

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 299/2022/DS-PT

Ngày 29-9-2022

V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng
đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất; hủy và chỉnh lý 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 Bích Tuyền

Ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – 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.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 173/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 201/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị P, sinh năm 1945. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Cao Hồng H, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Đoàn Văn U, sinh năm 1953. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hòa B là luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Hòa B thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An. (có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1957. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. (có mặt).

2. Ông Lê Bảo T, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: 36/5 ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Ông Đặng Đình T1 là luật sư của Văn phòng luật sư H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Nam. (có mặt).

3. Bà Cao Hồng H, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. (có mặt).

4. Bà Cao Thị L, sinh năm 1972. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Ông Cao Văn Q, sinh năm 1970 (chết ngày 07/01/2022, không có vợ, con).

6. Ông Cao Văn C, sinh năm 1973.

7. Ông Cao Hoàng T2, sinh năm 1978.

8. Bà Cao Thị Gái E, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

9. Bà Cao Thị Đ, sinh năm 1978. Địa chỉ cư trú: Ấp G, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà Cao Thị L, Cao Văn Q, Cao Văn C, Cao Hoàng T2, Cao Thị Gái E và Cao Thị Đ: Bà Cao Hồng H. (có mặt).

10. Ông Đoàn Hùng H, sinh năm 1987. (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

11. Bà Nguyễn Thị Trà G, sinh năm 1990. (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

12. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bé B - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ. (theo văn bản ủy quyền số 3741 ngày 19/7/2019; có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

13. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Võ Minh T3 – Giám đốc. (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

14. Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M. Địa chỉ trụ sở: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc M – Trưởng Văn phòng. (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

15. Ủy ban nhân dân xã T. Địa chỉ trụ sở: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lâm Quốc K - Chủ tịch Ủy ban nhân dân. (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Ông Đoàn Văn U, bị đơn.
2. Bà Huỳnh Thị T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.
3. Ông Lê Bảo T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/7/2019, đơn kiện bổ sung lần 02 vào ngày 05/9/2019, đơn kiện bổ sung lần 03 ngày 11/11/2019, đơn kiện bổ sung lần 04 ngày 08/01/2021 của nguyên đơn Phạm Thị P và tại phiên tòa bà Cao Hồng H đại diện trình bày như sau:

Vào năm 1965, bà P được cha mẹ bên chồng cho thừa hưởng diện tích đất 35.182m² để sử dụng và canh tác, năm 1995 ông Cao Văn Th (chồng bà P) bị bệnh chết. Năm 1997 bà P đi kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) 08 thửa đất gồm thửa 421, 423, 429, 430, 432, 442, 443, 49, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An với tổng diện tích 35.182m², loại đất Thổ, Lúa, Hoang bung.

Năm 1999 vì tình nghĩa bà P có cho vợ chồng ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T dựng căn nhà lá và ở nhờ trên diện tích khoảng 1.000m² tại một phần thửa 442 của bà P.

Đến năm 2018 bà P mới biết được diện tích 1.000m² cho ở nhờ này bị ông U đăng ký đứng tên vào năm 2005 và vào các năm 2008, 2018 ông U bà T đã bán đất dần cho ông Lê Bảo T. Khi bà P tranh chấp ra Ủy ban nhân dân (UBND) xã T giải quyết thì mới biết có giấy tay mua bán đất do chính bà T viết, giấy viết tay có ông Th là chồng và hai con là ông C, ông Q ký bán cho ông U vào năm 1994. Cũng từ đây bà P mới biết phần đất cho ở nhờ này trong bản đồ (bản đồ lưới) do UBND xã T quản lý được ghi thêm 02 thửa mới số 441, 475 (được tách ra từ thửa 442 của bà P) và UBND huyện Đ đã căn cứ vào “*Giấy bán đất ngày 15/4/1994*” để cấp cho ông Đoàn Văn U GCN QSDĐ số AD 240903 ngày 18/7/2005; số AD 240904 ngày 18/7/2005 đối với thửa đất số 441, 475.

Nay bà P xác định các thửa đất số 441, 475, 818 và 819 đang tranh chấp là được tách từ thửa số 442 của bà P được cấp giấy vào năm 1997 nhưng ông U bà T tự làm giả “*Giấy bán đất ngày 15/4/1994*” rồi lén lút đi đăng ký QSDĐ, hiện tại ông U bà T đã bán hết thửa 441, 475 cho ông Lê Bảo T là xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của bà P. Nay bà P tranh chấp với ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T tại một phần thửa đất 442 (nay tách thành thửa mới là 441, 475, 818 và 819) tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại Ấp L, xã T. Các yêu cầu khởi kiện của bà P cụ thể như sau:

- Hủy GCN QSDĐ của UBND huyện Đ cấp cho ông Đoàn Văn U số AD 240903 ngày 18/7/2005; số AD 240904 cấp ngày 18/7/2005. Tuy nhiên, do GCN QSDĐ số AD 240903 và số AD 240904 cấp ngày 18/7/2005 đã bị UBND huyện Đ thu hồi, GCN cấp lần đầu cho ông Đoàn Văn U không còn tồn tại nên đề nghị Tòa án không tuyên hủy GCN trên của chủ sử dụng đất ông Đoàn Văn U vì đã có biên

động đất đai do chuyển nhượng cho ông Lê Bảo T.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) QSDĐ giữa ông Đoàn Văn U với ông Lê Bảo T tại diện tích 530m² thuộc một phần thửa 441, 475 (thửa mới là 818, 819), TĐĐ 41, số công chứng 287 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 10/3/2008 của UBND xã T.

- Tuyên bố vô hiệu HĐCN QSDĐ giữa ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T với ông Lê Bảo T đối với phần còn lại thửa đất số 441 diện tích 143m²; thửa đất số 475 diện tích 634m² TĐĐ 41 tại hợp đồng công chứng số 10217 quyền số 6 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/6/2018 của Văn phòng công chứng Lê Ngọc M.

