TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 339/2024/DS-PT
Ngày 08-8-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 08 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 215/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 230/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: Tổ I, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Lê Gia H, sinh năm 1998. Địa chỉ cư trú: Số D, đường B, Khu phố D, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (theo Văn bản uỷ quyền ngày 01/7/2024).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1957. Địa chỉ cư trú: Ấp E, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

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

1. Bà Mai Thị H1, sinh năm 1955. Địa chỉ cư trú: Ấp F, xã B, huyện B, tỉnh Long An.

2. Ông Mai Hồng S, sinh năm 1951. Địa chỉ cư trú: Số A, ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Hà Văn H2, sinh năm 1966. Địa chỉ cư trú: Số I, đường N, Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (theo Văn bản uỷ quyền ngày 06/11/2023).

3. Văn phòng C2. Địa chỉ trụ sở: Số B, đường N, Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng: Ông Nguyễn Hoàng T1 – Trưởng văn phòng.

4. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L. Địa chỉ trụ sở: Số G, đường H, Phường B, Thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng: Bà Phạm Thị Q – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B (theo Văn bản ủy quyền số 6288/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 29/11/2023).

- *Người kháng cáo*: Ông Huỳnh Minh T là nguyên đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 17/8/2023 của nguyên đơn ông Huỳnh Minh T, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm của bà Lê Gia H là người đại diện theo ủy quyền có nội dung như sau:

Ông Huỳnh Minh T là chủ sử dụng và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) thửa đất số 668, tờ bản đồ số 3, diện tích đất 30.756 m^2, loại đất rừng sản xuất, đất tọa lạc tại ấp F, xã B, huyện B, tỉnh Long An.

Phần đất này có nguồn gốc do ông T nhận chuyển nhượng của bà Mai Thị H3 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) ngày 16/9/2014 do Văn phòng C2 công chứng. Bà H3 được Uỷ ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện B cấp vào ngày 04/9/2013, số vào sổ cấp GCN; CH02295, đến ngày 29/9/2014 thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại huyện B đã cập nhật, chỉnh lý đăng ký biến động sang tên ông T, từ đó ông T đã nhận đất quản lý sử dụng nhưng do ở xa, thường có những chuyến công tác nước ngoài và đại dịch C nên ông T không thể thường xuyên thăm nom thửa đất.

Sau khi tình hình bệnh ổn định, ông T có về lại thửa đất trên và phát hiện ông Nguyễn Văn M ngang nhiên trồng trọt, canh tác trên đất của ông T mà chưa được sự cho phép của ông T. Ông T đã nhiều lần đề nghị ông M ngưng canh tác trên đất của ông T và trả nguyên vẹn tình trạng ban đầu thửa đất nhưng không thành.

Do đó ông T khởi kiện yêu cầu buộc ông M phải tháo dỡ, di dời tài sản và cây trồng có trên đất để trả lại phần diện tích theo đo đạc thực tế tại vị trí Khu (A) và Khu (B) theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 383-2023 do Công ty TNHH Đ1 vẽ ngày 02/11/20223 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B ký duyệt ngày 08/11/2023 tại thửa đất số 668, tờ bản đồ số 3, diện tích 30.756 m^2, loại đất rừng sản xuất, đất tọa lạc tại ấp F, xã B, huyện B, tỉnh Long An.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Mai Hồng S về việc yêu cầu vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa ông T với bà Mai Thị H3 tại thửa đất số 668 thì ông T không đồng ý vì ông T nhận chuyển nhượng thửa đất từ bà H3 hợp pháp được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý sang tên đúng quy định pháp luật. Trong trường hợp Tòa án tuyên HĐCNQSDĐ giữa ông T với bà H3 vô hiệu, thì ông T cam kết không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý bằng vụ án khác nếu cần.

