồ địa chính số 02/2015 được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất phê duyệt ngày 06/11/2015 và đồng ý để Hội đồng xét xử căn cứ theo giá đất Nhà nước quy định làm căn cứ xét xử.

Đối với thửa đất số 1949, tờ bản đồ số 06, diện tích 720m², tọa lạc ấp H, xã

T ngày 04/3/2016, bà Trần Thị L làm đơn yêu cầu:

1. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2006 giữa ông Lê Văn X và ông Lê Văn T được UBND xã T chứng thực.
2. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2014 giữa ông Lê Văn T, bà Phạm Thị Thúy D và bà Trần Thị Nh được Văn phòng Công chứng C công chứng.
3. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 570315, số vào sổ cấp GCN: H 00647 do UBND huyện C cấp ngày 12/7/2006 cho ông Lê Văn X.
4. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 874473, số vào sổ cấp GCN: H 00868 do UBND huyện C cấp ngày 10/01/2007 cho ông Lê Văn T.
5. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 703437, số vào sổ cấp GCN: CH 00467 do UBND huyện C cấp ngày 25/8/2014 cho bà Trần Thị Nh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị B có lời trình bày:

Bà là mẹ ruột của ông Trần Văn S; là con của ông Lê Văn X (ông X là cha dượng của bà). Nguồn gốc thửa đất số 1949, tờ bản đồ số 06, diện tích 720m², tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C là của ông X mua của ông Nguyễn Ngọc B với giá 05 chỉ vàng. Việc bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà không biết. Sau này khi xảy ra tranh chấp mới biết con dâu của bà là Trần Thị L ra UBND xã T khai cho bà đứng tên. Theo bà B, việc UBND huyện C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà vào năm 2005 vì cấp sai đối tượng để cấp lại cho ông Lê Văn X thì bà không biết. Tuy nhiên, bà thừa nhận việc thu hồi là đúng nên bà đồng ý. Trước đây, bà sống chung nhà với ông Trần Văn S và bà Trần Thị L nhưng tại thửa đất khác. Khi cha dượng của bà là ông X về mua đất của ông B là đất ruộng, sau đó ông X có đào ao lên nền một phần, một phần thuê người bơm bùn từ ao tôm của người khác lên và một phần bà cho ông X mượn 1.000.000 đồng mua 02 ghe cát về đổ lên (tiền này ông X đã trả rồi). Bà khẳng định ông S và bà L không có công sức đóng góp trong việc lên nền, ông S chỉ đi kêu người bơm bùn. Sau khi mua phần đất này thì ông Lê Văn X mua thêm phần đất ao bên cạnh ngang 02m, dài 20m dành làm lối đi để sau này vào mồ mả khi ông X chết đi và chôn tại thửa đất này. Bà đồng ý việc bà Nh yêu cầu bà L và ông S tháo dỡ nhà trả đất lại cho bà Nh như hiện trạng ban đầu. Đối với 03 ngôi kim tinh do cha mẹ bà xây nhưng chưa có hài cốt bên trong, hiện nay đã hư hỏng, bà không có ý kiến. Nếu Tòa án xét xử cho ai được quyền sử dụng đất thì người đó được toàn quyền quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T trình bày:

Ông là con ruột của ông Lê Văn X; là cậu ruột của ông Trần Văn S. Thửa đất số 1949, tờ bản đồ số 06, diện tích 720m², tọa lạc ấp H, xã T có nguồn gốc của cha mẹ là bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1918, cha là Lê Văn X, sinh năm 1914 tặng cho vợ chồng ông khoảng năm 2006. Năm 2014, vợ chồng ông đã chuyển

nhượng cho bà Trần Thị Nh với giá 180.000.000 đồng, ông đã nhận đủ tiền và đã làm thủ tục cho bà Nh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà Trần Thị Nh yêu cầu bà Trần Thị L và ông Trần Văn S tháo dỡ nhà xây trái phép trên thửa đất số 1949 trả lại cho bà Nh hiện trạng đất ban đầu thì ông hoàn toàn đồng ý. Đối với 03 ngôi kim tinh do cha mẹ ông xây nhưng chưa có hài cốt bên trong thì ông không có ý kiến. Nếu Tòa án xét xử cho ai được quyền sử dụng đất thì người đó được toàn quyền quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thúy D trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Văn T, bà thống nhất với lời trình bày của chồng. Nguồn gốc thửa đất 1949 là của cha mẹ chồng cho vợ chồng bà vào năm 2006. Năm 2014, vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Nh, việc giao nhận tiền và làm thủ tục sang tên đã hoàn tất. Nay bà Nh yêu cầu bà Trần Thị L và ông Trần Văn S tháo dỡ nhà xây trái phép trên thửa đất số 1949 trả lại cho bà Nh hiện trạng đất ban đầu thì bà hoàn toàn đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn L1 và bà Nguyễn Thị Mỹ Ng trình bày:

Thửa đất 1949 là của cha mẹ là bà Trần Thị L và ông Trần Văn S, căn nhà cấp 4 trên thửa đất là do bà L và ông S bỏ tiền ra xây dựng, vợ chồng ông L, bà Ng không đóng góp tiền xây dựng. Hiện tại căn nhà này ông L, bà Ng và 02 con nhỏ đang ở. Nay bà Nh yêu cầu bà L và ông S tháo nhà trả đất, vợ chồng ông phải ra khỏi nhà thì ông L và bà Ng không đồng ý.

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

Ông không đồng ý với lời trình bày của bà Trần Thị L. Năm 1994, ông không có bán cho bà L thửa đất số 1949, tờ bản đồ số 06, diện tích 720m², tọa lạc ấp H, xã T mà bán cho ông Lê Văn X vào năm 1992 với giá 05 chỉ vàng 24k. Việc này có con rử của ông Lê Văn X là ông Lê Văn G làm chứng, chính ông Lê Văn G là người đo đất, viết giấy mua bán và chứng kiến việc ông X giao vàng cho ông. Khi ông bán cho ông X là đất ruộng chưa lên nền. Việc bà L trình bày nói ông Ngô Văn Đ xác nhận ông bán đất cho bà L là không đúng. Ông Đ có hỏi thì ông nói là bán đất cho ông X chứ không phải bà L. Nay bà Nh yêu cầu bà Trần Thị L và ông Trần Văn S tháo dỡ nhà xây trái phép trên thửa đất số 1949 trả lại đất cho bà Nh thì ông đồng ý.

Người làm chứng ông Lê Văn G trình bày:

Ông là con rử ông X, việc chuyển đất giữa ông B và ông X thì ông là người chứng kiến. Lúc đó không có người đo đất nên ông mới đi đo. Ông cũng là người chứng kiến việc giao nhận vàng và lập giấy tay mua bán. Sau này, ông X đã làm thủ tục và được cấp giấy đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 444/2017/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2017, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Áp dụng Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 688 Bộ luật dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình; Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Nh về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Trần Thị L và ông Trần Văn S.

Buộc bà Trần Thị L và ông Trần Văn S có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Nh và ông Ngô Văn M thửa đất số 1949, tờ bản đồ số 06, loại đất trồng lúa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 703437, sổ vào sổ CH 00467 do UBND huyện C cấp ngày 25/8/2014 cho bà Trần Thị Nh. Đất có diện tích đo đạc thực tế 648m² theo Mẫu trích đo địa chính số 02/2015 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C duyệt ngày 06/11/2015, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Buộc bà Trần Thị L và ông Trần Văn S, ông Trần Văn L1, bà Nguyễn Thị Mỹ Ng có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời căn nhà cấp 4 có kết cấu: móng kê tán, cột gỗ xẻ, vách ván thiếc, mái tole thiếc, nền xi măng, diện tích 30,75m², vật dụng bên trong và các tài sản trên thửa đất số 1949, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An để trả đất lại cho bà Trần Thị Nh, ông Ngô Văn M.

Thời hạn thực hiện di dời là 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn thi hành án của bên được thi hành.

2/. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị L về việc yêu cầu tuyên hủy:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2006 giữa ông Lê Văn X với ông Lê Văn T được UBND xã T chứng thực đối với thửa đất số 1949, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2014 giữa ông Lê Văn T, bà Phạm Thị Thúy D với bà Trần Thị Nh, được Văn phòng công chứng C công chứng đối với thửa đất số 1949, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 5703315, sổ vào sổ H 00647 do UBND huyện C cấp ngày 12/7/2006 cho ông Lê Văn X đối với thửa đất số 1949, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 874473, sổ vào sổ H 00868 do UBND huyện C cấp ngày 10/01/2007 cho ông Lê Văn T đối với thửa đất số 1949, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 703437, sổ vào sổ CH 00467 do UBND huyện C cấp ngày 25/8/2014 cho bà Trần Thị Nh đối với thửa đất số 1949, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 01/9/2017, bị đơn bà Trần Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị L cho rằng cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm thủ tục tố tụng như chưa tiến hành định giá tài sản, tổ chức phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và quyết định hoãn phiên tòa chưa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Trần Thị Nh và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án.

- Về nội dung: Tòa sơ thẩm xác định đối tượng tranh chấp, quan hệ tranh chấp là đúng quy định pháp luật. Các vấn đề về giấy ủy quyền cấp sơ thẩm xem xét đúng quy định pháp luật; việc yêu cầu định giá tài sản là không cần thiết do quan hệ tranh chấp là đòi lại quyền sử dụng đất. Bà L không có tài liệu gì chứng minh quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của mình; trong khi bà Nh đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông T, bà D và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 04/4/2019, phía đại diện của bị đơn xuất trình giấy chứng tử của ông Trần Văn S là chồng của bà Trần Thị L. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã yêu cầu đại diện bị đơn cung cấp thủ tục kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S; đồng thời ra Thông báo đề nghị cung cấp chứng cứ nhưng đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía bị đơn vẫn không cung cấp cho Tòa án thủ tục có xác nhận của chính quyền địa phương. Tuy nhiên, trong văn bản bà L cung cấp thể hiện ông S có vợ là bà L và các con là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, đã tham gia tố tụng với tư cách bị đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử vẫn xem xét yêu cầu kháng cáo của bà L và quyền lợi của những người khác trong vụ án nên vẫn đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Trần Thị L:

[2.1] Nguyên đơn bà Trần Thị Nh cho rằng phần diện tích đất 720m² (đo đạc thực tế 648m²) tại thửa 1949, tờ bản đồ số 06, toạ lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng hợp pháp của vợ chồng ông Lê

Văn T và bà Phạm Thị Thúy D ngày 05/8/2014. Bà đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 703437, sổ vào sổ CH 00467 ngày 25/8/2014. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại cho bà diện tích đất nêu trên.

Bị đơn bà Trần Thị L cho rằng diện tích đất tranh chấp do bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc B năm 1994, sau đó để cho mẹ chồng là bà Lưu Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời có yêu cầu phản tố đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn X với ông Lê Văn T; giữa ông Lê Văn T, bà Phạm Thị Thúy D với bà Trần Thị Nh; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Văn X, ông Lê Văn T và bà Trần Thị Nh.

[2.2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Các bên đương sự đều thống nhất diện tích đất 720m² (đo đạc thực tế 648m²) tại thửa 1949, tờ bản đồ số 06, toạ lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An có nguồn gốc là của ông Nguyễn Ngọc B. Bà Trần Thị L cho rằng ông B đã chuyển nhượng diện tích đất này cho bà năm 1994, bà để cho bà Lưu Thị B đứng tên giùm song không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, ông Nguyễn Ngọc B là chủ quyền sử dụng đất cũ có lời khai xác định năm 1992 ông chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Lê Văn X với giá 05 chỉ vàng; việc mua bán có ông Lê Văn G làm chứng. Lời trình bày của ông B phù hợp với lời trình bày của bà Lưu Thị B, ông Lê Văn G, ông Lê Văn T tại các tờ tự khai và biên bản hòa giải ngày 21/8/2015, 22/01/2016 của Tòa án nhân dân huyện C.

Bà Lưu Thị B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên như bà Trần Thị L đã trình bày. Tuy nhiên, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L là không đúng quy định pháp luật. Do đó, năm 2005 UBND huyện C đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lưu Thị B để cấp lại cho ông Lê Văn X.

Ngày 30/10/2006, ông Lê Văn X lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông Lê Văn T, được UBND phường T, huyện C, tỉnh Long An chứng thực. Ông Lê Văn T được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 874473 ngày 10/01/2007.

Ngày 05/8/2014, ông Lê Văn T và bà Phạm Thị Thúy D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Nh, hợp đồng được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng C. Ngày 25/8/2014, UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 703437, sổ vào sổ CH 00467 cho bà Trần Thị Nh.

Từ những căn cứ trên, có cơ sở xác định bà Trần Thị Nh đã nhận chuyển nhượng hợp pháp diện tích đất 720m² (đo đạc thực tế 648m²) tại thửa 1949, tờ bản đồ số 06, toạ lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Tòa án cấp sơ thẩm chấp

nhận buộc bị đơn phải giao trả lại diện tích đất tranh chấp nêu trên cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.3] Đối với việc xử lý vật kiến trúc và tài sản trên đất: Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 17/9/2015 thì hiện trên đất tranh chấp có căn nhà cấp 4 và 01 nhà vệ sinh đã cũ. Căn cứ vào biên bản xử lý vi phạm số 01/BB-UBND ngày 13/5/2015 và biên bản số 02/BB-UBND ngày 03/7/2015 thì có cơ sở xác định bà Trần Thị L và ông Trần Văn S xây dựng căn nhà cấp 4 sau thời điểm đã phát sinh tranh chấp với bà Trần Thị Nh; việc xây dựng không được chính quyền địa phương cho phép nên đã bị lập biên bản xử lý vi phạm hành chính. Phía bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bỏ công sức san lấp, tu bổ đất, không yêu cầu chi phí hỗ trợ di dời. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét việc bồi thường, hỗ trợ di dời tài sản cho phía bị đơn là có căn cứ.

[2.4] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Như đã nhận định tại mục [2.2], nguyên đơn bà Trần Thị Nh nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, được pháp luật thừa nhận. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn X với ông Lê Văn T; giữa ông Lê Văn T, bà Phạm Thị Thúy D với bà Trần Thị Nh; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Văn X, ông Lê Văn T và bà Trần Thị Nh là không có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm nhận thấy có sự sai sót trong giấy ủy quyền giữa bà Trần Thị L và ông Võ Đức T nên đã có văn bản yêu cầu sửa chữa, bổ sung nhưng bà L không thực hiện. Các đương sự trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 03 lần nhưng đều vắng mặt không có lý do. Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tổ chức các buổi hòa giải, phiên họp công khai chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm đúng quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của đại diện bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Trần Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bà cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2017/DS-ST ngày 22/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Áp dụng Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 688 Bộ luật dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình; Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Nh về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Trần Thị L và ông Trần Văn S.

Buộc bà Trần Thị L và ông Trần Văn S có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Nh và ông Ngô Văn M thửa đất số 1949, tờ bản đồ số 06, loại đất trồng lúa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 703437, sổ vào sổ CH 00467 do UBND huyện C cấp ngày 25/8/2014 cho bà Trần Thị Nh. Đất có diện tích đo đạc thực tế 648m² theo Mẫu trích đo địa chính số 02/2015 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C duyệt ngày 06/11/2015, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Buộc bà Trần Thị L và ông Trần Văn S, ông Trần Văn L1, bà Nguyễn Thị Mỹ Ng có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời căn nhà cấp 4 có kết cấu: móng kê tán, cột gỗ xẻ, vách ván thiếc, mái tole thiếc, nền xi măng, diện tích 30,75m², vật dụng bên trong và các tài sản trên thửa đất số 1949, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An để trả đất lại cho bà Trần Thị Nh, ông Ngô Văn M.

Thời hạn thực hiện di dời là 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn thi hành án của bên được thi hành.

2/. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị L về việc yêu cầu tuyên hủy:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2006 giữa ông Lê Văn X với ông Lê Văn T được UBND xã T chứng thực đối với thửa đất số 1949, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2014 giữa ông Lê Văn T, bà Phạm Thị Thúy D với bà Trần Thị Nh, được Văn phòng công chứng C công chứng đối với thửa đất số 1949, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 5703315, sổ vào sổ H 00647 do UBND huyện C cấp ngày 12/7/2006 cho ông Lê Văn X đối với thửa đất số 1949, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 874473, sổ vào sổ H 00868 do UBND huyện C cấp ngày 10/01/2007 cho ông Lê Văn T đối với thửa đất số 1949, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 703437, sổ vào sổ CH 00467 do UBND huyện C cấp ngày 25/8/2014 cho bà Trần Thị Nh đối với thửa đất số 1949, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

3/. Về án phí:

- **Án phí sơ thẩm:**

Bà Trần Thị L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Trần Văn S phải liên đới chịu 5.119.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Trần Thị L phải chịu 400.000 đồng án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận nhưng được khấu trừ 400.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007362 và 0007363 ngày 30/3/2016 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện C.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Nh 990.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006697 ngày 16/7/2015 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện C.

- **Án phí phúc thẩm:** Bà Trần Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009833 ngày 07/9/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

4/. **Chi phí do đặc:** Bà Trần Thị L và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn S phải liên đới trả cho bà Trần Thị Nh 3.380.000 đồng.

Trường hợp bản án này 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 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- ĐS (13);
- Lưu VP(3), HS(2).23b.MSL38.

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

Trần Thị Thu Thủy