- Bà Phạm Thị P được liên hệ cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền hủy, chỉnh lý biên động đất đai QSDĐ đã cấp cho ông Lê Bảo T và bà P được nhận QSDĐ tại 04 thửa đất số 475, 441, 818, 819 theo các GCN đã cấp cho ông Lê Bảo T như sau:

- + Hủy, chỉnh lý biên động đất đai các GCN của UBND huyện Đ đã cấp cho ông Lê Bảo T số AM 586193 ngày 25/4/2008 đối với thửa đất số 818, diện tích 210m², tờ bản đồ số 41 tọa lạc Ấp L, xã T, huyện Đ; giấy số AM 586194 ngày 25/4/2008 đối với thửa 819, diện tích 320m², tờ bản đồ số 41 tọa lạc Ấp L, xã T, huyện Đ, Long An.

- + Hủy, chỉnh lý các GCN của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Lê Bảo T số CO 368234 ngày 30/7/2018 đối với thửa đất 441 diện tích 143m², tờ bản đồ số 41 tọa lạc Ấp L, xã T, huyện Đ; số CO 368235 ngày 30/7/2018 đối với thửa đất số 475 diện tích 634m², tờ bản đồ số 41 tọa lạc Ấp L, xã T, huyện Đ, Long An.

- Buộc ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T và các thành viên trong gia đình là ông Đoàn Hùng H, bà Nguyễn Thị Trà G đang sinh sống trên đất cùng ông Lê Bảo T liên đới chịu trách nhiệm di dời nhà trả lại cho bà Phạm Thị P QSDĐ (diện tích thực tế còn 1.103,6m²) tại 04 thửa đất số 475, 441, 818, 819 tờ bản đồ số 41 tọa lạc Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Bà Phạm Thị P sẽ hỗ trợ chi phí di dời nhà và bồi hoàn giá trị tài sản trên đất cho ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T đã được các bên thống nhất giá trị không thay đổi tại Chứng thư định giá số 278 ngày 06/12/2019 với giá trị tài sản trên đất là 176.536.000đồng bao gồm: tài sản, vật kiến trúc trên đất theo Chứng thư định giá là 161.536.000đồng, các cây trồng trên đất và đầu điện, giếng khoan là 15.000.000đồng, làm tròn thành 180.000.000đồng.

Bị đơn ông Đoàn Văn U trình bày:

Quyền sử dụng đất diện tích 1.307m² tại 02 thửa 475 và 441 của ông U bà T đang quản lý được cấp GCN QSDĐ ngày 08/7/2005. Đất này có nguồn gốc của bà Phạm Thị P và ông Cao Văn Th chuyển nhượng cho vợ chồng ông U theo “*Giấy bán đất ngày 15/4/1994*” với giá 04 chỉ vàng. Năm 1992 khi ông U mua 02 thửa 475 và 441 nhưng chỉ đưa trước 02 chỉ vàng, đến năm 1994 bà T mới giao đủ 02 chỉ vàng nên bà T tự sửa năm ghi trong giấy mua bán đất năm 1992 thành năm

1994. Giấy mua bán đất có ông Th (chồng bà P) và ông Q, ông C con bà P ký tên, khi đó bà P nói không biết chữ nên không ký tên, giấy mua bán đất còn có ông N là Trưởng ấp ký xác nhận vào ngày 20/4/1994. Sau khi mua đất từ năm 1992 thì vợ chồng ông U cất nhà ở trên đất, lúc đầu dựng nhà lợp lá bàng, đến năm 2008 vợ chồng ông bán 01 phần cho ông Lê Bảo T lấy tiền trả nợ và sửa lại thành nhà xây tường gạch không tô. Nay các thửa đất 818, 819, 475 và 441 này ông U bà T vì khó khăn nên đã bán lại cho ông Lê Bảo T 02 đợt vào năm 2008 và năm 2018, có bán cả căn nhà trên đất. Hiện vợ chồng ông bà và các con chỉ ở nhờ trên đất của ông Lê Bảo T. Do đó, nay bà P và các con khởi kiện thì ông U bà T không đồng ý. Đồng thời, ông U bà T xác định không có yêu cầu phản tố trong vụ án này.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Bà Huỳnh Thị T trình bày: Bà T là vợ ông U, bà T thống nhất với ý kiến trình bày của chồng bà là ông Đoàn Văn U không bổ sung thêm.

2. Ông Lê Bảo T do ông Nguyễn Văn Lâu đại diện trình bày:

Ông Lê Bảo T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị P. Vì các thửa đất 818, 819, 475, 441 ông T nhận chuyển nhượng hợp pháp từ vợ chồng ông U bà T vào năm 2008 và năm 2018. Khi nhận chuyển nhượng đất, ông T có liên hệ UBND xã T kiểm tra thì xác định các thửa đất này không có tranh chấp. Hiện nay các thửa đất này ông T đã đứng tên GCN nhưng vì đạo lý nên ông T cho vợ chồng ông U bà T ở nhờ. Ông T xác định không có yêu cầu độc lập về việc giải quyết hậu quả HĐCN với vợ chồng ông U bà T trong vụ án này.

Ngoài ra, theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 67/QĐ-TTLH ngày 17/5/2004 thì ông Lê Bảo T đã ly hôn với vợ là bà Nguyễn Thị Thu H1, do đó các giao dịch do ông T thực hiện với ông U bà T vào năm 2008 và năm 2018 không liên quan đến bà Hồng, ông T xác định các giao dịch nhận chuyển nhượng với ông U là tài sản riêng của ông T, đề nghị Tòa án không đưa bà Nguyễn Thị Thu H1 vào tham gia tố tụng trong vụ tranh chấp này.

