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

Bản án số: 219/2022/DS-PT
Ngày 24-8-2022
V/v đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và huỷ quyết định cá biệt

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Ông Trần Tấn Quốc

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 24 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 171/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 6 năm 2022 về việc "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và huỷ quyết định cá biệt".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 185/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lý Quang D, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Đường L, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Minh T, sinh năm 1973; địa chỉ: Lô B, chung cư T, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Được uỷ quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 16/4/2020).

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị T, sinh năm 1959.

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

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Mai Thanh N, sinh năm 1989; địa chỉ: Ô T, khu H, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 21/10/2019).

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

1. Ông Hồ Quốc T, sinh năm 1986.

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

Người đại diện hợp pháp của ông Hồ Quốc T: Ông Mai Thanh N, sinh năm 1989; địa chỉ: Ô T, khu H, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 16/4/2020).

2. Bà Lương Thị T1, sinh năm 1962.

3. Ông Lý Thái S, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: Tổ D, ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Văn phòng công chứng T (tên gọi cũ: Văn phòng công chứng Đ)

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

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng T: Ông T, Trưởng văn phòng.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 17/12/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/9/2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Lý Quang D cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Minh T trình bày:

Ngày 14/01/2015, ông D có thỏa thuận với ông Lý Thái S và bà Lương Thị T1 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất như sau: thửa 499, tờ bản đồ số 14, diện tích 650m^2; thửa số 546, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.011m^2. Hai thửa đất trên đều tọa lạc tại Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An do bà Lương Thị T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thửa đất số 499 có căn nhà lá diện tích khoảng 60m^2, giá nhận chuyển nhượng theo hợp đồng là 200.000.000đồng. Bà T1 có dẫn ông D đến xem nhà đất và có gặp bà T. Bà T1 giới thiệu bà T là người giữ đất, giữ nhà. Việc nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Đ công chứng số 521 ngày 14/01/2015.

Sau khi ký hợp đồng công chứng, ông D đã giao đủ tiền cho bà T1 và ông S, bà T1 và ông S cũng đã giao đất cho ông D nhưng không có đo đạc vì nhận chuyển nhượng trọn thửa.

Ngày 05/10/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý biến động sang tên ông D trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà Lương Thị T1.

Do ông D ở xa nên sau khi nhận chuyển nhượng các thửa đất ông không có sử dụng đất. Hiện nay do có nhu cầu xây nhà nên đến xem đất thì phát hiện bà T đã xây dựng nhà diện tích khoảng trên 100m^2 trên thửa đất số 499, cùng con là ông Hồ Quốc T sử dụng.

Nay ông D khởi kiện yêu cầu bà T và con là Hồ Quốc T phải tháo dỡ, di dời nhà trên đất để trả lại cho ông D khoảng trên 100m^2 đất thuộc một phần thửa số 499, tờ bản đồ số 14, đất tại Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Lý Quang D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 12/10/2020, ông D có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu bà T, ông T di dời nhà trên đất để trả lại cho ông D toàn bộ phần đất thuộc thửa 499, 546, tờ bản đồ số 14, đất tại ấp A, xã A.

Tuy nhiên, ông D xin rút một phần yêu cầu, chỉ yêu cầu bà T, ông T di dời nhà trên đất (diện tích nhà 1 là 79,2m^2, diện tích nhà 2 là 45,2m^2), để trả lại cho ông D một phần đất thuộc thửa 499 (diện tích 348,9m^2), thửa 546 (diện tích 494,1m^2), tờ bản đồ số 14, đất tại ấp A, xã A, diện tích đất tranh chấp theo Mảnh trích đo địa chính số 245-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 27/8/2020.

Bị đơn bà Lê Thị T do ông Mai Thanh N đại diện trình bày:

Bà Lê Thị T là chủ sử dụng thửa đất số 499, 546 tờ bản đồ số 14, đất tại Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An và 01 căn nhà trên đất. Năm 2014 vì cần tiền nên bà T đã thỏa thuận vay tiền và thế chấp 02 thửa đất trên cho bà Lương Thị T1, thời hạn vay là 05 năm. Theo yêu cầu của bà T1, để đảm bảo làm tin cho bà T1 thì bà T phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất trên cho bà T1 mà không ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Số tiền gốc của bà T1 cho bà T vay 50.000.000đồng. Bà T1 tính lãi 5 năm vay tiền của bà T là 20.000.000đồng nên cộng chung thành 70.000.000đồng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ khi vay tiền và thế chấp tài sản trên cho đến nay bà T vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất và nhà trên đất, vì đây là căn nhà duy nhất của gia đình bà T.

Thực tế bà T không biết mặt ông D, ông D chưa từng xuống vị trí nhà đất, chưa từng trực tiếp quản lý, sử dụng đất và chưa từng nói cho bà T ở nhờ như ông D trình bày. Vì đất và nhà là của bà T, bà T chỉ thế chấp quyền sử dụng đất cho bà T1 để vay tiền, không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 nên việc bà T1 chuyển nhượng thửa đất 499 và 546 của bà T cho ông D là không đúng. Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D.

Nay bà T có yêu cầu phản tố:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 499, 546 tờ bản đồ số 14, đất tại Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An được giữa bà T và bà Lương Thị T1.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 499, 546 tờ bản đồ số 14, đất tại Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa bà Lương Thị T1, ông Lý Thái S với ông Lý Quang D.

- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lương Thị T1 và chỉnh lý sang tên ông Lý Quang D tại thửa đất số 499, 546 tờ bản đồ số 14, đất tại Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Quốc T do ông Mai Thanh N đại diện trình bày:

Ông T là con ruột bà T, ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu phản tố của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T trình bày tại công văn số 16/CV-VPCC ngày 14/4/2020 và công văn số 26/CV-VPCC ngày 04/6/2020:

Ngày 14/7/2014, Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng T) có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T với bà Lương Thị T1 số công chứng 7407, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng thửa đất số 546, 499 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Ngày 14/01/2015, Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng T) có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị T1, ông Lý Thái S với ông Lý Quang D số công chứng 521, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng thửa đất số 546, 499 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc công chứng hai hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng T không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xác minh nơi cư trú của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án bà Lương Thị T1, ông Lý Thái S, kết quả xác minh như sau:

- Ngày 05/3/2020, Công an xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận bà Lương Thị T1, ông Lý Thái S có hộ khẩu thường trú tại địa phương nhưng đã định cư tại Hoa Kỳ từ năm 2016, hiện nay không còn cư trú tại địa phương. Tại công văn số 1388/QLXNC-P5 ngày 12/6/2020 về việc cung cấp thông tin xuất nhập cảnh của công dân của Cục quản lý xuất nhập cảnh Bộ Công an thể hiện: ông Lý Thái S có lịch sử xuất nhập cảnh 422 lần, bà Lương Thị T1 có lịch sử xuất nhập cảnh 544 lần. Lần gần nhất, bà Lương Thị T1 và ông Lý Thái S xuất cảnh vào ngày 28/01/2020, qua cửa khẩu Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất, hiện chưa có thông tin nhập cảnh trở lại.

- Tại kết quả xác minh ngày 03/12/2021, Công an xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận bà Lương Thị T1, ông Lý Thái S có hộ khẩu thường trú tại địa phương nhưng từ ngày 05/3/2020 đến nay không trở về địa phương và hiện không có mặt tại địa phương.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá đối với phần đất tranh chấp là quyền sử dụng thửa đất số 546, 499 tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, do ông Lý Quang D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 29/5/2020, và Mảnh trích đo địa chính số 245-2020 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất T lập ngày 20/8/2020 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 27/8/2020; phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 546, 499 tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp A xã A, huyện Đ, tỉnh Long An, có tổng diện tích là 881.5m^2, có vị trí:

+ Đông giáp thửa đất số 548, đường sỏi đỏ;

+ Tây giáp thửa đất số 545, 1192;

+ Nam giáp thửa đất số 546 (pcl), 499 (pcl), 1192;

+ Bắc giáp thửa số 500, 1192;

Hiện trạng tài sản trên đất gồm:

- Trên thửa đất số 499 có: Một căn nhà tường cấp 4 xây dựng năm 2016, kết cấu móng cột đà bê tông cốt thép, nền gạch men, mái tole thiếc, xà gồ thép, tường xây

gạch, ốp gạch men, có nhà vệ sinh bên ngoài kết cấu trần tole thiếc xây dựng năm 2016, móng cột gạch, nền gạch men, tường xây gạch, ốp gạch men; Một mái che xây dựng năm 2016 có kết cấu trụ bê tông cốt thép, nền xi măng, mái tole thiếc, xà gồ thép; một cây điệp, 01 cây me, 02 bụi trúc và một số cây mọc tạp.

- Trên thửa đất số 546 có 01 cây sơ ri, một cây xoài, một bụi trúc và một số cây mọc tạp.

Toàn bộ tài sản trên đất do bà Lê Thị T tạo lập và sinh sống cùng con là Hồ Quốc T.

Căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số 270 ngày 04/9/2020 của Công ty H, phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 546, 499, tổng diện tích 881.5m^2 có giá trị là 1.262.201.000đồng. Giá trị các tài sản trên đất là 307.417.000đồng.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 546, 499, Điều 244, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, 137, 410, 411 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Quang D về việc "Đòi tài sản là quyền sử dụng đất" đối với bà Lê Thị T.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị T đối với ông Lý Quang D về việc "Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

Tuyên bố văn bản công chứng sau đây vô hiệu:

- Văn bản công chứng số 7407, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/7/2014 của Văn phòng công chứng Đ (nay là VPCC T) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T với bà Lương Thị T1 đối với thửa đất số 546, 499 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Văn bản công chứng số 521, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2015 của Văn phòng công chứng Đ (nay là VPCC T) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị T1, ông Lý Thái S với ông Lý Quang D đối với thửa đất số 546, 499 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố các văn bản công chứng nêu trên vô hiệu.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. 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 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có

thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

3. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Lý Quang D phải chịu 16.000.000 đồng, ông Lý Quang D đã nộp và chi phí xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lý Quang D phải nộp 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000 đồng theo biên lai thu số 0004341 ngày 18/12/2019 và 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0006448 ngày 05/10/2020. Hoàn lại cho ông Lý Quang D số tiền 2.600.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/4/2022 người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Minh T làm đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lý Quang D, bác yêu cầu của bị đơn bà Lê Thị T.

Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Minh T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, yêu cầu bà T ông T di dời nhà trên thửa đất số 499 và 546 giao lại quyền sử dụng đất cho ông D, theo mảnh trích đo địa chính số 245-2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất T thì phần diện tích đất 348,9m^2 tại thửa 499 và 494,1m^2 thuộc một phần thửa 546 do đây là diện tích thực tế mà phía bị đơn đang sử dụng. Căn cứ để phía nguyên đơn yêu cầu khởi kiện là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông D. Bà T không đưa ra được chứng cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo để vay tiền, bà T xây dựng nhà trên đất khi đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà T1, điều này có nghĩa là bà T xây dựng nhà trên đất của người khác, Toà án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo do có sự chênh lệch về giá, tuy nhiên giá trị chuyển nhượng do các bên tự nguyện thoả thuận, cán bộ xã không có chức năng xác định giá trị quyền sử dụng đất để Toà án làm cơ sở so sánh với giá chuyển nhượng. Bà T cho rằng bà T xác lập hợp đồng vay tiền với bà T1 nhưng lại không chủ động trả tiền cho bà T1 lại dùng tiền xây dựng nhà, đến khi ông D khởi kiện đòi nhà đất thì bà T mới có yêu cầu phản tố, trình bày của phía bị đơn hoàn toàn không có căn cứ. Mặt khác hai thửa đất ông D nhận chuyển nhượng là hai thửa đất hoàn toàn riêng biệt, có lối đi riêng, Toà án cấp sơ thẩm vô hiệu toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất làm thiệt thòi quyền lợi cho phía nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ tiền di dời, tiền xây dựng nhà cho bà T.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Mai Thanh N không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn trình bày cho rằng, thực tế việc giao dịch giữa bà T1 và bà T chỉ là giao dịch vay tiền thế chấp quyền sử dụng đất, mặc dù không có giấy tờ gì thể hiện nhưng thực tế bà T vẫn sử dụng nhà đất từ trước đến nay, ông D cho rằng có đến hiện trạng xem nhà đất nhưng thực tế ông D hoàn toàn không biết ranh giới đất, không biết nhà đất ở đâu, chỉ khi nhờ đến cán bộ địa chính xác định thì ông D mới biết vị trí đất. Sau khi vay tiền, bà T cùng con bà T có tìm bà T1 nhiều lần để chuộc lại nhà đất nhưng không gặp được bà T1, sau năm 2019 mới biết được quyền sử dụng đất bị bà T1 mang đi chuyển nhượng cho ông D. Bà T chỉ nhận số tiền 50.000.000đồng, số tiền ghi

trong hợp đồng 70.000.000đồng cũng là chênh lệch so với thực tế giá chuyển nhượng đất tại địa phương. Toà án xét xử vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T đồng ý không có kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2014 giữa bà Lê Thị T và bà Lương Thị T1 đối với thửa đất 499, 546 tờ bản đồ số 14, đất tại Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Đ công chứng theo quy định nhưng bà T vẫn chưa giao đất cho bà T1, đến năm 2016, bà T dỡ bỏ căn nhà cũ và xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất, quá trình xây dựng cũng không có ai ngăn cản hay phát sinh tranh chấp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà T1 chỉ ghi việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thể hiện nội dung chuyển nhượng tài sản trên đất, nhưng thực tế trên đất từ trước đã tồn tại căn nhà mà bà T và ông T đang sinh sống. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà T1 không thể thực hiện được do có nhà trên đất. Do đó hợp đồng vô hiệu theo Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2015 giữa bà Lương Thị T1, ông Lý Thái S với ông Lý Quang D tại Văn phòng công chứng Đ chuyển nhượng thửa đất số 546, 499, ông D cho rằng có xem xét thực tế phần đất, tuy nhiên ông D không tìm hiểu rõ dù khi nhận chuyển nhượng ông D đã biết bà T đang ở trên đất. Ông D không chứng minh được giữa ông D và bà T1 có việc giao nhận đất, quá trình đo đạc, ông D không xác định được ranh giới, vị trí thực tế phần đất tranh chấp, không có cơ sở xác định ông D là người thứ ba ngay tình.

Giá chuyển nhượng ghi trên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 70.000.000 đồng và 200.000.000 đồng, tuy nhiên qua xác minh giá trị quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp tại thời điểm năm 2014 là 800.000đồng/m^2, tương đương là 1.328.800.000 đồng. Giá trị thực tế của phần đất tranh chấp cao hơn nhiều so với giá thể hiện tại hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, có cơ sở xác định hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo về nội dung giá trị hợp đồng nên vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật dân sự 2005.

Ông D rút 01 phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà T, ông T di dời nhà trên đất (diện tích nhà 1 là 79,2m^2, diện tích nhà 2 là 45,2m^2), để trả lại cho ông D một phần đất thuộc thửa 499, thửa 546, tờ bản đồ số 14 nhưng bản án sơ thẩm trong phần quyết định không tuyên đình chỉ đối phần yêu cầu khởi kiện của ông D đã rút là thiếu sót.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Lý Quang D. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn được làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự:

[2.1] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T vắng mặt, được Toà án triệu tập hợp lệ, có văn bản xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Toà án xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng T.

[2.2] Đối với bà Lương Thị T1, ông Lý Thái S: Bà T1 và ông S vắng mặt nơi cư trú, Toà án cấp sơ thẩm đã yêu cầu phía nguyên đơn và bị đơn làm thủ tục thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú, nhưng phía nguyên đơn và bị đơn không thực hiện (BL 313, 314) nên Toà án đã tiến hành niêm yết tại nơi cư trú của ông S bà T1 và xét xử vắng mặt họ theo Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án cấp phúc thẩm cũng đã tiến hành niêm yết hợp lệ, đồng thời do phía nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, không yêu cầu trách nhiệm của ông S bà T1 nên việc vắng mặt họ không ảnh hưởng đến việc xem xét yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt bà T1, ông S.

[3] Trong đơn khởi kiện ngày 17/12/2019, ông D yêu cầu bà T cùng con là Hồ Quốc T phải tháo dỡ, di dời nhà trên đất khoảng 60m^2 để trả thửa đất 449 tờ bản đồ số 14 cho ông D, sau đó trong đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/9/2020, ông D yêu cầu bà T cùng con là Hồ Quốc T trả toàn bộ thửa đất số 499 diện tích 650m^2 và 1.011m^2 thuộc thửa 546. Trong biên bản hoà giải và tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chỉ yêu cầu phía bà T và ông T tháo dỡ nhà trả 348,9m^2 thuộc thửa 449 và 494,1m^2 thuộc thửa 546. Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn khẳng định rút lại yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất còn lại của thửa 449 là 301,1m^2, đối với thửa 546 thì rút yêu cầu đối với diện tích đất là 516,9m^2. Toà án cấp sơ thẩm chưa đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn đã rút là có thiếu sót, cần thiết phải đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn đã rút.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bà T cùng ông T giao quyền sử dụng đất thấy rằng:

[4.1] Quyền sử dụng đất của ông Lý Quang D được xác lập trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2015 giữa bà Lương Thị T1, ông Lý Thái S với ông D và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T với bà Lương Thị T1, cả hai hợp đồng được công chứng bởi Văn phòng công chứng Đ, cả hai hợp đồng đều tuân thủ đúng điều kiện về hình thức được quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[4.2] Tuy nhiên vào thời điểm chuyển nhượng, trên hai thửa đất có căn nhà của bà Lê Thị T, các bên không có bất cứ thoả thuận nào về căn nhà, gia đình bà T vẫn sử dụng nhà đất, chưa giao nhà đất cho bà T1 hoặc cho ông D. Ông D trình bày cho rằng khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiến hành xem xét hiện trạng nhà đất, nhưng bản thân ông D không xác định được vị trí nhà đất, chính vì vậy khi làm đơn khởi kiện ông D chỉ yêu cầu giao nhà đất diện tích 60m^2, sau đó thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu toàn bộ đối với hai thửa đất 546 và 499, sau đó khi Toà án tiến hành trưng cầu cơ quan chuyên môn đo vẽ các bên xác định lại quyền sử dụng đất thực tế thì ông D mới có yêu cầu phần diện tích nhà đất, chính vì vậy có thể xác định khi nhận chuyển nhượng,

ông D không biết chính xác đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là nhà đất như thế nào, dẫn đến hợp đồng có đối tượng không thực hiện được như nhận định của bản án sơ thẩm.

[4.3] Về giá của hợp đồng: Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2014 giữa bà T và bà T1 thì giá trị chuyển nhượng hai thửa đất 499, 546 là 70.000.000đồng, bà T cho rằng bà T chỉ nhận của bà T1 50.000.000đồng nhưng không xuất trình được chứng cứ có liên quan. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2015 giữa bà T1 ông S với ông D thì giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000đồng. Toà án huyện Đ tham khảo giá tại địa phương thời điểm tháng 7/2014 đối với chính quyền địa phương thông qua cán bộ địa chính xác định giá trị quyền sử dụng đất khoảng 800.000đồng/m^2, từ đó làm cơ sở đối chiếu xác định giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng và giá trị thực tế có sự chênh lệch là có căn cứ. Vì các đương sự không yêu cầu Toà án trưng cầu cơ quan chuyên môn xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm giao dịch nên Toà án không trưng cầu cơ quan chuyên môn xác định, việc trưng cầu xác định giá trị quyền sử dụng đất có liên quan đến việc tạm ứng chi phí tố tụng nên Toà án cũng không tự mình trưng cầu mà tiến hành xác minh tại địa phương làm cơ sở giải quyết vụ án.

[4.4] Từ những nhận định trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao nhà đất. Toà án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T1, đang có căn nhà của bà T nên ông D không được xem là người thứ ba ngay tình. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo mà cần bác yêu cầu này giữ nguyên bản án sơ thẩm, chấp nhận đề nghị giải quyết vụ án của bà Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

[4.5] Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày cho rằng, hai thửa đất số 499 và 546 độc lập nhau, phần nhà của bà T xây dựng trên thửa đất số 499, chỉ một phần của mái che được xây dựng trên thửa đất số 546. Tuy nhiên căn cứ vào mảnh trích đo địa chính số 245-2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất T thì hai thửa đất gắn liền với nhau, thửa đất 546 có hình thể gắn liền với thửa đất 499 tạo thành một khối nên không thể chỉ vô hiệu một phần thửa đất số 499, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 546 mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần vô hiệu hợp đồng.

[5] Tuy nhiên quyết định của bản án sơ thẩm chưa tuyên cụ thể khi bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chưa xác định được phạm vi khởi kiện, vì vậy cần chỉnh sửa lại cách tuyên bản án cho phù hợp.

[6] Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lý Quang D.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm 31/2022/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, 137, 410, 411 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Quang D yêu cầu bà Lê Thị T, ông Hồ Quốc T tháo dỡ nhà giao quyền sử dụng đất.

Căn cứ theo mảnh trích đo địa chính số 245-2020 ngày 20/8/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 27/8/2020 thì phần diện tích đất ông D yêu cầu bao gồm: 348,9m^2 đất thuộc một phần thửa 499 và 494,1m^2 đất thuộc một phần thửa 546 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An có vị trí tiếp giáp như sau:

Đông giáp thửa 548, đường sỏi đỏ;

Tây giáp thửa 545, 1192;

Nam giáp phần còn lại thửa 546, 499;

Bắc giáp thửa 500.

Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất của thửa 499 diện tích 301,1m^2 và thửa 546 diện tích 516,9m^2 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị T đối với ông Lý Quang D về việc "Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"

Tuyên bố văn bản công chứng sau đây vô hiệu:

- Văn bản công chứng số 7407, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/7/2014 của Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng T) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T với bà Lương Thị T1 đối với thửa đất số 546, 499 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Văn bản công chứng số 521, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2015 của Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng T) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị T1, ông Lý Thái S với ông Lý Quang D đối với thửa đất số 546, 499 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. 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 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

3. Đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố các văn bản công chứng nêu trên vô hiệu.

4. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Lý Quang D phải chịu 16.000.000 đồng, ông Lý Quang D đã nộp và chi phí xong.

5. Về án phí:

Ông Lý Quang D phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000 đồng theo biên lai thu số 0004341 ngày 18/12/2019 và 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0006448 ngày 05/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Hoàn lại cho ông Lý Quang D số tiền 2.600.000 đồng.

Ông Lý Quang D phải chịu 300.000đồng án phí phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai số 0010065 ngày 08/4/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ.

6. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: 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 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.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm Phán	**Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà**
Huỳnh Thị Hồng Vân – Lê Minh T	**Lê Thị Kim Nga**