Bị đơn ông Nguyễn Văn M trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm có nội dung như sau:

Ông không đồng ý với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông và bà Mai Thị H1 là vợ chồng, bà H1 là cháu của bà H3. Thửa đất số 668 có nguồn gốc của bà H3. Nguyện vọng của bà H3 là sử dụng thửa đất số 668 để xây dựng chùa. Qua giới thiệu, bà H3 biết được ông T là người của Giáo hội Phật giáo tỉnh L. Bà H3 có nói nguyện vọng của bà cho ông T và ông T kêu đưa giấy tờ đất cho ông T để làm thủ tục xây dựng chùa, nói với bà H3 chuyển sang tên ông T để thuận tiện cho việc làm thủ tục. Ông có hỏi lý do bà H3 sang tên cho ông T thì bà H3 nói do bà tin tưởng ông T dùng đất để cất chùa. Bà H3 ký HĐCNQSDĐ cho ông T và ông T được cấp GCNQSDĐ vào năm nào thì ông không rõ. Theo ông biết các thủ tục do ông T làm sẵn, bà H3 chỉ ký, lăn tay. Bà H3 không có nhận tiền chuyển nhượng. Trường hợp ông T không xây dựng chùa được, ông yêu cầu ông T trả lại đất cho những người thừa kế của bà H3. Ông T có cho người lên xin cất am nhưng nguyện vọng của bà H3 là xây dựng chùa nên ông không đồng ý giao đất, ông chỉ đồng ý giao đất cho Giáo hội Phật giáo để xây dựng chùa vì ông T không còn là tu sĩ trong Giáo hội. Bà H3 không có chồng, con, cha mẹ chết trước bà H3. Hiện tại bà H3 còn anh là ông Mai Hồng V, sinh năm 1942 nghe nói là hiện sống tại Hà Lan, không rõ địa chỉ cụ thể và không liên hệ được, ngoài ra còn 01 người anh cùng cha khác mẹ tên là Mai Hồng S.

Ông thống nhất và đồng ý đối với yêu cầu độc lập của ông S về việc yêu cầu vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa ông T với bà H3. Hiện tại vợ chồng ông đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên. Toàn bộ tài sản vật kiến trúc cây trồng có trên thửa đất số 668 theo Chứng thư thẩm định giá số 45.2024.VT.HS ngày 16/01/2024 của Công ty Cổ phần T4 là của vợ chồng ông. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu phát sinh tranh chấp ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị H1 trình bày:

Bà là vợ của ông M, bà thống nhất với lời trình bày của ông M, đồng ý đối với yêu cầu độc lập của ông S về việc yêu cầu vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa ông T với bà H3 và không trình bày bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Hồng S do ông Hà Văn H2 là người đại diện theo uỷ quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Bà Mai Thị H3 có cha là cụ Mai Văn Đ (đã chết) và mẹ là cụ Trần Thị S1 (đã chết). Trong quá trình chung sống hai cụ sinh được 03 người con là ông Mai Vĩnh K (đã chết); ông Mai Hồng V (hiện sống tại Ba Lan, không liên hệ được); bà Mai Thị H3 (đã chết). Ngoài ra, cụ Mai Văn Đ có người vợ thứ hai là cụ Lê Thị B (đã chết). Trong quá trình chung sống cụ Đ, cụ B có 01 người con là ông Mai Hồng S.

Nguồn gốc thửa số 668 là của bà H3 được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số BP 649437, vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 02295 ngày 04/09/2013. Bà H3 có nguyện vọng tìm người của tổ chức giáo hội phật giáo để xây dựng chùa làm nơi thờ tự và được biết ông T là người có chức sắc trong giáo hội. Ông T hứa sẽ làm thủ tục xin phép xây dựng chùa. Ông T yêu cầu bà H3 làm thủ tục sang tên cho ông để thuận tiện trong việc làm thủ tục xây dựng chùa. Do tin tưởng nên bà H3 mới đến Văn phòng công chứng để ký HĐCNQSDĐ thửa đất nêu trên cho ông T. Trong HĐCNQSDĐ thể hiện giá trị chuyển nhượng là 500.000.000đ nhưng thực tế bà H3 không có nhận tiền của ông T và cũng chưa giao đất cho ông T. Ông T cũng không có làm thủ tục nào để xây dựng C1. Hợp đồng này chỉ là giả tạo vì thực tế giá chuyển nhượng của thửa đất tại thời điểm này theo giá thị trường có giá 7.500.000.000đ.