3. Các ông bà Cao Thị L, Cao Văn Q (chết năm 2022), Cao Văn C, Cao Hoàng T2, Cao Thị Gái E và Cao Thị Đ do bà Cao Hồng H đại diện trình bày: Các ông bà là con bà Phạm Thị P với ông Cao Văn Th (chết năm 1995). Các ông bà xác định bà Phạm Thị P hiện nay vẫn còn đủ minh mẫn, sức khỏe để khởi kiện đối với ông U bà T nên thống nhất với phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà P do bà H đại diện.

4. Ông Đào Hùng Hiệp và bà Nguyễn Thị Trà G trình bày: Ông H là con ruột, bà G là con dâu của ông U bà T hiện đang sinh sống trên nhà, đất tranh chấp do ông U bà T thuê lại từ ông Lê Bảo T. Nay ông H bà G thống nhất với lời trình bày của ông Đoàn Văn U không bổ sung, yêu cầu gì thêm.

5. Ủy ban nhân dân huyện Đ do bà Nguyễn Thị Bé B đại diện trình bày tại văn bản trình bày ý kiến ngày 30/3/2021 và văn bản phúc đáp số 4864/UBND-NC ngày 09/9/2019 như sau:

Ngày 18/7/2005, UBND huyện Đ cấp GCN QSDĐ cho ông Đoàn Văn U với diện tích 1.307m² thuộc thửa 441 và 475 tờ bản đồ 41 xã T, huyện Đ, tỉnh Long An là căn cứ vào hồ sơ đăng ký cấp GCN QSDĐ do UBND xã T trình. Nguồn gốc hai thửa đất này do ông Đoàn Văn U nhận chuyển nhượng vào năm 1992.

Theo hồ sơ lưu trữ về việc cấp GCN QSDĐ cho ông Lê Bảo T năm 2008 thể hiện ông T nhận chuyển nhượng QSDĐ tại một phần thửa 441 tách thành thửa mới là thửa 818 với diện tích 210m², một phần thửa 475 tách thành thửa mới là 819 với diện tích 310m² là căn cứ vào HĐCN QSDĐ giữa ông Lê Bảo T với ông Đoàn Văn U. Nay UBND huyện Đ đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật và xin vắng mặt.

6. *Văn phòng công chứng Lê Ngọc M có ý kiến trình bày tại văn bản số 15/CV-VPCC ngày 03/3/2021:* Ngày 08/6/2018, ông Đoàn Văn U và vợ là bà Huỳnh Thị T với bên ông Lê Bảo T có đến Văn phòng công chứng Lê Ngọc M yêu cầu công chứng HĐCN QSDĐ tại thửa 441 và 475 tờ bản đồ 41 xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Các bên tham gia giao dịch đã giao nộp toàn bộ giấy tờ hợp lệ. Sau khi kiểm tra xem xét, công chứng viên của Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực HĐCN QSDĐ số 10217 quyền số 6 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/6/2018 giữa ông U và bà T với ông T là đúng quy định pháp luật. Do bận công việc nên Văn phòng công chứng Lê Ngọc M xin xét xử vắng mặt.

7. *Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An trình bày tại văn bản trình bày ý kiến số 6692 ngày 02/11/2021 như sau:* Ngày 08/6/2018, ông Đoàn Văn U và vợ Huỳnh Thị T ký HĐCN một phần thửa 441 và 475, tờ bản đồ 41 xã T, huyện Đ, tỉnh Long An với bên ông Lê Bảo T. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực số 10217 quyền số 6 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/6/2018. Do ông Lê Bảo T có nhu cầu cấp mới GCN QSDĐ nên nộp hồ sơ đăng ký biến động. Xét hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ trình đầy đủ, hợp lệ đúng theo qui định pháp luật nên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An ký và cấp cho ông Lê Bảo T 02 GCN gồm: số CO 368234 ngày 30/7/2018 đối với thửa đất 441 diện tích 143m²; số CO 368235 ngày 30/7/2018 đối với thửa đất số 475 diện tích 634m². Việc cấp GCN cho ông Lê Bảo T là đúng thẩm quyền và đúng theo qui định Luật đất đai. Hiện nay ông Lê Bảo T đang đứng tên GCN QSDĐ tại các thửa thửa 441, thửa 475, thửa 818, thửa 819 và không đăng ký thế chấp tại hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai. Nay Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đề nghị vắng mặt.

8. *UBND xã T trình bày tại văn bản trình bày ý kiến số 653/CV-UB ngày 27/9/2021 như sau:* Hồ sơ cấp GCN QSDĐ của ông Đoàn Văn U đối với các thửa 441 và 475 tờ bản đồ 41 xã T vào năm 2005 mà UBND xã T trình để UBND huyện cấp GCN QSDĐ cho ông Đoàn Văn U có niêm yết công khai và trình tự thủ tục cấp GCN QSDĐ đúng quy định của pháp luật. Khi lập hồ sơ cấp GCN QSDĐ cho ông Đoàn Văn U thì UBND xã T có xác minh nguồn gốc đất. Theo sổ mục kê do UBND xã quản lý thì bà Phạm Thị P không có kê khai đăng ký cấp giấy thửa 441 và 475 tờ bản đồ 41 xã T, huyện Đ, tỉnh Long An nhưng hiện nay do thay đổi công

chức địa chính nên không tìm được hồ sơ lưu trữ. Nay UBND xã T đề nghị Tòa án xem xét giải quyết tranh chấp theo quy định pháp luật và xin vắng mặt xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2022/DS-ST ngày 28 tháng 04 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Đ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị P đối với bị đơn ông Đoàn Văn U và bà Huỳnh Thị T về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*”.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị P đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bảo T về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và “*Hủy và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

3. Tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng sau:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn U với ông Lê Bảo T tại diện tích 530m², thuộc một phần thửa 441, 475 (thửa mới 818, 819), TĐĐ 41 theo hợp đồng chuyển nhượng của UBND xã T chứng thực số 287 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 10/3/2008.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T với ông Lê Bảo T đối với phần còn lại thửa đất số 441, diện tích 143m²; thửa đất số 475, diện tích 634m², TĐĐ 41 theo hợp đồng chuyển nhượng của Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực số 10217 quyền số 6 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/6/2018;

4. Tuyên hủy, chỉnh lý biến động đất đai 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Bảo T như sau:

+ Hủy, chỉnh lý biến động đất đai Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp cho ông Lê Bảo T số AM 586193 ngày 25/4/2008 đối với thửa số 818, diện tích 210m², tờ bản đồ số 41 tọa lạc Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

+ Hủy, chỉnh lý biến động đất đai Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp cho ông Lê Bảo T số AM 586194 ngày 25/4/2008 đối với thửa đất 819, diện tích 320m², tờ bản đồ số 41 tọa lạc Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

+ Hủy, chỉnh lý Giấy chứng nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đã cấp cho ông Lê Bảo T số CO 368234 ngày 30/7/2018 đối với thửa đất 441 diện tích 143m², tờ bản đồ số 41 tọa lạc Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

+ Hủy, chỉnh lý Giấy chứng nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đã cấp cho ông Lê Bảo T số CO 368235 ngày 30/7/2018 đối với thửa đất số 475 diện tích 634m², tờ bản đồ số 41 tọa lạc Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Buộc ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T các thành viên trong gia đình là ông Đoàn Hùng H, bà Nguyễn Thị Trà G đang sinh sống trên đất cùng ông Lê Bảo T liên đới chịu trách nhiệm di dời nhà và tài sản, vật kiến trúc trên đất để trả lại cho bà Phạm Thị P quyền sử dụng đất có diện tích thực tế 1.103,6m² tại 04 thửa đất số 475, 441, 818, 819, tờ bản đồ số 41 tọa lạc Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Bà Phạm Thị P được liên hệ cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền đăng ký đứng tên quyền sử dụng tại các thửa đất: thửa số 818, diện tích 210m²; thửa số 819, diện tích 320m²; thửa 441, diện tích 143m²; thửa số 475, diện tích 634m², tờ bản đồ số 41 tọa lạc Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vị trí quyền sử dụng đất bà Phạm Thị P nhận có diện tích đo đạc thực tế 1.103,6m² tại 04 thửa đất số: 475, 441, 818, 819 tờ bản đồ số 41 tọa lạc Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An có vị trí theo Mảnh trích đo địa chính số 288/2019 của Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 27/11/2019.

7. Ông Lê Bảo T có trách nhiệm và nghĩa vụ giao 04 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 586193 cấp ngày 25/4/2008, số AM 586194 cấp ngày 25/4/2008, số CO 368234 cấp ngày 30/7/2018, số CO 368235 cấp ngày 30/7/2018 để cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị P.

Trường hợp bên phải thi hành án (ông Lê Bảo T) không hợp tác giao nộp 04 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Phạm Thị P được quyền yêu cầu các cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thu hồi diện tích đất trong các Giấy chứng số AM 586193 cấp ngày 25/4/2008, số AM 586194 cấp ngày 25/4/2008, số CO 368234 cấp ngày 30/7/2018, số CO 368235 cấp ngày 30/7/2018 cho ông Lê Bảo T và trình cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận cho người sử dụng đất (bà Phạm Thị P) theo vị trí, diện tích đất mà Tòa án đã quyết định tại Mục [6] Quyết định của bản án này theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

8. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị P hỗ trợ chi phí di dời nhà và bồi hoàn giá trị tài sản trên đất cho ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T với số tiền là 176.536.000đồng, bao gồm: tài sản, vật kiến trúc trên đất theo Chứng thư định giá là 161.536.000 đồng và các cây trồng trên đất, 01 điện kế, 01 giếng khoan là 15.000.000 đồng, làm tròn thành là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng).

9. Ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T được nhận tiền hỗ trợ chi phí di dời nhà và bồi hoàn giá trị tài sản trên đất từ bà Phạm Thị P với số tiền là 180.000.000đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng).

Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ được quản lý số tiền của bà Phạm Thị P tự nguyện nộp là 180.000.000 đồng (bà P nộp tiền hỗ trợ sau khi bản án có hiệu lực pháp luật); và chi trả cho ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T trong giai đoạn thi hành án theo qui định của Luật thi hành án dân sự.

10. Dành quyền khởi kiện cho ông Lê Bảo T đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và giải quyết hậu quả hợp đồng theo các hợp đồng chuyển nhượng đã ký vào năm 2005 và năm 2018 với bị đơn ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T bằng vụ kiện dân sự khác nếu các bên có yêu cầu.

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.

Cùng ngày 05/5/2022, Tòa án nhân dân huyện Đ nhận được đơn kháng cáo của ông Đoàn Văn U và bà Huỳnh Thị T cùng đề ngày 05/5/2021 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 09/5/2022, Tòa án nhân dân huyện Đ nhận được đơn kháng cáo của ông Lê Bảo T đề ngày 09/5/2021 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; ông U và bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; ông T xác định lại yêu cầu kháng cáo là yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Nguyễn Hòa B, ông Đoàn Văn U và bà Huỳnh Thị T thống nhất trình bày: Vào năm 1992 và 1994 ông U bên mua đất đã đưa 02 lần là 04 chỉ vàng cho bà P để hai bên ký giấy bán đất, ông U đã sử dụng và đóng thuế đất từ đó đến nay. Năm 1993 ông Th mới bệnh tâm thần nên việc 1992 ông Th ký giấy bán đất là điều hoàn toàn phù hợp còn việc bà P khai cho Út ở nhờ trong khi không có giấy tờ chứng minh, cũng không phải họ hàng và chính bà P đã xây hàng rào xác định ranh giới đất giữa hai bên. Xét thấy, bà P không đăng ký thửa đất số 441, 475 trong khi ông U đã kê khai đăng ký đúng trình tự thủ tục và được cấp GCN QSDĐ 2 thửa đất này. Với các chứng cứ trên đủ cơ sở xác định có việc chuyển nhượng đất giữa hai bên nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông U, bác yêu cầu khởi kiện của bà P.

Luật sư Đặng Đình T1 trình bày: Ông U mua phần đất tranh chấp vào năm 1992, khi ký giấy bán đất thì ông Th vẫn còn minh mẫn và có ông Nguyễn Văn Th1 làm chứng, hôm nay ông Th1 không dám đến Tòa án để làm chứng vì sợ bị trả thù. Việc mua bán phần đất này còn được xác nhận của những người lão thành và chính quyền địa phương. Tuy nhiên, trong vụ án này Tòa án có thụ lý xem xét về việc hủy GCN QSDĐ cấp lần đầu cho ông U nên thẩm quyền giải quyết là của Tòa án cấp tỉnh vì vậy cần hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng tố tụng, cấp sơ thẩm xử không đúng thẩm quyền. Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy vi phạm này không cần thiết phải hủy án thì đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông U bà T và ông T, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà P.

Bà Cao Hồng H trình bày:

Bà không đồng ý với lời trình bày của luật sư cho rằng bà P không kê khai phần đất tranh chấp vì thửa đất 441, 475 thuộc một phần của thửa 442 mà bà P đã kê khai và được cấp GCN QSDĐ vào năm 1997. Việc giấy bán đất không ghi nhân thân của bên bán, kết luận giám định không xác định được chữ ký của ông Th, ông Q và ông C, thời điểm từ năm 1992 đến 1994 ông Th bị bệnh tâm thần còn ông C nhập ngũ thực hiện nghĩa vụ quân sự nên càng chứng minh không có việc bên bà P ký giấy bán đất. Ông U không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh có việc mua bán đất, trong khi việc xác nhận có mua bán đất của ông N là do tự bà T ông U mang giấy bán đất đến nhờ xác nhận chứ ông N không trực tiếp chứng kiến việc giao dịch hay ký bán đất của bên nguyên đơn.

Bà H xác định lại là gia đình bà cho ông U bà T ở nhờ từ năm 1992, 1993, sau đó một vài năm gia đình ông U đi nơi khác ở và đến năm 1999 thì quay về xin bà P ở tiếp cho đến nay. Vào năm 2004, 2005 gia đình ông U có trồng cây lâu năm trên đất thì anh em trong gia đình bà có ngăn cản nhổ bỏ, gia đình bà chỉ cho ông U một phần đất cất nhà ở sau đó ông U mở rộng thêm đến nay hơn 01 công đất. Khi nhà bằng lá bàng của ông U bị hư không thể ở được ông U có qua xin bà P cho sửa lại nhà và xây vách tường, lợp tôn thiếc được bà P đồng ý. Trước đây bà P có ý định cho luôn ông U phần đất này nhưng năm 2018 phát hiện ông U làm giả giấy bán đất, lén lút kê khai đứng tên GCN QSDĐ rồi bán cho ông T thì bà P mới yêu cầu ông U trả phần đất này. Gia đình bà xây hàng rào khoảng năm 2018 là để giữ gìn, bảo vệ tài sản trong phần đất của gia đình bà đang quản lý cũng như tránh gà, bò của ông U hoặc người khác qua lại luồn tuồng chứ không phải để xác định ranh giới đất giữa hai bên. Bà khẳng định lại rằng gia đình bà chỉ cho ông U bà T ở nhờ, hoàn toàn không có việc mua bán đất như ông U bà T khai vì vậy đề nghị bác kháng cáo của ông U, bà T và ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo làm 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: Xét kháng cáo của ông U, bà T và ông T thấy rằng:

Thứ nhất: Về “Giấy bán đất ngày 15/4/1994” ông U khai mua từ năm 1992 đến năm 1994 mới trả hết 04 chỉ vàng, giấy bán đất là do bà T ghi thời điểm năm 1992 nhưng việc giao vàng xong vào năm 1994 nên mới sửa năm và sau khi trả vàng xong có đem đến ông N xác nhận việc mua bán. Lời trình bày này của ông U phù hợp với xác nhận của ông Nguyễn Văn Th1 là người làm môi mua bán đất. Ông Th1 có lời khai ngày 20/8/2019 (bút lục 256) như sau: “... Phần đất nêu trên do bà P bán lại cho ông U với giá 4 chỉ vàng vào khoảng năm 1992 hay 1993 gì tôi không nhớ rõ thời gian... Do bà P kẹt tiền sang nhờ tôi làm môi giới để kêu ông Đoàn Văn U mua lại hai thửa đất nêu trên. Bà P yêu cầu chỉ cần đưa trước cho bà một nửa số tiền. Tôi cho ông U mượn một chỉ vàng để trả tiền mua đất của bà P....”. Tại bút lục 258 ông N cũng xác nhận là biết việc ông U mua 02 thửa đất của bà P với giá 04 chỉ vàng.

Thứ hai: Bà P đã xây hàng rào bằng gạch, trụ bê tông và lưới B40 làm ranh giới giữa đất của bà P với đất của ông U, đồng thời đất cho ở nhờ đến hơn 1.000m² là không thuyết phục, ban đầu nhà ông U làm bằng lá bàng rồi sửa lại thành nhà tường nguyên đơn cũng đồng ý mà không có ý kiến. Căn cứ vào Biên bản thẩm định thể hiện nhà của bị đơn xây năm 1994 và nhà vệ sinh xây năm 2009, hồ nước xây năm 2009, mái che làm năm 2017. Với việc ở và sử dụng đất ngày càng nói rộng nguyên đơn không có ý kiến gì mà nói cho ở nhờ là không có lý.

Với các chứng cứ và tình tiết nêu trên đủ cơ sở xác định có việc chuyển nhượng đất như lời trình bày của bị đơn vì vậy đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông U, bà T và ông T, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] 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.

[2] 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.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét kháng cáo của ông U, bà T và ông T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Ông U, bà T cho rằng phần đất tranh chấp gồm 04 thửa đất số 475, 441, 818, 819 đã cấp cho ông T (trước đó là thửa đất số 475, 441 cấp cho ông U) với diện tích 1.307m², đo đạc thực tế 1.103,6m² có nguồn gốc của ông Th bà P bán lại cho ông U bà T vào năm 1992 – 1994. Chứng cứ bị đơn đưa ra gồm: Giấy bán đất ngày 15/4/1994; biên lai thu thuế nhà đất thể hiện ông U đóng thuế vào năm 1994, 1996; hồ sơ cấp giấy và GCN QSDĐ cấp cho ông U vào năm 2005; Công văn của UBND xã T xác định đất số 475, 441 bà P không đứng sổ mục kê; ông U bà T đã cất nhà tường; bên bà P xây hàng rào kiên cố ngăn cách giữa phần đất của bà P với phần đất tranh chấp; người làm chứng là ông Cao Văn N – nguyên Trưởng ấp, ông Nguyễn Văn Th1 – người môi giới mua bán đất, ông Cao Thanh Minh đều xác nhận có sự việc mua bán giữa hai bên; ý kiến của tổ hòa giải tại biên bản hòa giải ở ấp ngày 31/12/2018; tờ trình về việc tranh chấp đất của UBND xã T ngày 18/3/2019 gửi Tòa án huyện thì hồ sơ cấp giấy cho ông U thể hiện đất mua của bà P ông T.

[5] Bà P cho rằng phần đất tranh chấp nêu trên thì gia đình bà chỉ cho bị đơn ở nhờ chứ không hề mua bán, chứng cứ chứng minh là: Không có gì chứng minh có việc mua bán vì Giấy bán đất ngày 15/4/1994 là do bên bị đơn tự lập, làm giả, không có bút tích và sự thừa nhận của nguyên đơn; ông N xác nhận do bà T tự mang đến nhờ xác nhận chứ không chứng kiến việc hai bên ký tên; ông Th1 khai có việc mua bán, có việc cho mượn vàng chồng tiền nhưng bà P không thừa nhận, ông Th1 cũng không có gì chứng minh; hồ sơ cấp GCN QSDĐ cấp cho ông U vào năm 2005 làm không đúng trình tự thủ tục; ông U bà T đã cất nhà tường là do nhà lá bị hư không thể ở được nên bị đơn có qua xin bà cất nhà tường và được bà đồng ý; bên bà P xây hàng rào kiên cố ngăn cách giữa phần đất của bà P với phần đất tranh chấp là để bà P tiện quản lý tài sản của bà và tránh việc gà, bò của bị đơn hoặc người khác luôn tuông qua phần đất bên nhà bà đang quản lý, sử dụng chứ

không phải để xác định ranh giới giữa hai bên; ý kiến của tổ hòa giải tại biên bản hòa giải ở ấp ngày 31/12/2018 và tờ trình về việc tranh chấp đất của UBND xã T ngày 18/3/2019 gửi Tòa án huyện thì do căn cứ vào xác nhận của ông N và hồ sơ cấp giấy cho ông U nên mới có ý kiến cho rằng có việc mua bán. Ngoài ra, bà P cung cấp Sổ điều trị ngoại trú bệnh nhân tâm thần năm 1993 đối với ông Cao Văn Th; Đơn xin nằm viện của ông T có UBND xã T xác nhận ngày 16/6/1993; Quyết định nhập ngũ vào tháng 02 năm 1992, xuất ngũ ngày 28/02/1994 của ông Cao Văn C.

[6] Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguồn gốc 04 thửa đất số 475, 441, 818, 819 (tức thửa 441, 475) là của vợ chồng bà P ông T; theo Mảnh trích đo số 288/2019, duyệt ngày 27/11/2019 thì diện tích đất tranh chấp tại 04 thửa đất số 475, 441, 818, 819 trên giấy tờ pháp lý là 1.307m², đo thực tế diện tích giảm còn 1.103,6m², trong đó thửa đất 442 theo giấy là 3.782m², đo thực tế là 2.854m² (bị giảm 928m²); thửa đất 443 theo giấy là 305m², đo thực tế vẫn là 305m².

[7] Quá trình giải quyết vụ án bên nguyên đơn khai chỉ cho bị đơn ở nhờ khoảng 01 công đất từ năm 1999 nhưng tại phiên tòa hôm nay trình bày gia đình bà cho ông U bà T ở nhờ từ năm 1992, 1993, sau đó một vài năm gia đình ông U đi nơi khác ở và đến năm 1999 thì quay về xin bà P ở tiếp cho đến nay, chỉ cho một phần đất cất nhà, sau đó bị đơn tự đốn cây mở rộng khoảng 01 công đất. Bà P khai ông U có hỏi xin bà cho sửa lại nhà và xây nhà tường và được bà đồng ý vì nhà lá bị hư không thể ở được.

[8] Hội đồng xét xử thấy rằng: Căn cứ vào xác nhận của ông N ngày 20/4/1994, biên lai thu thuế nhà đất thể hiện ông U đóng thuế vào năm 1994, 1996; bản đồ giải thửa năm 1998 có thửa 441, 475 có cơ sở xác định bị đơn đã ở trên phần đất này từ năm 1992 – 1994 như ý kiến trình bày của bị đơn và sự thừa nhận của nguyên đơn tại phiên tòa. Tuy nhiên, để xác định bị đơn đã mua phần đất này hay chỉ ở nhờ từ năm 1992 thì cần xem xét, đánh giá các chứng cứ, tình tiết như sau:

[9] Giấy bán đất ngày 15/4/1994 do bà T ghi không có chữ ký, dấu vân tay của bà Phạm Thị P trong khi bà P là người đứng tên QSDĐ; bản chính giấy bán đất không có ghi thông tin cá nhân về năm sinh, số Chứng minh nhân dân của ông Th, bà P. Bị đơn có khi khai ông Th1 có ký vào giấy bán đất (bút lục 290, 291), có khi khai ông C ký vào giấy bán đất trong khi ông C đi nghĩa vụ quân sự từ tháng 02/1992 đến 15/02/1994 mới xuất ngũ, tức đi trước khi lập giấy bán đất; bị đơn khai mượn của ông Th1 02 chỉ vàng, ông Th1 lại khai chỉ mượn 01 chỉ vàng (bút lục 256); bà T xác nhận là người tẩy xóa năm trong giấy bán đất từ năm 1992 thành năm 1994, ông N ký xác nhận ngày 15/4/1994 sau ngày lập giấy bán đất do bà T tự mang đến không có mặt của hai bên mua bán trong khi năm 1993 ông Th đã bị bệnh tâm thần nằm bệnh viện (có đơn xin nằm viện của bà P do phó trưởng ấp và UBND xã xác nhận, Sổ điều trị ngoại trú bệnh nhân tâm thần); năm 2005 ông U kê khai cấp QSDĐ không kê khai lần đầu vào năm 1997 cùng thời điểm với bà P; khi làm thủ tục cấp giấy cho ông U có 3 hộ giáp ranh ký tên trong khi bà P là người bán đất lại không có chữ ký; trước khi bà P xây hàng rào năm 2018 thì phần

đất tranh chấp với đất của bà P không có ranh giới trên thực địa; cũng không có giấy giao nhận thanh toán vàng; kết quả giám định không có cơ sở xác định chữ ký của ông Th, ông Q, ông C trong khi bà P không thừa nhận giấy bán đất này.

[10] Cơ quan quản lý đất không xác định được thửa số 441, 475 có phải là 02 thửa độc lập hay được tách ra từ thửa số 442; trong hồ sơ cấp giấy cho ông U thể hiện thửa đất 441, 475 là trích lục, cán bộ địa chính xác định việc xác định vị trí, ranh giới đất để cấp GCN là trên cơ sở kê khai của người đang sử dụng; thửa số 442 có diện tích giảm 928m² (hiện trạng sử dụng 2.854m²) so với diện tích trong GCN đã cấp cho bà P năm 1997 (trong giấy là 3.782m²) nhưng không có thủ tục thu hồi đất để điều chỉnh giảm diện tích.

[11] Với các chứng cứ và tình tiết nêu trên, Hội đồng xét xử xác định Giấy bán đất ngày 15/4/1994 là do bên bị đơn tự lập, không phản ánh sự thật nên không phải là chứng cứ chứng minh có việc mua bán đất, đủ cơ sở xác định giữa hai bên không có việc mua bán đất như nguyên đơn trình bày. Do đó lời trình bày của bà P cho rằng chỉ cho gia đình ông U ở nhờ, dần dần gia đình ông U mở rộng diện tích và bà P cũng có ý cho ở luôn nhưng ông U tự lập giấy bán đất để làm cơ sở cấp GCN QSDĐ và sau đó chuyển nhượng cho người khác nên bà P mới khởi kiện đòi lại là có cơ sở, phù hợp nên được chấp nhận.

[12] Xét thấy, căn cứ cho việc quản lý sử dụng đất của ông U bà T là trên cơ sở được cho ở nhờ, ông U không nhận chuyển nhượng QSDĐ từ bà P là không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 221 Bộ luật Dân sự 2015 (Điều 176 Bộ luật Dân sự 1995) nên việc cấp GCN QSD cho ông U thửa đất số 441, 475 là không hợp pháp; việc cấp GCN QSDĐ cho ông U vào năm 2005 là không đảm bảo về trình tự, thủ tục theo quy định của Luật đất đai 2003 và các văn bản pháp luật đất đai có liên quan. Do vậy bà P yêu cầu ông U bà T giao trả phần đất tranh chấp cho ở nhờ là phù hợp với quy định tại Điều 188, 496 Bộ luật Dân sự. Xét giao dịch giữa bà P và ông U không phải là giao dịch chuyển nhượng bị vô hiệu (vì giao dịch giữa hai bên là cho ở nhờ) nên ông T nhận chuyển nhượng phần đất này không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[13] Tại cấp sơ thẩm bà P đã thay đổi yêu cầu khởi kiện (đơn khởi kiện bổ sung lần 4 ngày 08/01/2021) là không tiếp tục yêu cầu hủy GCN QSDĐ cấp cho ông U đối với thửa đất số 441, 475 vào năm 2005, cấp sơ thẩm không xem xét hủy bỏ 02 GCN QSDĐ này và xác định Tòa án nhân dân huyện Đ có thẩm quyền giải quyết sơ thẩm vụ án là phù hợp với quy định tại mục 2 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao. Do đó không chấp nhận lời trình bày yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của người bảo vệ quyền lợi của ông T cho rằng Tòa án huyện Đ không có thẩm quyền giải quyết sơ thẩm vụ án.

[14] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P là có căn cứ; ông U, bà T và ông T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh có việc mua bán giữa hai bên nên không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông U, bà T được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm; ông T phải chịu án phí

phúc thẩm theo quy định là 300.000 đồng. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 2.000.000đ ông U phải chịu và đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T và ông Lê Bảo T.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 42/2022/DS-ST ngày 28 tháng 04 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Đ.

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 35, 39, 147, 149, 157, 161, 165, 217, 471, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 8, 11, 122, 123, 131, 132, 133, 163, 164, 166, 188, 221, 496, 499 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 95, 99, 105, 106, 166 Luật đất đai năm 2013; các Điều 12, 29 Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị P đối với bị đơn ông Đoàn Văn U, người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị T và ông Lê Bảo T về việc *“Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đoàn Văn U với ông Lê Bảo T do UBND xã T chứng thực số 287 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 10/3/2008 đối với diện tích 530m², thuộc một phần thửa 441, 475 (thửa mới 818, 819), tờ bản đồ 41 tọa lạc tại Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T với ông Lê Bảo T do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực số 10217 quyền số 6 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/6/2018 đối với diện tích 143m² thuộc phần còn lại thửa đất số 441 và diện tích 634m² thuộc thửa đất số 475, tờ bản đồ 41 tọa lạc tại Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hủy, chỉnh lý biên động đất đai 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Bảo T như sau:

+ Hủy, chỉnh lý biên động đất đai Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp cho ông Lê Bảo T số AM 586193 ngày 25/4/2008 đối với thửa số 818, diện tích 210m², tờ bản đồ số 41, tọa lạc Ấp L, xã T, huyện Đ, Long An;

+ Hủy, chỉnh lý biên động đất đai Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp cho ông Lê Bảo T số AM 586194 ngày 25/4/2008 đối với thửa đất 819, diện tích 320m², tờ bản đồ số 41, tọa lạc Ấp L, xã T, huyện Đ, Long An;

+ Hủy, chỉnh lý Giấy chứng nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đã cấp cho ông Lê Bảo T số CO 368234 ngày 30/7/2018 đối với thửa đất 441

diện tích 143m², tờ bản đồ số 41, tọa lạc Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An;

+ Hủy, chỉnh lý Giấy chứng nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đã cấp cho ông Lê Bảo T số CO 368235 ngày 30/7/2018 đối với thửa đất số 475 diện tích 634m², tờ bản đồ số 41, tọa lạc Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An;

- Buộc ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T và các thành viên trong gia đình là ông Đoàn Hùng H, bà Nguyễn Thị Trà G đang sinh sống trên đất cùng ông Lê Bảo T phải di dời nhà và tài sản, vật kiến trúc trên đất để trả lại cho bà Phạm Thị P quyền sử dụng đất có diện tích thực tế 1.103,6m² tại 04 thửa đất số 475, 441, 818, 819, tờ bản đồ số 41 tọa lạc Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Bà Phạm Thị P được quyền liên hệ cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền đăng ký đứng tên quyền sử dụng tại các thửa đất: thửa số 818 diện tích 210m²; thửa số 819 diện tích 320m²; thửa 441 diện tích 143m²; thửa số 475 diện tích 634m², tờ bản đồ số 41 tọa lạc Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vị trí quyền sử dụng đất bà Phạm Thị P nhận có diện tích đo đạc thực tế 1.103,6m² tại 04 thửa đất số: 475, 441, 818, 819, tờ bản đồ số 41 tọa lạc Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An có vị trí theo Mảnh trích đo địa chính số 288/2019 của Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 27/11/2019.

- Ông Lê Bảo T có trách nhiệm giao 04 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 586193 cấp ngày 25/4/2008, số AM 586194 cấp ngày 25/4/2008, số CO 368234 cấp ngày 30/7/2018, số CO 368235 cấp ngày 30/7/2018 để cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị P.

Trường hợp bên phải thi hành án (ông Lê Bảo T) không hợp tác giao nộp 04 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Phạm Thị P được quyền yêu cầu các cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thu hồi diện tích đất trong các giấy chứng số AM 586193 ngày 25/4/2008, số AM 586194 ngày 25/4/2008, số CO 368234 ngày 30/7/2018, số CO 368235 ngày 30/7/2018 đã cấp cho ông Lê Bảo T và trình cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận cho người sử dụng đất (bà Phạm Thị P) theo vị trí, diện tích đất mà Tòa án đã quyết định theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị P đồng ý hỗ trợ chi phí di dời nhà và bồi hoàn giá trị tài sản trên đất cho ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T với số tiền là 180.000.000đ (Một trăm tám chục triệu đồng).

Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ được quản lý số tiền của bà Phạm Thị P tự nguyện nộp là 180.000.000đ (bà P nộp tiền hỗ trợ sau khi bản án có hiệu lực pháp luật) và chi trả cho ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T trong giai đoạn thi hành án theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

3. Dành quyền khởi kiện cho ông Lê Bảo T đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và giải quyết hậu quả hợp đồng theo các hợp đồng chuyển

nhượng đã ký vào năm 2008 và năm 2018 với bị đơn ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T bằng vụ kiện dân sự khác nếu các bên có yêu cầu.

4. Về chi phí thẩm định, định giá: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị P tự nguyện chịu chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tổng cộng là 25.400.000đ (Hai mươi lăm triệu bốn trăm ngàn đồng). Bà P đã nộp và chi phí xong.

5. Về chi phí giám định chữ ký: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị P tự nguyện chịu chi phí giám định tại giai đoạn xét xử phúc thẩm lần 1 với số tiền là 5.100.000đ (Năm triệu một trăm ngàn đồng). Bà P đã nộp và chi phí xong.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 2.000.000đ ông Đoàn Văn U phải chịu và đã nộp xong.

7. Về án phí:

- Ông Đoàn Văn U và bà Huỳnh Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Lê Bảo T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0010220 ngày 09/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ; ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

8. 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, 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.

9. 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;
- Chi cục THADS huyện;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc