

Bản án số: 280/2025/DS-PT

Ngày: 11 - 4 - 2025

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 Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh
Bà Bùi Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Đàm Lê Nhân - 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:** Bà Trịnh Thị Hoàng Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2025, 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
89/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2025 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 42/2024/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2024
của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1965/2025/QĐPT-DS
ngày 27 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1949 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ C, ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Huỳnh Anh Đ,
sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: 2 Đường N, khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Thu S, sinh năm 1971 (có mặt);

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

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962 (vắng mặt);

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

Địa chỉ hiện nay: Số H, đường M, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị Xuân H1, sinh năm 1941 (vắng mặt);

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

4. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A Lầu A A, Cao Ốc A, Khu phố E, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Trần Ngọc C1, sinh năm 1970 (chồng bà S) (vắng mặt);

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

2. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1961 (vợ ông H) (vắng mặt);

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

Địa chỉ hiện nay: Số H, đường M, Phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thu H2, sinh năm 1976 (vợ ông T) (có mặt);

Địa chỉ: Số A Lầu A A, Cao Ốc A, Khu phố E, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Nguyễn Thị Mộng T1, sinh năm 1972 (vắng mặt);

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

5. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt);

6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L (vắng mặt);

7. Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt);

8. Văn phòng C3 (vắng mặt);

Địa chỉ: Đường N, Tổ H, Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phạm Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/3/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Huỳnh Anh Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn C trình bày:

Ông Phạm Văn C có thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4,749m² tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Ngày 11/12/1996, ông C được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 738671, sổ vào sổ cấp GCN số 1486 QSDĐ/0515LA đất tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Nguồn gốc thửa đất ông C nhận chuyển nhượng của ba bà S vào năm

1990 (mua bán miệng nên không có giấy tờ và không nhớ giá bao nhiêu). Hiện nay thửa đất này là đất trống.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất 79 của ba bà S, thì ông C sử dụng đến năm 2000. Từ năm 2000 - 2001 ông C cho một số hộ dân nuôi tôm (không nhớ hộ nào), đến năm 2002 thì bỏ trống vì nuôi tôm bị lỗ.

Đến năm 2019, ông Nguyễn Thành T san lấp đất thì ông C mới biết cùng thửa đất 79, vào năm 1998, bà Nguyễn Thị Thu S cũng được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, có diện tích 4.749 m². Sau đó, bà S chuyển nhượng thửa đất này cho nhiều người, cụ thể như sau:

- Ngày 11/8/2000, bà Nguyễn Thị Thu S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.749m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An, hợp đồng được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Long An.

- Ngày 26/3/2002 ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu S thửa đất số 1191 (tách từ thửa số 79), tờ bản đồ số 7, diện tích 1.308 m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An, hợp đồng được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Long An.

- Ngày 26/3/2002 ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Xuân H1 thửa đất số 79 (pcl), tờ bản đồ số 7, diện tích 3.441 m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An, hợp đồng được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Long An.

- Ngày 09/02/2018 bà Nguyễn Thị Xuân H1 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.441 m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An, hợp đồng được công chứng thực tại Văn phòng C3.

Năm 2020, ông T khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn C đối với thửa đất 79. Ngày 04/11/2020, sau khi nhận được thông báo thụ lý về khiếu kiện quyết định hành chính của Tòa án nhân dân tỉnh Long An ông C mới biết ông Nguyễn Thành T đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 79 mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho ông C và đang khởi kiện tại tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án hành chính thì Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản số 2261/UBND-NC ngày 19/05/2021 và văn bản số 2868/UBND-NC ngày 17/06/2021 để trả lời Tòa án nhân dân tỉnh Long An về quá trình cấp đất có xác nhận rằng: “Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.749 m² vào năm 1996 là đúng theo trình tự, quy định của pháp luật; Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu S đối với cùng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.749m² vào năm 1998 là không đúng theo trình tự, quy định của pháp luật”.

Nay ông C yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 712.CN ngày 11/8/2000 giữa bà Nguyễn Thị Thu S với ông Nguyễn Văn H tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.749m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1386.CN ngày 26/3/2002 giữa ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị Thu S tại thửa đất số 1191 (tách từ thửa số 79), tờ bản đồ số 7, diện tích 1.308m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1019.CN ngày 26/3/2002 giữa ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị Xuân H1 tại thửa đất số 79(pcl), tờ bản đồ số 7, diện tích 3.441m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0682 ngày 09/02/2018 giữa bà Nguyễn Thị Xuân H1 với ông Nguyễn Thành T tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.441m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

5. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1393/QSĐĐ/01515-LA do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/6/1998 cho bà Nguyễn Thị Thu S tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.749m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

6. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1650/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/10/2000 cho ông Nguyễn Văn H tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.749m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

7. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 179615 vào sổ 2509/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/5/2004 cho bà Nguyễn Thị Xuân H1 tại thửa đất số 79(pcl), tờ bản đồ số 7, diện tích 3.441m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

8. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 019263 vào sổ CS 01635 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 16/3/2018 cho ông Nguyễn Thành T tại thửa đất số 79(pcl), tờ bản đồ số 7, diện tích 3.441m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

9. Hủy việc đăng ký tách thửa số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.749m² thành thửa đất số 1191, diện tích 1.308m² và thửa đất số 79 (pcl), diện tích 3.441m².

10. Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông C yêu cầu ông Nguyễn Thành T phải trả lại cho ông Phạm Văn C vị trí A có diện tích đo đạc thực tế 3.076,4 m² thuộc một phần thửa 79 do ông Nguyễn Thành T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc bà Nguyễn Thị Thu S phải trả lại cho ông Phạm Văn C vị trí B, C có diện tích đo đạc thực tế 845,4 m² thuộc một phần thửa 1191 do bà Nguyễn Thị Thu S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo Mạnh trích đo bản đồ địa chính số 139/2023).

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền xác định lại yêu cầu khởi kiện, cho rằng phần đất ông C đang quản lý, sử dụng nên không yêu cầu ông T và bà S phải trả đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu S trình bày:

Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4,749m² tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An là của ba ruột bà tên Nguyễn Văn T2 được nhà nước cấp (do bị thất lạc nên hiện nay không có giấy tờ). Năm 1996 ông T2 đem cầm được bà chuộc lại và ông T2 yêu cầu bà S đi kê khai làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Bà được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1393/QSDĐ/01515-LA ngày 12/6/1998 đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.749m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Thời điểm đó thửa đất số 79 là đất ruộng gia đình trồng lúa và có nhà ở trên đó, hiện nay trên đất còn có căn nhà tạm.

Ngày 11/8/2000, bà Nguyễn Thị Thu S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.749m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Ngày 26/3/2002 ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Thu S thửa đất số 1191 (tách từ thửa số 79), tờ bản đồ số 7, diện tích 1.308 m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (phần đất có nhà lá, hiện nay không còn). Phần đất 1.308 m², năm 2010 bà S tiếp tục chuyển nhượng cho người khác (không biết ai và không có giấy tờ). Hiện nay bà vẫn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng đất trống bà không có sử dụng đất.

Việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ: 1486 QSDĐ/0515LA thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4749m², loại đất LUC, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An ngày 11/12/1996 cho ông Phạm Văn C là không đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C. Bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Thành T trình bày:

Vào ngày 09/02/2018 ông có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Xuân H1 thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.441m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Theo hợp đồng chuyển nhượng bà H1 chuyển nhượng cho ông thửa đất 79 với giá 100.000.000 đồng nhưng thực tế 600.000.000 đồng (ông không nhớ chính xác vì bà H1 chuyển nhượng cho ông thửa đất 79 và thửa đất khác).

Ông T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/3/2018 thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.441m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Nguồn gốc thửa đất này là của cha ruột bà S là ông Nguyễn Văn T2 cho bà Nguyễn Thị Thu S. Bà S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H vào năm 2000, ông H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Xuân H1 vào năm 2002, bà H1

chuyển nhượng cho ông T. Qua các lần giao dịch thì các chủ sử dụng này đều có canh tác và sử dụng trên thửa đất trên để nuôi tôm và đào ao nuôi cá. Đến hiện nay, ông T vẫn là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Hiện nay ông bán thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Mộng T1, do đất đang tranh chấp nên không thực hiện việc công chứng được, bà T1 đã giao ông số tiền 1.000.000.000 đồng

Vào tháng 05/2020 khi ông bán đất cho người khác thì ông mới biết ông Phạm Văn C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 79. Sau khi xem, đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 79 mà ông T đứng tên thì ông phát hiện tất cả thông tin về thửa đất, tờ bản đồ, diện tích, vị trí đất và loại đất của 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy của ông T và Giấy ông C) đều giống nhau chỉ khác là người đứng tên.

Sau đó, ông T có khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã P để giải quyết thì tại buổi hòa giải, Cán bộ địa chính xác nhận rằng thửa đất 79 này đã qua nhiều lần biến động, giao dịch và có qua đo đạc thực tế, đồng thời xác nhận hiện trạng thửa đất có mốc giới cố định, do ông T đang quản lý sử dụng.

Tại buổi hòa giải, ông T cũng có yêu cầu là phải thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C nhưng ông C không đồng ý nên buổi hòa giải không thành. Sau đó, Ủy ban nhân dân xã P đã có Văn bản số 267/BĐN-UBND ngày 03/06/2020 đề nghị chuyển vụ việc lên Tòa án giải quyết. Tại Văn bản này, Ủy ban nhân dân xã P cũng đã xác nhận rằng thửa đất trên hiện do ông T đang quản lý, sử dụng và những chủ sử dụng trước đều có thời gian canh tác trên thửa đất.

Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 79 cho ông Phạm Văn C vào ngày 11/12/1996 là không đúng đối tượng sử dụng đất vì từ trước đến nay ông C chưa từng quản lý, sử dụng thửa đất này. Đồng thời, việc một thửa đất mà có 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng với quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sử dụng đất thực tế là ông T.

Ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C, ông C đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Theo đơn phản tố ngày 05/4/2024, ông T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0682 ngày 09/02/2018 giữa bà Nguyễn Thị Xuân H1 với ông Nguyễn Thành T tại thửa đất số 79 (pcl), tờ bản đồ số 7, diện tích 3.441m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo kết quả định giá.

Ông T yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 738671 có số vào sổ: 1486 QSDĐ/0515LA thuộc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4749m², loại đất LUC, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 11/12/1996 cho ông Phạm Văn C.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 11/8/2000 bà Nguyễn Thị Thu S có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.749m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Ông không nhớ giá chuyển nhượng bao nhiêu. Ngày 26/3/2002 ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Thu S thửa đất số 1191 (tách từ thửa số 79), tờ bản đồ số 7, diện tích 1.308m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Thời điểm ông nhận chuyển nhượng thì đất bà S đang quản lý, sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà S ông đào ao nuôi cá thì ông có thuê ông Phạm Văn C đào, lúc đó ông C không có ý kiến gì về việc đất của ông C. Ông C không có sử dụng thửa đất này.

Ngày 26/3/2002 ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Xuân H1 tại thửa đất số 79(pcl), tờ bản đồ số 7, diện tích 3.441m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Đến ngày 09/02/2018 bà Nguyễn Thị Xuân H1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.441m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Ông xác định thửa đất này ông đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng T1 trình bày: Ông T đã chuyển nhượng cho bà thửa đất 79, do đất đang tranh chấp nên không thực hiện việc công chứng được, bà T1 đã giao ông T số tiền 1.000.000.000 đồng. Trong vụ án này, bà không có yêu cầu gì, việc mua bán giữa bà và ông T bà không yêu cầu Tòa án giải quyết, sau này có tranh chấp bà sẽ khởi kiện giải quyết bằng vụ án khác. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại văn bản 2869/UBND-NC ngày 17/6/2021, văn bản số 3342/UBND-NC ngày 24/6/2022 và văn bản số 1651/UBND-NC ngày 03/4/2024 Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An có ý kiến:

Về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 11/12/1996, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 333/QĐ.UB.96 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu trung ương cho 1.070 hộ nông dân thuộc xã P, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cho ông Phạm Văn C, số vào sổ 1486 QSDĐ/0515-LA đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 07, diện tích 4.749m² đất trồng lúa, tọa lạc tại xã P, huyện C. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện dựa trên cơ sở Biên bản họp xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/7/1996 của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã P; Tờ trình ngày 04/11/1996 của Ủy ban nhân dân xã P về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Tờ trình số 52.TT.ĐC.96 ngày 25/11/1996 của

Phòng Địa chính (nay là Phòng T3) về việc ra quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu trung ương (đính kèm hồ sơ).

Ngày 12/6/1998, Ủy ban nhân dân huyện B Quyết định số 203/QĐ.UB98 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu trung ương cho 225 hộ nông dân thuộc xã P, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thu S, sổ vào sổ 1393 QSDĐ/0515-LA đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 07, diện tích 4.749m², mục đích sử dụng đất trồng lúa tủa lạc xã P, huyện C. Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện dựa trên cơ sở Biên bản họp xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/3/1998 của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã P; Tờ trình ngày 04/5/1998 của Ủy ban nhân dân xã P về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Tờ trình số 50.TT.ĐC.98 ngày 12/6/1998 của Phòng Địa chính (nay là Phòng T3) về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu trung ương cho các hộ nông dân cá nhân (đính kèm hồ sơ).

Qua xác minh (đính kèm các biên bản xác minh ngày 08/6/2022), nguồn gốc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7 tại xã P do ông Nguyễn Văn T2 (cha ruột của bà Nguyễn Thị Thu S) sử dụng từ trước năm 1975. Sau năm 1975, ông Nguyễn Văn T2 tiếp tục trồng lúa đến khoảng năm 1996 thì ông T2 mất để lại cho con ruột là bà Nguyễn Thị Thu S tiếp tục sử dụng ổn định, không ai tranh chấp hay khiếu nại. Quá trình sử dụng đến nay, đã biến động qua nhiều chủ sử dụng. Thực tế hiện nay do ông Nguyễn Thành T đang quản lý sử dụng, hiện trạng là một phần san nền, một phần đào ao. Đối với các yêu cầu còn lại của nguyên đơn, Ủy ban nhân dân huyện K có ý kiến do không thuộc thẩm quyền giải quyết.

- Về việc cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.749 m², tại xã P, huyện C, tỉnh Long An: Việc cùng một thửa đất nhưng được cấp hai Giấy chứng nhận cho hai chủ sử dụng đất khác nhau là chưa phù hợp quy định pháp luật hiện hành. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết vụ án trên theo quy định của pháp luật, sau khi có Bản án, Quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, Ủy ban nhân dân huyện C sẽ tổ chức thực hiện.

Tại văn bản số 60/STMNT-VPĐKĐĐ ngày 05/01/2022 và văn bản số 2959/STMNT-VPĐKĐĐ ngày 23/5/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L có ý kiến:

Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.749m², tại xã P, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Thu S, sau đó chuyển nhượng qua cho nhiều người.

Ngày 09/02/2018, bà Nguyễn Thị Xuân H1 tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 79 (pcl), tờ bản đồ số 7, diện tích 3.441m², loại đất lúa cho ông Nguyễn Thành T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C3, quyền số 01/2018-TP/CC-SCC/HĐGD.

Ông Nguyễn Thành T nộp hồ sơ đăng ký biến động nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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 Đ1 tại huyện C thụ lý giải quyết, chuyên hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai trình Sở T ký cấp cho ông Nguyễn Thành T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 019263; Số vào số: CS 01635 ngày cấp 16/3/2018 đối với thửa đất số 79 (pcl) tờ bản đồ số 7, diện tích 3441m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (đính kèm hồ sơ).

Sở T ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Thành T là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định.

Tại văn bản 559/UBND-KT ngày 09/6/2022, Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Long An có ý kiến:

Căn cứ biên bản xác minh ngày 08/6/2022 của Ủy ban nhân dân xã P. Thửa đất 79, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã P. Nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn T2 (cha ruột của bà Nguyễn Thị Thu S) sử dụng trước năm 1975. Sau năm 1975 ông Nguyễn Văn T2 tiếp tục sử dụng trồng lúa đến khoảng năm 1996 thì ông T2 mất để lại cho con ruột là bà Nguyễn Thị Thu S tiếp tục sử dụng ổn định, không ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Sau đó bà Nguyễn Thị Thu S chuyển nhượng lại cho người khác sử dụng. Thửa đất 79, tờ bản đồ 07, đã biến động qua nhiều chủ sử dụng. Hiện nay do ông Nguyễn Thành T đang quản lý và sử dụng, hiện trạng đã san một phần và một phần là ao.

Văn phòng C3 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh L) trình bày ý kiến: Liên quan đến vụ án dân sự nêu trên, Văn phòng C3 có tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 79 (pcl), TĐĐ 07, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An giữa bà Nguyễn Thị Xuân H1 và ông Nguyễn Thành T, số công chứng 0682, quyền số 01/2018-TP/CC-SCC/HĐGD. Quá trình công chứng hợp đồng nói trên diễn ra theo đúng quy trình, thủ tục công chứng và đúng quy định của pháp luật. Văn phòng C4, tỉnh Long An xin gửi ý kiến đến Tòa án nhân dân tỉnh Long An và đồng thời đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án trên vì bận công tác chuyên môn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu S, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Xuân H1, ông Nguyễn Thành T 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*”, cụ thể đối với các yêu cầu sau:

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 712.CN ngày 11/8/2000 giữa bà Nguyễn Thị Thu S với ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.749m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

1.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1386.CN ngày 26/3/2002 giữa ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị Thu S đối với thửa đất số 1191 (tách từ thửa số 79), tờ bản đồ số 7, diện tích 1.308m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

1.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1019.CN ngày 26/3/2002 giữa ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị Xuân H1 đối với thửa đất số 79(pcl), tờ bản đồ số 7, diện tích 3.441m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

1.4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0682 ngày 09/02/2018 giữa bà Nguyễn Thị Xuân H1 với ông Nguyễn Thành T đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.441m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

1.5. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1393/QSDĐ/01515-LA do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/6/1998 cho bà Nguyễn Thị Thu S đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.749m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

1.6. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1650/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/10/2000 cho ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.749m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

1.7. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 179615 vào sổ 2509/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/5/2004 cho bà Nguyễn Thị Xuân H1 đối với thửa đất số 79(pcl), tờ bản đồ số 7, diện tích 3.441m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

1.8. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 019263 vào sổ CS 01635 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 16/3/2018 cho ông Nguyễn Thành T đối với thửa đất số 79 (pcl), tờ bản đồ số 7, diện tích 3.441m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

1.9. Hủy việc đăng ký tách thửa số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.749m² thành thửa đất số 1191, diện tích 1.308m² và thửa đất số 79 (pcl), diện tích 3.441m².

1.10. Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị Thu S:

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0682 ngày 09/02/2018 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn C2 bà Nguyễn Thị Xuân H1 với ông Nguyễn Thành T đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.441m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật.

2.2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 738671 có số vào sổ: 1486 QSDĐ/0515LA đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4749m², loại đất LUC, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp cho ông Phạm Văn C vào ngày 11/12/1996.

3. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

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).

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 thu hồi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của vụ án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quy định về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp; án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/7/2024 nguyên đơn ông Phạm Văn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Phạm Văn C (có ông Lê Huỳnh Anh Đ là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Các bị đơn bà Nguyễn Thị Thu S, ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H2 đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cùng 01 thửa đất và đã có văn bản xác nhận với nội dung: “Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.749 m² vào năm 1996 là đúng theo trình tự, quy định của pháp luật; Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu S đối với cùng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.749m² vào năm 1998 là không đúng theo trình tự, quy định của pháp luật”. Quá trình giải quyết vụ án, ông C có cung cấp giấy đóng thuế nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng trong giấy đóng thuế không thể hiện số thửa, nên không chấp nhận là không đúng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C là cấp trước giấy cấp cho bà S, việc ông T

trông dờ và có đóng thuế đất là thời gian sau này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các bị đơn bà Nguyễn Thị Thu S, ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H2 trình bày: Phần đất mà các ông, bà đang quản lý sử dụng là có nguồn gốc rõ ràng và đúng quy định pháp luật, sử dụng ổn định, không có tranh chấp nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Theo ông Phạm Văn C trình bày: Ngày 11/12/1996 ông C được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 738671, số vào sổ cấp GCN số 1486 QSDĐ/0515LA đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4,749m² tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Nguồn gốc phần đất do ông C nhận chuyển nhượng bằng miệng từ ông Nguyễn Văn T2 (cha của bà Nguyễn Thị Thu S) vào năm 1990.

Tuy nhiên, năm 1998 Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Thu S. Sau đó, bà S đã thực hiện nhiều giao dịch chuyển nhượng liên quan đến quyền sử dụng đất trên. Do đó, ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án vô hiệu tất cả các giao dịch chuyển nhượng liên quan đến giấy chứng nhận đã cấp cho bà S; hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên do căn cứ vào các giao dịch trên.

[3] Bị đơn gồm các ông, bà Nguyễn Thị Thu S, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Xuân H1 và Nguyễn Thành T trình bày: Việc bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các giao dịch chuyển nhượng đối với thửa 79, tờ bản đồ số 7 là đúng quy định pháp luật, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, bà S, ông T còn có yêu cầu phản tố đề nghị công

nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với ông T, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C vào ngày 11/12/1996.

[4] Bản án sơ thẩm nhận định:

[4.1] Nguồn gốc thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4,749m² tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T2 (cha ruột của bà Nguyễn Thị Thu S). Ông C cho rằng ông Nguyễn Văn T2 chuyển nhượng thửa đất 79 cho ông vào năm 1990, hai bên không lập giấy tờ mua bán và không nhớ chuyển nhượng với giá bao nhiêu. Bà S cho rằng không có việc ông T2 chuyển nhượng đất cho ông C thửa đất này. Do đó lời trình bày của nguyên đơn về việc nhận chuyển nhượng đất thửa đất 79 là không có căn cứ để chấp nhận.

[4.2] Về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4,749m² tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Phạm Văn C vào ngày 11/12/1996 và cấp cho bà Nguyễn Thị Thu S vào ngày 12/6/1998. Như vậy, cùng một thửa đất nhưng Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 02 người sử dụng đất.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 79 cho cả ông C và bà S đều là cấp đồng loạt nhiều hộ dân, không có tiến hành đo đạc thực tế. Quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân huyện C cũng xác định: Việc cùng 01 thửa đất nhưng được cấp 02 Giấy chứng nhận cho 02 chủ sử dụng đất khác nhau là chưa phù hợp quy định pháp luật và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[4.3] Về quá trình quản lý, sử dụng thửa đất số 79:

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng đang quản lý, sử dụng thửa đất 79. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/7/2022, hiện ông T (người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau cùng từ bà S) đang quản lý, sử dụng đất, hiện trạng đất đã được san lấp một phần diện tích (1.211m²), các đương sự xác định ông T lấp nền năm 2021 và ông T trồng 15 cây dừa năm 2022. Hiện trạng thửa 1191 (tách từ thửa 79) có một phần ao; phần còn lại là đất nền có chòi nuôi heo không còn sử dụng, đã cũ. Trong khi đó, ông C trình bày sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất 79 của cha bà S, thì ông C sử dụng đến năm 2000; từ năm 2000 - 2001 ông C cho một số hộ dân nuôi tôm (không nhớ hộ nào), đến năm 2002 thì bỏ trống vì nuôi tôm bị lỗ nhưng ông C không cung cấp chứng cứ chứng minh cho lời trình bày, cũng không xác định được cho những hộ nào nuôi tôm

Hơn nữa, căn cứ biên bản xác minh nguồn gốc đất và quá trình quản lý sử dụng thửa đất 79 của Ủy ban nhân dân xã P, huyện C tỉnh Long An xác định: Thửa đất 79, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã P nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn T2

(cha ruột của bà Nguyễn Thị Thu S) sử dụng trước năm 1975. Sau năm 1975 ông Nguyễn Văn T2 tiếp tục sử dụng trồng lúa đến khoảng năm 1996 thì ông T2 mất để lại cho con ruột là bà Nguyễn Thị Thu S tiếp tục sử dụng ổn định, không ai tranh chấp hay khiếu nại. Sau đó, bà Nguyễn Thị Thu S chuyển nhượng lại cho người khác sử dụng. Thửa đất 79, tờ bản đồ 07, đã biến động qua nhiều chủ sử dụng. Hiện nay do ông Nguyễn Thành T đang quản lý và sử dụng, hiện trạng đã san một phần và một phần là ao.

Từ các tài liệu, chứng cứ trên có cơ sở xác định ông C cho rằng là người trực tiếp, quản lý sử dụng đất là không có căn cứ. Ngoài ra, việc ông C trình bày là người trực tiếp đóng thuế từ năm 1993 có các biên lai kèm theo, nhưng các biên lai đóng thuế từ năm 1993 không ghi là đóng thuế cho thửa đất nào và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996, ngoài thửa đất 79 thì ông C còn được cấp quyền sử dụng đối với thửa đất khác. Do đó, lời trình bày này không có căn cứ chấp nhận. Mặt khác theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C là cấp đại trà, không thể hiện có đo đạc ký giáp ranh. Vì vậy, Ủy ban nhân dân huyện C5 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C thửa đất 79 vào năm 1996 là cấp không đúng đối tượng sử dụng đất. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 738671 có số vào sổ: 1486 QSDĐ/0515LA đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4749m², loại đất LUC, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 11/12/1996 cho ông C là được chấp nhận.

[4.4] Theo quy định tại Điều 1, Điều 2 Luật đất đai năm 1993 thì việc bà S được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất 79 vào năm 1998 là đúng trình tự, thủ tục và đối tượng sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993.

Bà S chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 79 cho ông H, ông H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Xuân H1, bà H1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T là đúng quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà S, ông T về việc đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0682 ngày 09/02/2018 giữa bà H1 với ông T tại thửa đất số 79 (pcl), tờ bản đồ số 7, diện tích 3.441m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật là đúng quy định pháp luật.

[5] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định, đánh giá đầy đủ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và phán quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1949 nên được miễn theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn C;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 15/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An;

Áp dụng Điều 1, 2 Luật đất đai năm 1993; Các Điều 100, 166, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 117, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, 26 Nghị quyết số 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu S, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Xuân H1, ông Nguyễn Thành T 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*”, cụ thể đối với các yêu cầu sau:

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 712.CN ngày 11/8/2000 giữa bà Nguyễn Thị Thu S với ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.749m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

1.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1386.CN ngày 26/3/2002 giữa ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị Thu S đối với thửa đất số 1191 (tách từ thửa số 79), tờ bản đồ số 7, diện tích 1.308m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

1.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1019.CN ngày 26/3/2002 giữa ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị Xuân H1 đối với thửa đất số 79(pcl), tờ bản đồ số 7, diện tích 3.441m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

1.4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0682 ngày 09/02/2018 giữa bà Nguyễn Thị Xuân H1 với ông Nguyễn Thành T đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.441m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

1.5. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1393/QSDĐ/01515-LA do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/6/1998 cho bà Nguyễn Thị Thu S đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.749m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

1.6. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1650/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 30/10/2000 cho ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.749m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

1.7. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 179615 vào sổ 2509/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/5/2004 cho bà Nguyễn Thị Xuân H1 đối với thửa đất số 79(pcl), tờ bản đồ số 7, diện tích 3.441m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

1.8. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 019263 vào sổ CS 01635 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 16/3/2018 cho ông Nguyễn Thành T đối với thửa đất số 79(pcl), tờ bản đồ số 7, diện tích 3.441m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

1.9. Hủy việc đăng ký tách thửa số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.749m² thành thửa đất số 1191, diện tích 1.308m² và thửa đất số 79 (pcl), diện tích 3.441m².

1.10. Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị Thu S:

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0682 ngày 09/02/2018 được công chứng tại Văn phòng C3 giữa bà Nguyễn Thị Xuân H1 với ông Nguyễn Thành T đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.441m², đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật.

2.2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 738671 có số vào sổ: 1486 QSDĐ/0515LA đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 4749m², loại đất LUC, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp cho ông Phạm Văn C vào ngày 11/12/1996.

3. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

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).

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 biên động hoặc thu hồi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của vụ án.

4. Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn C được miễn.

Trường hợp bản án, quyết định 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 TP.HCM
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- NĐ (1);
- BD (4);
- NLQ (8);
- Lưu (5) 23b (Án NThuy).

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

Phạm Thị Duyên