Lúc bà H3 còn sống, do lớn tuổi không trực tiếp canh tác mà có cho cháu ruột là bà H1 cùng chồng là ông M trực tiếp quản lý và canh tác trên phần đất này. Hai bên không có làm giấy tờ gì cả nhưng có thỏa thuận miệng khi nào tổ chức tôn giáo xây dựng chùa sẽ trả lại đất. Hiện tại ông M, bà H1 cũng đồng ý giao đất với điều kiện thửa đất này phải được xây dựng chùa.

Ông S có yêu cầu độc lập:

- Tuyên bố vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa bà H3 và ông T được Văn phòng C2 công chứng số 5504, quyển số:11-2014-TP/CC/HĐGD ngày 16/9/2014;

- Hủy chỉnh lý biến động trên GCNQSDĐ cho ông T, sinh năm 1977, CMND số: 301272430, địa chỉ tại số C, ấp H, xã V, huyện C, tỉnh Long An theo hồ sơ số 005829.CN do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B ký ngày 29/9/2014.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:

Ngày 16/9/2014, bà H3 và ông T có đến Văn phòng C2 yêu cầu công chứng HĐCNQSDĐ thửa đất số 668. HĐCNQSDĐ đã được Văn phòng C2 chứng nhận số 5504, quyển số:11-2014-TP/CC/HĐGD ngày 16/9/2014. Việc chứng nhận HĐCNQSDĐ đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật và có sự tự thỏa thuận, tự nguyện của các bên tham gia. Đối với yêu cầu tuyên HĐCNQSDĐ nêu trên vô hiệu, đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định pháp luật để giải quyết. Văn phòng C2 đề nghị vắng mặt trong suất quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L trình bày:

Thửa đất số 668 theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BP 649437 (số vào sổ cấp GCN: CH 02295) ngày cấp 04/9/2013, do UBND huyện B cấp cho bà H3. Ngày 16/9/2014, bà H3 lập HĐCNQSDĐ thửa đất nêu trên cho ông T được Văn phòng C2 công chứng số 5504, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD. Ông T nộp hồ sơ đăng ký biến động và được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện B) ký cập nhật chỉnh lý trên trang 03 GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BP 649437 (số vào sổ cấp GCN: CH 02295) đối với thửa đất nêu trên cho ông T ngày 29/9/2014. Việc ký cập nhật chỉnh lý cho ông T là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định. Đối với yêu cầu của đương sự, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Bến Lức đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Minh T về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Văn M.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Mai Hồng S về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Huỳnh Minh T.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Mai Thị H3 và ông Huỳnh Minh T được Văn phòng C2, quyển số:11-2014-TP/CC/HĐGD ngày 16/9/2014.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Mai Thị H3 được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất cũ số 668 tờ bản đồ số 3 (thửa đất mới số 28, tờ bản đồ 13), diện tích 30.756m^2, loại đất RSX, đất tọa lạc tại ấp F, xã B, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BP 649437 (số vào sổ cấp GCN: CH 02295) ngày cấp 04/9/2013, do UBND huyện B, tỉnh Long An cấp cho bà Mai Thị H3 và được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện B) ký cập nhật chỉnh lý trên trang 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BP 649437 (số vào sổ cấp GCN: CH 02295) cho ông Huỳnh Minh T ngày 29/9/2014 theo đúng quy định pháp luật đất đai.

(Vị trí, hiện trạng, diện tích đất và tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số 383-2023 do Công ty TNHH Đ1 vẽ ngày 02/11/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B ký duyệt ngày 08/11/2023 đính kèm theo Bản án).

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

Ngày 10/4/2024 và ngày 03/5/2024, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức nhận được đơn kháng cáo của ông T là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm,

yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T và bác yêu cầu độc lập của ông S.

Ngày 17/4/2024, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức nhận được Q1 đinh kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông S và sửa cách tuyên án.

***Tại phiên tòa phúc thẩm**:*

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày và bổ sung như sau:

Bà Lê Gia H là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Minh T trình bày:

Ông T đã nhận chuyển nhượng thửa 668 với giá 500.000.000đ từ bà H3 theo HĐCNQSDĐ ngày 16/9/2014, được Văn phòng C2 công chứng. Việc chuyển nhượng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không có thỏa thuận chuyển nhượng để xây dựng chùa hay có bất cứ điều kiện gì khi ký hợp đồng nên việc chuyển nhượng là đúng quy định của pháp luật. Bà H3 đã giao đất cho ông T, ông T cũng đã giao đủ tiền cho bà H3 và được chỉnh lý sang tên trên GCNQSDĐ. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T đã xuống cắm cọc ranh đất, đã có tiến hành thuê Kobe của bà H4 cùng một số người khai thác, trồng trọt, đào ao sen trên đất. Sau đó, do ông T phải chấp hành án phạt tù nhiều năm nên bị ông M, bà H1 lấn chiếm đất.

Do bà H3 đã chết nên không thể xác thực lời trình bày của bị đơn và người làm chứng. Việc chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H3 và ông T tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật và đến nay cũng đã thực hiện các nghĩa vụ xong, không có điều kiện nào ràng buộc chuyển nhượng. Bà H3 đã ra Uỷ ban xã xin xác nhận tình trạng đất để chuyển nhượng cho ông T. Nếu bà H3 và ông S yêu cầu huỷ hợp đồng thì phải ra Văn phòng công chứng để yêu cầu huỷ chứ ra Uỷ ban yêu cầu là không đúng. Ông M, bà H1 sử dụng đất thuộc trường hợp lấn chiếm đất của ông T nên ông T yêu cầu trả lại. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T.

Bị đơn ông Nguyễn Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị H1 thống nhất trình bày:

Ông T có bằng cấp về phật học nên nói với bà H3 thì bà H3 tin tưởng giao GCNQSDĐ để làm chùa. Ông T nói phải làm hợp đồng mua bán mới làm chùa dễ dàng được nên bà H3 mới ký hợp đồng chuyển nhượng chứ thực tế không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng. Nguyện vọng của bà H3 là hiến thửa đất số 668 để xây dựng chùa làm nơi thờ tự nên mới ký chuyển nhượng cho ông T để ông T thuận tiện trong việc xin giấy phép xây dựng cũng như tiến hành xây dựng chùa. Mục đích chuyển nhượng là hiến đất xây dựng chùa chứ không phải mua bán đất

nên giá chuyển nhượng ghi 500.000.000đ là giả tạo, không phù hợp với giá thực tế và cũng không có việc giao nhận tiền.

Do không thấy ông T thực hiện việc xin giấy phép và xây dựng chùa nên năm 2016, sau khi ký HĐCNQSDĐ, lúc bà H3 còn sống đã cho cháu ruột là bà H1 cùng chồng bà H1 là ông M trực tiếp quản lý và canh tác trên phần đất này. Trường hợp Toà án xác định quyền sử dụng đất này thuộc về ai thì người sử dụng đất phải hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho ông M, bà H1 theo Chứng thư thẩm định giá đã định là 1.875.742.433đ.

Ông Hà Văn H2 là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Hồng S trình bày:

Ông T không quản lý sử dụng đất vì ông T đi nước ngoài từ năm 2011 đến năm 2019 rồi sau đó ông T đi tù. Giá trị thửa đất 500.000.000đ là không đúng vì thực tế giá đất cao hơn nhiều, cũng không có việc giao nhận đất giữa hai bên. Việc chuyển nhượng đất từ năm 2014 - 2019 ông T nói đi nước ngoài nhưng không phải dạng định cư mà cũng có đi về thì phải biết ai đang sử dụng đất. Ông M, bà H1 đến nhận canh tác đất cũng đúng nguyện vọng của bà H3. Bà H3 với ông S có đến chính quyền địa phương trình bày hủy HĐCNQSDĐ do ông T không có ở địa phương nên bà H3 không có làm đơn thưa ông T ra UBND xã. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo và kháng nghị, giữ y án sơ thẩm.

Người làm chứng ông Lê Văn T2 trình bày: Ông Tư n là Chủ tịch UBND xã B năm 2014. Thời điểm năm 2014, bà H3 muốn hiến đất cho ông T nên bà H3 và ông T có đến bộ phận một cửa của UBND xã để hỏi thủ tục thì ông T2 có nói cấp xã không thể thực hiện việc cấp phép xây dựng chùa mà phải lên UBND tỉnh để xin phép làm thủ tục.

Người làm chứng ông Trần Văn G trình bày: Bà H3 có gọi nhiều thầy chùa để hiến đất. Thời gian sau bà H3, ông T và khoảng 3-4 người nữa đến nhà ông G nói ông G làm chùa nên ông G mới nhận làm. Ông G xây nhà cặp nhà bà H3 để thuận tiện trong việc làm chùa trên thửa đất tranh chấp, còn việc có chuyển nhượng đất hay không thì ông G không biết. Sau đó, ông G thấy ông M, bà H1 vào trong thửa đất tranh chấp để trồng cây, việc xây dựng chùa thì ngưng lại.

Người làm chứng ông Trần Đại T3 trình bày: Ông Thảo n1 là cán bộ địa chính xã B năm 2014. Thời điểm năm 2014, bà H3 muốn hiến đất để ông T xây dựng chùa nên có đơn xác nhận tình trạng đất gửi UBND xã xin xác nhận để chuyển nhượng cho ông T, còn việc chuyển nhượng cho ai và chuyển nhượng thế nào thì ông T3 không biết. Bà H3 với ông T không có đến UBND xã để nói địa chính giao mốc giới. Sau đó, bà H3 với ông S có đến UBND xã để trình bày huỷ HĐCNQSDĐ với ông T nhưng ông T3 nói là các bên tự thoả thuận, nếu không thoả thuận được thì làm đơn gửi xã giải quyết nhưng bà H3 không có làm đơn.

Chủ tọa phiên tòa công bố lời khai của những người làm chứng như bà Lê Thị Hoàng O, ông Trần Văn G, bà Lê Thị S2, bà Nguyễn Thị H5 trình bày tại phiên toà sơ thẩm cho rằng: Các ông bà là phật tử ở gần nhà bà H3, có nghe bà H3 nói là

ông T kêu bà H3 phải chuyển nhượng đất cho ông T mới làm thủ tục xây dựng chùa trong thời gian ngắn nhất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo, kháng nghị: Đơn kháng cáo và Quyết định kháng nghị nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

Bị đơn ông Nguyễn Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Hồng S cho rằng HĐCNQSDĐ ngày 16/9/2014 là giả tạo do mục đích bà H3 giao đất cho ông T là để làm chùa. Thấy rằng, đây chỉ là lời trình bày của ông M và ông S không có chứng cứ chứng minh và không được ông T thừa nhận. Đồng thời tại Bút lục số 63 trong hồ sơ thể hiện lời trình bày của ông M: "*Tôi hỏi lý do bà H3 sang tên quyền sử dụng đất cho ông T, bà H3 nói do bà tin tưởng ông T dùng đất để cất chùa*". Căn cứ vào lời trình bày này của ông M có cơ sở xác định tại thời điểm bà H3 còn sống ông M và bà H1 đã biết rõ bà H3 chuyển quyền sử dụng đất cho ông T và câu trả lời của bà H3 cũng cho thấy bà tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 16/9/2014. Hơn nữa, hợp đồng này không phải loại hợp đồng có điều kiện, hai bên không thỏa thuận nội dung gì khi chuyển nhượng, cũng không có văn bản ghi nhận thỏa thuận nào khác giữa ông T và bà H3 thể hiện mục đích chuyển nhượng thửa đất trên là để xây chùa theo ý nguyện bà H3. Từ đó, không có căn cứ xác định việc ông T nhận chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên với mục đích xây chùa.

Xét HĐCNQSDĐ được lập thành văn bản, được công chứng đúng quy định của pháp luật, tại thời điểm công chứng, hai bên tự nguyện thoả thuận, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái quy định của pháp luật, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để tham gia giao dịch nên có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Ông T đã được chỉnh lý biến động sang tên trên GCNQSDĐ vào ngày 29/9/2014. Như vậy, ông T nhận chuyển nhượng là đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ có cơ sở xác định sau khi ông T nhận đất đã có tiến hành thuê Kobe của bà H5 cùng một số người khai thác, trồng trọt, đào ao sen trên đất. Lời trình bày của ông T phù hợp với trình bày của bà H5 là người làm chứng cho bên bị đơn. Hơn nữa, tháng 6/2019 ông T bị bắt tạm giam để điều tra vụ án hình sự. Ngày 25/02/2020 Bản án hình sự số 23/2023/HS-ST của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tuyên phạt 06 năm tù và có Quyết định thi hành án số 53 ngày 27/3/2020 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đối với ông T. Do đó, việc ông T không đến phần đất của mình để quản lý được xem là yếu tố khách quan. Việc ông M cùng bà H1 ngang nhiên trồng trọt, canh tác xây nhà tiền chế, cùng chuồng dơi mà không có sự đồng ý của ông T, không thông

báo cho ông T biết là trái quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Nên việc ông T yêu cầu ông M trả nguyên hiện trạng thửa đất 668 cho ông T, đồng thời di dời tài sản gắn liền với đất là phù hợp, cần được xem xét. Tuy nhiên, xét thấy việc di dời sẽ ảnh hưởng đến giá trị tài sản trên đất nên cần thiết giữ nguyên hiện trạng và buộc ông T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông M, bà H1 giá trị tài sản trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 45.2024.VT.HS ngày 16/01/2024 của Công ty T4, giá trị các tài sản trên đất là 1.875.742.433đ.

Việc Tòa án sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005 nhận định HĐCNQSDĐ là giả tạo nên tuyên vô hiệu và cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà H3 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai, cấp lại GCNQSDĐ tại thửa đất số 668 là không phù hợp và vượt quá yêu cầu khởi kiện.

Với những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại các Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Minh T và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Qua lời trình bày của ông M, bà H1 và ông S có cơ sở xác định tại thời điểm bà H3 còn sống ông M, bà H1 và ông S đã biết rõ bà H3 chuyển nhượng thửa 668 cho ông T. Ông M, bà H1, ông S cùng những người làm chứng như bà O, ông G, bà S2, bà H5, ông T2, ông G và ông T3 cũng chỉ trình bày trước và sau khi bà H3, ông T ký HĐCNQSDĐ nhằm mục đích để ông T xây dựng chùa chứ không trực tiếp chứng kiến thời điểm bà H3, ông T ký HĐCNQSDĐ thì hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng nhằm mục đích để ông T xây dựng chùa hay không. Do đó, Toà án chỉ căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp và do Tòa án thu thập để xem xét.

[8] Xét thấy, từ khi bà H3 chuyển nhượng đến khi bà H3 chết năm 2018 thì không có chứng cứ nào chứng minh ý chí của bà H3 ký HĐCNQSDĐ với ông T nhằm mục đích hiến đất xây dựng chùa, cũng không có chứng cứ nào chứng minh bà H3 có yêu cầu ông T làm các thủ tục để xây dựng chùa hoặc trường hợp ông T

không thực hiện việc xây dựng chùa thì bà H3 tranh chấp yêu cầu vô hiệu hay huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng hoặc tranh chấp về số tiền chuyển nhượng mà ông T chưa giao để xem xét hợp đồng này là HĐCNQSDĐ có điều kiện theo quy định tại Điều 125 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[9] Tại thời điểm ký HĐCNQSDĐ đối với thửa đất số 668 thì bà H3, ông T có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; hợp đồng được công chứng, chứng thực và ông T đã đăng ký quyền sử dụng đất là đảm bảo về mặt hình thức nên có hiệu lực theo quy định tại các Điều 122, 124, 689 và 692 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Giá chuyển nhượng 500.000.000đ là do các bên tự thoả thuận và cũng phù hợp với quy định tại Điều 690 Bộ luật Dân sự năm 2005. Trên cơ sở đó, ông T thực hiện các thủ tục và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B ký ngày 29/9/2014, chỉnh lý biến động sang tên ông T. Do đó, HĐCNQSDĐ có hiệu lực pháp luật.

[10] Mặc dù lời trình bày của ông T với ông M, bà H1, ông S và những người làm chứng không thống nhất việc ông T sau khi được cấp GCNQSDĐ có quản lý, sử dụng hay không, tuy nhiên do HĐCNQSDĐ có hiệu lực tại thời điểm đăng ký QSDĐ và ông T đã được cấp GCNQSDĐ nên việc có giao nhận đất hay chưa không phải là căn cứ làm cho HĐCNQSDĐ giữa hai bên bị vô hiệu. Việc ông M, bà H1 ngang nhiên trồng trọt, canh tác xây nhà tiền chế, cùng chuồng dơi mà không có sự đồng ý của ông T, không thông báo cho ông T biết là trái quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Nên ông T khởi kiện yêu cầu ông M trả trả lại thửa đất số 668 (Khu A và khu B) là có căn cứ nên được chấp nhận; đồng thời không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông S về việc yêu cầu tuyên vô hiệu HĐCNQSDĐ được xác lập giữa bà H3 với ông T đối với thửa đất số 668 và hủy chỉnh lý biến động QSDĐ sang tên ông T. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông S là không có căn cứ.

[11] Đối với yêu cầu buộc ông M, bà H1 di dời tài sản gắn liền với đất để trả lại hiện trạng ban đầu: Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức thể hiện trên thửa đất số 668 có tài sản gồm: 01 căn nhà có kết cấu móng cột đà bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền xi măng, mái tole thiếc, xà gồ thép, do ông M và bà H1 xây dựng năm 2021; 01 căn nhà tạm có kết cấu cột nền xi măng, vách thiếc, mái tôn thiếc xà gồ thép cao 12cm đà bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền xi măng, mái tole thiếc, xà gồ thép, do ông M và bà H1 xây dựng năm 2021 để nuôi dơi; một số cây trồng gồm: 700 cây dừa cho trái tuổi dừa từ 3-4 năm, 300 cây dừa mới trồng năm 2023, 1000 cây mít khoảng 3-4 năm tuổi chuẩn bị cho ra trái, 1000 cây cau trồng khoảng 02 năm, 3000 cây mai vàng trồng khoảng 3-4 năm, 02 cây giáng hương, 01 bụi chuối, 500 bụi trang, 03 cây gỗ xưa, 8.000m^2 đất trồng tràm bông vàng,…. Xét thấy, đây là những tài sản gắn liền với đất nên nếu di dời sẽ ảnh hưởng lớn đến công năng sử dụng hoặc giá trị sẽ giảm sút nên cần thiết giữ nguyên hiện trạng, giao cho ông T được quyền sở hữu toàn bộ những tài sản này, ông T có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho ông M, bà

H1 giá trị những tài sản này theo Chứng thư thẩm định giá số 45.2024.VT.HS ngày 16/01/2024 của Công ty Cổ phần T4 với số tiền 1.875.742.433đ.

[12] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của ông T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức là có căn cứ nên được chấp nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

[13] Về chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản với số tiền 58.400.000đ: Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên ông M phải chịu, ông T đã nộp tạm ứng 58.400.000đ nên ông M có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T số tiền này.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông M và ông S được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông T phải chịu 68.272.273đ án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp dân sự có giá ngạch trên số tiền phải hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho ông M và bà H1.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Minh T.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 23/2024/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Bến Lức.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165 và 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 122, 123, 124, 405, 688, 689, 690, 691, 692, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 117, 118, 119, 401, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 49, 106 và 127 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 99, 167 và 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 26, 27 và 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Minh T về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn M và bà Mai Thị H1.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Mai Thị H1 có nghĩa vụ trả lại thửa đất số 668, tờ bản đồ số 3, diện tích 30.756 m^2 (gồm Khu A và khu B), loại đất rừng

sản xuất, đất tọa lạc tại Ấp F, xã B, huyện B, tỉnh Long An cho ông Huỳnh Minh T.

Vị trí, tứ cận, diện tích Khu A và Khu B của thửa đất 668 được thể hiện theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 383-2023 do Công ty TNHH Đ1 vẽ ngày 02/11/20223 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B ký duyệt ngày 08/11/2023.

1.2. Ông Huỳnh Minh T được quyền sở hữu tài sản trên thửa đất 668 theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/10/2023 của Toà án nhân dân huyện Bến Lức và Chứng thư thẩm định giá số 45.2024.VT.HS ngày 16/01/2024 của Công ty Cổ phần T4, gồm:

- 01 (một) căn nhà có kết cấu móng cột đà bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền xi măng, mái tole thiếc, xà gồ thép, do ông Nguyễn Văn M và bà bà Mai Thị H1 xây dựng năm 2021.

- 01 (một) căn nhà tạm có kết cấu cột nền xi măng, vách thiếc, mái tôn thiếc xà gồ thép cao 12cm, đà bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền xi măng, mái tole thiếc, xà gồ thép, do ông Nguyễn Văn M và bà Mai Thị H1 xây dựng năm 2021 để nuôi dơi.

- Một số cây trồng gồm: 700 cây dừa cho trái tuổi dừa từ 3-4 năm, 300 cây dừa mới trồng năm 2023, 1000 cây mít khoảng 3-4 năm tuổi chuẩn bị cho ra trái, 1000 cây cau trồng khoảng 02 năm, 3000 cây mai vàng trồng khoảng 3-4 năm, 02 cây giáng hương, 01 bụi chuối, 500 bụi trang, 03 cây gỗ xưa, 8.000m^2 đất trồng tràm bông vàng.

1.3. Buộc ông Huỳnh Minh T có nghĩa vụ hoàn trả giá trị tài sản trên thửa đất số 668 cho ông Nguyễn Văn M và bà Mai Thị H1 với số tiền 1.875.742.433đ (một tỷ, tám trăm bảy mươi lăm triệu, bảy trăm bốn mươi hai nghìn, bốn trăm ba mươi ba đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Mai Hồng S đối với ông Huỳnh Minh T, cụ thể không chấp nhận các yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Mai Thị H3 và ông Huỳnh Minh T đối với thửa đất số 668, tờ bản đồ số 3, tại Ấp F, xã B, huyện B, tỉnh Long An, được Văn phòng C2 công chứng số 5504, quyển số 11-2014-TP/CC/HĐGD ngày 16/9/2014.

- Hủy chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1977, CMND số: 301272430, địa chỉ tại số C, ấp H, xã V, huyện C, tỉnh Long An theo hồ sơ số 005829.CN do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B ký ngày 29/9/2014.

3. Về chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá với số tiền 58.400.000đ (năm mươi tám triệu, bốn trăm nghìn đồng): Buộc ông Nguyễn Văn M phải chịu. Do ông Huỳnh Minh T đã nộp tạm ứng nên buộc ông Nguyễn Văn M có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Huỳnh Minh T 58.400.000đ ((năm mươi tám triệu, bốn trăm nghìn đồng).

4. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn M và ông Mai Hồng S được miễn án phí.

- Ông Huỳnh Minh T phải chịu 68.272.273đ (sáu mươi tám triệu, hai trăm bảy mươi hai nghìn, hai trăm bảy mươi ba đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự có giá ngạch. Khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông T đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010298 ngày 03/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, ông T còn phải nộp tiếp 67.972.273đ (sáu mươi bảy triệu, chín trăm bảy mươi hai nghìn, hai trăm bảy mươi ba đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Minh T không phải chịu. Hoàn trả cho ông Huỳnh Minh T 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007190 ngày 11/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

7. 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.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc