TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 234/2025/DS-PT
Ngày: 27-3-2025
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 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: Ông Lê Văn An

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

Bà Nguyễn Thị Cúc

***- Thư ký phiên tòa*:** ông Nguyễn Hữu Trung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 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 111/2025/TLPT- DS ngày 14 tháng 01 năm 2025 về việc: *"tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".* Do Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 582/2025/QĐ-PT, ngày 03 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc X, sinh năm 1949; địa chỉ cư trú: Khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Ông Hoàng Văn N, sinh năm 1945; địa chỉ cư trú: số C, đường P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X *và ông* N*:*

1. Ông Lê Đình T, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: số B, đường G, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bà Hoàng Thị Hiếu T1, sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: Khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bà Lê Huệ A, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: Ấp D, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2*:* Luật sư Phạm Thanh Đ, Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Địa chỉ: số B C Khu Phố A, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1. Bà Lê Thị Thu V, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: ấp V, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Thu V*:* ông Võ Hồ Anh T3, sinh năm 1994; địa chỉ cư trú: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. Bà Hoàng Thị Hiếu H, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

3. Ông Hoàng Ngọc Q, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Long An (vắng mặt).

4. Ông Trần Xu P, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: ấp V, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

5. Ông Trần Quốc T4, sinh năm 1991; địa chỉ cư trú: ấp V, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

6. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An; địa chỉ trụ sở: Khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

7. Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An; địa chỉ trụ sở: Khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc X, ông Hoàng Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc X*, ông* Hoàng Văn N *do ông* Lê Đình T *và bà* Hoàng Thị Hiếu T1 *là người đại diện theo ủy quyền có nội dung như sau:*

Phần đất bà Nguyễn Thị Ngọc X và ông Hoàng Văn N tranh chấp với ông Nguyễn Minh T2 và bà Lê Huệ A có diện tích 803,5m^2, thuộc thửa 72, tờ bản đồ số 4 (thửa cũ là 16, tờ bản đồ số 01), tại khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Ngày 14/11/1997, bà X được Ủy ban nhân dân (gọi tắt là UBND) huyện Đ

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) số L564487, số vào sổ GCN: 00012 QSDĐ/0603LA, gồm 07 thửa đất cùng tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An như sau:

- Thửa số 16, diện tích 803 m^2, mục đích sử dụng: Thổ;

- Thửa số 17, diện tích 2.914 m^2, mục đích sử dụng: Vườn;

- Thửa số 20, diện tích 3.379 m^2, mục đích sử dụng: ĐRM;

- Thửa số 21, diện tích 2.538 m^2, mục đích sử dụng: Vườn;

- Thửa số 22, diện tích 3.552 m^2, mục đích sử dụng: ĐRM;

- Thửa số 24, diện tích 1.671 m^2, mục đích sử dụng: Thổ;

- Thửa số 28, diện tích 2.681 m2, mục đích sử dụng: Vườn.

Nguồn gốc đất này của ông bà cha mẹ để lại cho ông N sử dụng từ năm 1975. Trước năm 1998, ông N bán cho cha bà V và ông C một phần đất diện tích khoảng 6.293m^2, hai bên có lập giấy tay chuyển nhượng và cũng đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền, giao đất xong, nhưng sau khi bà X được cấp giấy thì ông C yêu cầu để bà V đứng tên phần đất nhận chuyển nhượng nên ngày 02/4/1998, bà X lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thu V 02 thửa đất số 17 và 20 với tổng diện tích 6.293m^2.

Ngày 16/01/2006, bà X tiếp tục chuyển nhượng cho ông Hoàng Ngọc Q 02 thửa đất số 22 và 28 với tổng diện tích 6.233m^2. Còn lại 03 thửa đất số: 16, 21, 24 bà X, ông N vẫn đang quản lý, sử dụng. Năm 2014, bà X đăng ký cấp đổi lại GCNQSD đất với các thửa (mới) như sau:

- Thửa số 21 (cũ) tách thành 02 thửa:

+ Thửa số 27, tờ bản đồ số 4, diện tích 681,2m^2, mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác, theo GCNQSDĐ số BP 592726 ngày 16/4/2014;

+ Thửa số 25, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.882,9m^2, mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác, GCNQSDĐ số: BP 592681 ngày 16/4/2014.

- Thửa số 24 (cũ) tách thành 02 thửa:

+ Thửa số 69, tờ bản đồ số 4, diện tích 471m^2, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, GCNQSDĐ số: BM 735522 ngày 02/6/2014;

- Thửa số 24, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.200,1m^2, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, theo GCNQSDĐ số: BM 735523, ngày 02/6/2014.

- Còn lại thửa số 16, tờ bản đồ số 01, diện tích: 803,5m^2, chưa được cấp đổi lại GCNQSDĐ. Thực trạng trên đất gia đình bà X, ông N trồng cây điều từ trước năm 1992 đến năm 2019, nhưng do bà X, ông N đi S làm ăn nên không có thời gian về chăm sóc và làm thủ tục cấp đổi lại GCNQSDĐ.

Năm 2019, bà X nộp hồ sơ cấp đổi GCNQSDĐ đối với thửa số 16 thì được Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Đ trả lời bằng văn bản ngày 10/12/2019, nội

dung: "thửa đất này đã cấp cho bà Lê Thị Thu V và bà V đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh T2".

Qua tìm hiểu bà X, ông N được biết:

Ngày 23/8/2018, bà V nộp hồ sơ Đăng ký cấp GCNQSDĐ, tường trình và xác minh nguồn gốc đất trên là do nhận chuyển nhượng của gia đình bà X, ông N vào thời điểm tháng 5/1992 nhưng gửi kèm "Giấy sang nhượng thành quả lao động trên đất" ghi ngày 26/2/1992.

Ngày 08/4/2019, bà V được UBND huyện Đ cấp "GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số CO 913878, số vào sổ CH 03802, diện tích đất 803,5m^2, thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 4, mục đích sử dụng đất: CLN, tọa lạc tại khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An đứng tên Lê Thị Thu V.

Ngày 22/4/2019, bà V đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Minh T2 với giá 25.000.000 đồng. Hiện vợ chồng ông T2, bà Lê Huệ A đang chiếm dụng diện tích đất này. Ông T2 đã móc đất và móc luôn cái nền nhà cũ của bà X trên thửa đất này nên hiện nay không còn dấu vết.

Bà X, ông N trình bày sự việc trên với đại diện Khu phố 4. Ngày 08/3/2020, Khu phố 4 đã tổ chức cuộc họp để xác minh nguồn gốc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 01, diện tích: 803,5m^2, do T5 khu phố là ông Huỳnh Văn M chủ trì, cùng dự họp có đại diện UBND thị trấn Đ, đại diện Khu phố 4 (Tổ bảo vệ, Tổ dân cư, Hội người cao tuổi, Mặt trận khu phố) và gia đình bà X, ông N. Tất cả những người dự họp đều xác nhận "Nguồn gốc thửa đất trên gia đình ông N, bà X sử dụng và canh tác ổn định từ năm 1975".

Về các tài liệu chứng cứ kèm theo Công văn số 3657/UBND-TNMT của UBND huyện Đ cung cấp cho Tòa án huyện Đ cũng có dấu hiệu làm giả, cụ thể:

+ "Hồ sơ Đăng ký cấp GCNQSDĐ" của bà Lê Thị Thu V năm 2018 có dấu hiệu làm giả tài liệu chứng cứ; hồ sơ này do ông Nguyễn Văn N1 (công chức địa chính - xây dựng thị trấn Đ) lập và lấy chữ ký của những người liên quan, để UBND huyện Đ xác nhận và cấp GCNQSDĐ trên cho bà Lê Thị Thu V, vì "Đơn Đăng ký cấp GCNQSDĐ", "Bản tường trình nguồn gốc đất", "Bản xác minh nguồn gốc đất" đều ghi nguồn gốc sử dụng đất là: "đất nhận chuyển nhượng của ông Hoàng N từ tháng 5/1992", nhưng "Giấy sang nhượng thành quả lao động trên đất" được viết ngày 26/2/1992.

+ Thời điểm lập "Phiếu lấy ý kiến của dân cư" để cấp GCNQSDĐ cho bà V là ngày 07/09/2018, trong khi "sổ đỏ" đã được cấp ngày 14/11/1997 cho bà X đối với thửa đất số 16 tờ bản đồ số 01 (diện tích 803,5m^2) là đất thổ cư.

Trong "Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư" ngày 07/9/2018, được ông Nguyễn Văn N1 lập phiếu, tự ghi ý kiến rồi nhờ ông Huỳnh Văn M (trưởng khu phố D), ông M1 (anh rể bà V) và ông X1 ký xác nhận, chứ không tổ chức cuộc họp lấy ý kiến dân cư.

Đối với "Giấy sang nhượng thành quả lao động trên đất" ghi ngày 26/2/1992 thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai không cung cấp được bản chính để cấp giấy thửa 72 (cũ là 16) cho bà V mà căn cứ bản phô tô để cấp giấy là không đúng quy định của pháp luật vì lúc này bà X đã đứng giấy năm 1997. Vì không có bản chính nên không thể giám định được có phải chữ ký của bà X, ông N hay không.

Tại 02 "Giấy sang nhượng thành quả lao động trên đất" ghi ngày 26/2/1992 và ngày 26/5/1992 đều ghi tứ cận khu đất Hướng bắc 118 thước giáp kinh xáng, hướng đông 110 thước giáp Nguyễn Văn M1, hướng nam 118 thước giáp Hoàng N, hướng tây 80 thước giáp Hoàng N. Tứ cận khu đất này thì các hướng bắc, đông, nam theo bản đồ giáp ranh là đúng, riêng hướng tây ghi giáp Hoàng Ngót theo bản đồ là giáp thửa 72 (cũ là 16) và thửa 19 (chưa cấp giấy CNQSDĐ cho ai nhưng nằm trong khu đất của bà X). Như vậy, theo giấy sang nhượng thành quả trên đất này thì tứ cận không bao gồm thửa 72 (cũ là 16). Hơn nữa, cho dù bà X có ký giấy sang nhượng thành quả trên đất này thì sau khi bà X được cấp GCNQSDĐ năm 1997, đến năm 1998 bà X cũng đã chuyển nhượng cho bà V hai thửa 17, 20 mà không có thửa 72 (cũ là 16) nhưng bà V lại không yêu cầu bà X chuyển nhượng thửa 72 (cũ là 16) chứng tỏ rằng thửa 72 (cũ là 16) không có chuyển nhượng trước đó. Việc chuyển nhượng thửa 17, 20 cũng đã phủ định đi giấy sang nhượng thành quả trên đất năm 1992. Phía bà V cho rằng theo giấy sang nhượng thành quả trên đất thì tứ cận hướng tây giáp Hoàng N là các thửa 21, 24, 28 cũng không đúng vì các thửa đất này của bà X nằm bên kia kênh chứ không phải giáp ranh phần đất bán. Còn lời trình bày của đại diện bà V cho rằng lập giấy sang nhượng thành quả trên đất ngày 26/5/1992 mục đích là giao thêm 02 chỉ vàng thì cũng không có chứng cứ chứng minh ai giao vàng và giao vàng cho ai. Nguyên đơn không có ý kiến về kết luận giám định và cũng không yêu cầu giám định lại vì giấy sang nhượng thành quả trên đất ngày 26/5/1992 không phải là chứng cứ để cơ quan cấp GCNQSDĐ thửa 72 cho bà V mà là giấy sang nhượng thành quả trên đất ngày 26/2/1992.

Nhận thấy, việc cấp GCNQSDĐ của bà V là không hợp lệ và bà V đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) cho ông T2 cũng không hợp pháp, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên bà X, ông N đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T2 trả lại đất nhưng vợ chồng ông T2 cố tình lảng tránh, không trả đất. Do vậy, bà X, ông N khởi kiện như sau:

- Yêu cầu ông Nguyễn Minh T2 và bà Lê Huệ A giao trả lại diện tích 803,5m^2, thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 4, mục đích sử dụng đất: CLN (thửa đất cũ số 16, tờ bản đồ cũ số 01, mục đích sử dụng đất: Thổ), đất tọa lạc tại Khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà X và ông N.

- Hủy GCNQSDĐ số CO 913878, số vào sổ cấp GCN: CH 03802 đối với diện tích 803,5m^2, thửa đất số 72, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại Khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do UBND huyện Đ cấp ngày 08/4/2019, đứng tên bà Lê Thị Thu V.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) giữa bà Lê Thị Thu V và ông Nguyễn Minh T2 liên quan đến diện tích đất 803,5m^2, thửa đất số 72, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại Khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, do UBND thị trấn Đ chứng nhận số 36, quyển số 01/2019 - SCT/HĐ, GD ngày 22/4/2019.

- Hủy GCNQSDĐ đối với diện tích 803,5m^2, thửa đất số 72, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại Khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, đứng tên ông Nguyễn Minh T2.

Đối với yêu cầu của bà V yêu cầu Hủy GCNQSDĐ số L 564487, số vào sổ 00012 QSDĐ/0603 LA, do UBND huyện Đ cấp ngày 14/11/1997 cho ông Hoàng Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc X, đối với thửa số 72, tờ bản đồ số 4, (thửa cũ số 16, tờ bản đồ số 01) đất tọa lạc tại Khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, thì ông N, bà X không đồng ý.

Bị đơn ông Nguyễn Minh T2 *và bà* Lê Huệ A *trình bày*:

Năm 2019, ông T2 nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Thu V diện tích 803,5m^2 thuộc thửa 72, tờ bản đồ 04 (thửa cũ 16, tờ bản đồ số 01), toạ lạc tại khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo HĐCNQSDĐ do UBND thị trấn Đ chứng nhận số C, quyển 01/2019 – SCT/HĐ,GD ngày 22/4/2019. Bà V giao cho ông T2 "giấy sang nhượng thành quả lao động trên đất ngày 26/5/1992" thể hiện nội dung gia đình ông N, bà X ký tên giao đất cho bà V.

Nay được biết, vợ chồng ông N, bà X có đứng tên thửa 16 cũ nay là thửa 72 trong GCNQSDĐ số L 564487, số vào sổ 00012 QSDĐ/0603 LA ngày 14/11/1997 do UBND huyện Đ cấp nên ông T2 thống nhất với yêu cầu của bà V về việc yêu cầu Toà án huỷ một phần GCNQSDĐ đối với thửa số 16, tờ bản đồ 01, đất toạ lạc tại khu phố D, thị trấn Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2 *là Luật sư* Phạm Thanh Đ *trình bày tại Bản luận cứ ngày 16/9/2024 như sau:*

Vợ chồng ông T2 nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà V đối với các thửa đất số 71, 72, 19, tờ bản đồ số 04, tại thị trấn Đ là hợp pháp, ngay tình đúng quy trình, đầy đủ thủ tục theo quy định pháp luật vì bà V đã nhận đủ tiền và giao quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T2 quản lý, sử dụng từ thời điểm chuyển nhượng nhiều năm không ai tranh chấp và ông T2 đã được cấp GCNQSDĐ.

Việc chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông N, bà X với bà V theo các giấy sang nhượng thành quả lao động trên đất ngày 26/02/1992 và ngày 26/5/1992 trong đó bao gồm luôn thửa 72 là có căn cứ. Tại Kết luận giám định số 4835/KL-KTHS ngày 16/8/2024 của Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận: Chữ ký đứng tên Xinh trong "Giấy sang nhượng thành quả lao động trên đất" ngày 26/5/1992 và các tài liệu trong hồ sơ ly hôn của vợ chồng ông N, bà X là do cùng một người ký ra. Nội dung 02 giấy sang nhượng thành quả lao động trên đất tương tự nhau nên có thể khẳng định bà X là người ký tên trong 02 giấy này. Nguyên đơn xác định chỉ chuyển nhượng thửa 17 và 20 mà không

chuyển nhượng thửa 16 là không có căn cứ vì không đảm bảo tứ cận theo giấy sang nhượng thành quả lao động trên đất. Bà V cũng đã nhận đất, quản lý sử dụng từ năm 1992 đến năm 2019 nhưng nguyên đơn lại cho rằng nguyên đơn sử dụng đất là không có căn cứ. Tại các văn bản của UBND huyện Đ và UBND thị trấn Đ cũng xác định việc cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn là có sai sót. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu V *do ông* Võ Hồ Anh T3 *trình bày*:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà V không đồng ý. Trước đây, vợ chồng ông N, bà X chuyển nhượng cho bà V phần đất tại Ấp F, xã M. Tổng thể phần đất khá vuông, trong đó có nhiều thửa. Quá trình chuyển nhượng cụ thể như sau:

Ngày 26/02/1992, gia đình ông N, bà X lập giấy tay sang nhượng phần đất nói trên cho bà V. Giá sang nhượng toàn bộ đất là 5 chỉ vàng (24K). Trong giấy tay sang nhượng có thể hiện vợ chồng ông N, bà X đã nhận đủ vàng và giao lại toàn quyền sử dụng đất cho bà V. Thế nhưng, gia đình ông N, bà X không giao đất mà ra yêu sách bà V phải đưa thêm 02 chỉ vàng thì mới chịu giao đất. Đến tháng 5/1992, bà V đồng ý và đưa thêm 02 chỉ vàng (24K) cho bà X, ông N thì ông N, bà X giao đất. Để tránh việc ông N, bà X tiếp tục lật lọng nên bà V yêu cầu gia đình ông N, bà X lập thêm 01 giấy tay khác với nội dung tương tự như giấy lần đầu nhưng ghi ngày 26/5/1992 và ghi thêm tên chồng của bà V là ông Trần Văn K vào. Bà V là người giữ 02 bản giấy tay sang nhượng thời điểm đó. Toàn bộ số vàng mua đất là của cha bà V cho bà V, không phải cho chung vợ chồng bà V. Ông K không có đóng góp vàng mua đất và không tranh chấp với bà V. Hiện trạng lúc mua đất là đất trống, chỉ có một số cây cối. Toàn bộ cây cối ông N, bà X cũng giao cho bà V, thể hiện trong 02 giấy tay chuyển nhượng. Bà V đã nhận đất và sử dụng đất trồng cây đến thời điểm năm 2019.

Trong các giấy sang nhượng thành quả trên đất này đều thể hiện tứ cận khu đất Hướng bắc 118 thước giáp kinh xáng, hướng đông 110 thước giáp Nguyễn Văn M1, hướng nam 118 thước giáp Hoàng N, hướng tây 80 thước giáp Hoàng N. Tứ cận khu đất này thì các hướng bắc, đông, nam theo bản đồ giáp ranh là đúng, riêng hướng tây ghi giáp Hoàng N vì lúc này chưa hình thành tên các thửa đất mà chỉ có ghi các hướng giáp đất của ai. Riêng tứ cận ghi hướng tây giáp H là do thời điểm này kênh nhỏ mà phía bên kia kênh là các thửa 21, 24, 28 của bà X (kênh cắt xẻ giữa đất của bà X) nên mới ghi tứ cận như vậy và tứ cận này cũng phù hợp với thực tế sử dụng đất.

Phía nguyên đơn cho rằng năm 1998, bà V nhận chuyển nhượng thửa 17, 20 của bà X là xem như phủ định giấy sang nhượng thành quả trên đất ngày 26/5/1992 là không đúng vì theo kết luận giám định thì giấy này do bà X ký bán, bà V cũng đã nhận đất sử dụng và không có ý kiến của bà V về bác bỏ giấy sang nhượng này.

Phần đất ông N, bà X chuyển nhượng nay là thửa 71, 72, 19, cùng tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại khu phố D, thị trấn Đ. Năm 2014, bà V đã được cấp giấy đất thửa 71, 19. Riêng đối với thửa 72 đến năm 2019 bà V mới được cấp giấy. Lý do: vì lúc đó Nhà nước chưa hoàn thiện việc nạo vét phần đất tại góc thửa 72 (mở rộng kênh), nên chưa xác định diện tích còn lại thực tế của thửa 72. Sau đó, bà V được cấp giấy thửa 72 và đã chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất cho ông T2 và ông T2 nhận đất sử dụng, cải tạo đất như hiện nay.

Nay được biết, vợ chồng ông N, bà X có đứng tên thửa 16 cũ nay là thửa 72 trong GCNQSDĐ số L 564487, số vào số 00012 QSDD/0603 LA ngày 14/11/1997 do UBND huyện Đ cấp, nên bà V yêu cầu Toà án: Hủy GCNQSDĐ số L 564487, số vào sổ 00012 QSDĐ/0603 LA, do UBND huyện Đ cấp ngày 14/11/1997 cho ông Hoàng Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc X, đối với thửa số 72, tờ bản đồ số 4, (thửa cũ số 16, tờ bản đồ số 01) đất tọa lạc tại Khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Ngọc Q *bà bà* Hoàng Thị Hiếu H *có văn bản trình bày:*

Ông, bà là con của ông Hoàng Văn N và bà Nguyễn Thị Ngọc X. Ông, bà thống nhất với các lời trình bày và yêu cầu của ông N, bà X do ông Lê Đình T, bà Nguyễn Thị Hiếu T6 đại diện theo uỷ quyền, đồng ý cho ông N, bà X được toàn quyền quyết định đối với diện tích 803m^2 thuộc thửa 16 và xin được vắng mặt trong suốt quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xu P *trình bày:* Ông là con ruột của ông K và bà V. Thửa đất số 72, tờ bản số 4, tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An có nguồn gốc do mẹ là bà Lê Thị Thu V nhận chuyển nhượng của bà X, ông N vào năm 1992. Đến năm 2018-2019 bà V được cấp GCNQSDĐ, sau đó chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh T2 là đúng quy định pháp luật nên nguyên đơn khởi kiện đòi đất là không đúng. Nguồn tiền nhận chuyển nhượng đất là của riêng bà V, ông không có yêu cầu gì trong vụ án này và đồng ý với toàn bộ ý kiến của bà V. Ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đ *có Công văn số 3657/UBND-TNMT ngày 01/12/2021 thể hiện ý kiến:*

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng, chỉnh lý biến động đối với thửa đất số 72: ngày 26/02/1992, bà Lê Thị Thu V nhận sang nhượng thành quả lao động trên đất từ gia đình ông Hoàng Văn N và bà Nguyễn Thị Ngọc X tổng diện tích 10.014m^2, trong đó có thửa đất số 16, diện tích 803m^2, theo hệ thống bản đồ mới năm 2012 là thửa đất số 72, tờ bản đồ số 04, tổng diện tích 803,5m^2. Bà V trồng cây tràm vàng, đã thu hoạch nhiều lần cho đến trước khi phát sinh tranh chấp, ông N và bà X không có tranh chấp về việc thu hoạch, bán cây lấy gỗ hay tranh chấp đất đai.

Vào ngày 22/7/1997, bà X có đơn xin đăng ký cấp GCNQSDĐ gồm các thửa số: 16, 17, 20, 21, 22, 24, 28, tờ bản đồ số 01, tổng diện tích 17.538m^2 (theo

hệ thống bản đồ năm 1997) theo GCNQSDĐ số L 564487, số vào sổ: 00012 QSDĐ/0603LA cấp ngày 14/11/1997.

Ngày 08/4/2019, bà V đăng ký và được cấp GCNQSDĐ số CO 913878, số vào sổ CH 03602, đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 04, diện tích: 803,5m^2; mục đích sử dụng: Cây lâu năm (CLN), địa chỉ thửa đất: khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, là cấp trùng với phần diện tích đã cấp GCNQSDĐ cho bà X vào ngày 14/11/1997 (Thửa số 16, tờ bản đồ số 01 trên hệ thống bản đồ năm 1997). Việc cấp GCNQSDĐ trên có sai sót là do không đối chiếu lại hồ sơ trên hệ thống bản đồ cũ.

Khi cấp GCNQSDĐ cho bà X (năm 1997), bà V (năm 2019) không có tiến hành đo đạc và kiểm tra thực tế, không có ký giáp ranh với chủ sử dụng đất liền kề.

Về HĐCNQSDĐ giữa bà V và ông Nguyễn Minh T2 thửa đất số 72 theo chứng thực số 36, quyển số 01/2019 ngày 22/4/2019 do UBND thị trấn Đ chứng thực là đúng quy định và quy trình theo bộ thủ tục hành chính quy định về chứng thực hợp đồng giao dịch.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị trấn Đ *có công văn số 2122/BC-UBND ngày 26/11/2021 thể hiện ý kiến:*

Ngày 26/02/1992, bà Lê Thị Thu V nhận sang nhượng thành quả lao động trên đất từ gia đình ông Hoàng Văn N và bà Nguyễn Thị Ngọc X tổng diện tích 10.014m^2, trong đó có thửa đất số 16, diện tích 803m^2 (theo hệ thống bản đồ mới năm 2012 là thửa 72 tờ bản đồ số 4 tổng diện tích 803,5m^2), hiện đang tranh chấp. Bà V trồng cây tràm vàng và đã thu hoạch nhiều lần, ông N và bà X không có tranh chấp về việc thu hoạch, bán cây lấy gỗ và tranh chấp đất.

Vào ngày 22/7/1997, bà X có đơn xin đăng ký cấp GCNQSDĐ gồm các thửa: 16, 17, 20, 21, 22, 24, 28, tờ bản đồ số 1, tổng diện tích 17.538m^2 (theo hệ thống bản đồ năm 1997) theo GCNQSDĐ số L 564487, số vào sổ 00012 QSDĐ/0603LA cấp ngày 14/11/1997.

Do trước đây khi cấp GCNQSDĐ không có tiến hành đo đạc và kiểm tra thực tế nên đã cấp quyền sử dụng đất cho bà X các thửa đất mà bà V đang sử dụng có thửa đất số 16, tờ bản đồ số 01, diện tích 803,5m^2 (theo hệ thống bản đồ năm 1997).

Về việc chứng thực HĐCNQSDĐ giữa bà V và ông Nguyễn Minh T2 thửa đất số 72, tờ bản đồ số 4, diện tích 803,5m^2; mục đích sử dụng CLN, địa chỉ thửa đất: Khu phố D thị trấn Đ theo chứng thực số 36, quyển số 01/2019 ngày 22/4/2019 là đúng quy định và quy trình theo bộ thủ tục hành chính quy định về chứng thực hợp đồng giao dịch.

Về việc cấp GCNQSDĐ của đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 4, diện tích 803,5m^2 mục đích sử dụng: CLN, địa chỉ thửa đất: khu phố D thị trấn Đ không

đúng quy định của pháp luật do thửa đất trên đã được cấp GCNQSDĐ. Việc cấp GCNQSDĐ trên có sai số là do không đối chiếu lại hồ sơ trên hệ thống bản đồ cũ.

Người làm chứng trình bày:

Ông Nguyễn Thanh L*:* Ông là tổ trưởng tổ dân cư khu phố D, thị trấn Đ. Ngày 08/3/2020, ông tham gia cuộc họp về việc xác minh nguồn gốc đất do ông Huỳnh Văn M chủ trì cuộc họp. Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp ông chỉ biết của bà xinh, ông N. Sau này việc ông N, bà X bán đất và tranh chấp thì ông hoàn toàn không biết.

Ông Lâm Văn T7: Ông là Trưởng ban Mặt trận khu phố D, thị trấn Đ nên được ông Huỳnh Văn M - trưởng khu phố 4 mời tham gia cuộc họp ngày 08/3/2020, ông chỉ tham gia chứng kiến cuộc họp, về nguồn gốc đất và tranh chấp giữa các bên ông không biết.

Bà Võ Thị H1*:* Ngày 08/3/2020, bà được Ban quản lý khu phố mời dự cuộc họp xác minh nguồn gốc đất. Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp do cha mẹ ông N cho lại vợ chồng ông N, bà X. Ngoài ra, việc mua bán giữa các bên và tranh chấp như thế nào thì bà không biết.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc X và ông Hoàng Văn N đối với bị đơn ông Nguyễn Minh T2, bà Lê Huệ A về việc:

- Yêu cầu ông Nguyễn Minh T2 và bà Lê Huệ A giao trả lại diện tích 803,5m^2, loại đất CLN, thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 4, (thửa đất cũ số 16, tờ bản đồ cũ số 01, loại đất Thổ), tọa lạc tại Khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 913878, số vào sổ cấp GCN: CH 03802 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Lê Thị Thu V ngày 08/4/2019.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thu V với ông Nguyễn Minh T2 được Ủy ban nhân dân thị trấn Đ chứng nhận số 36, quyển số 01/2019 - SCT/HĐ, GD ngày 22/4/2019 đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại Khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hủy cập nhật chỉnh lý biến động ngày 23/4/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ sang tên cho ông Nguyễn Minh T2 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 913878, số vào sổ cấp GCN: CH 03802 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Lê Thị Thu V ngày 08/4/2019.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Thu V về việc yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc X và ông Hoàng Văn N.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 564487, số vào sổ 00012 QSDĐ/0603 LA, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 14/11/1997 cho bà Nguyễn Thị Ngọc X, đối với thửa cũ số 16, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Vị trí, tứ cận các thửa đất theo theo Mảnh trích đo địa chính số 120-2023 do Trung tâm quy hoạch và điều tra tài nguyên môi trường biển khu vực phía nam đo đạc được C1 hánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 18/4/2023.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/9/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc X, ông Hoàng Văn N kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu V.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Trong phần tranh luận:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: bà X và ông N sang nhượng cho bà V 2 thửa đất vào năm 1992, hai bên lập giấy sang nhượng tay với nhau, năm 1997 bà X đăng ký cấp GCNQSĐ toàn bộ đất của bà X. Năm 1998, bà X, ông N lập lại hợp đồng sang nhượng cho bà V (lúc này GCNQSDĐ của bà X chưa được nhận), hợp đồng có xác nhận của chính quyền địa phương; trong hợp đồng hai bên lập lại đã thể hiện rõ bà V chỉ sang nhượng 2 thửa đất số 17, 20 diện tích 6.293m^2. Đối với thửa số 16 bà không sang nhượng vì là nơi ở và để thờ cúng; với giá là 5 chỉ vàng. Diện tích còn lại của bà X, ông N còn lại thửa 16, 24 và 28 bà X vẫn quản lý sử dụng; đến năm 2019, bà X phát hiện thửa 16 bị ông T2 đến sử dụng nên bà khiếu nại lên UBND xã và sau đó kiện ra tòa. Việc bà V cho rằng đã nhận sang nhượng luôn cả thửa đất số 16 là không đúng và bà V không chứng minh được nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của bà X.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Phạm Thanh Đ *trình bày:* năm 2019, ông T2 nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Thu V diện tích 803,5m^2 đất thuộc thửa 72, tờ bản đồ 04 (thửa cũ 16, tờ bản đồ số 01), toạ lạc tại khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ. Bà V giao cho ông T2 "giấy sang nhượng thành quả lao động trên đất ngày 26/5/1992" thể hiện nội dung gia đình ông N, bà X ký tên giao đất cho bà V, việc sang nhượng các bên đã thực hiện đầy đủ thủ tục, nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà X và ông N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thu V *là ông* Võ Hồ Anh T3 *trình bày:* ngày 26/02/1992, gia đình ông N, bà X lập giấy tay sang nhượng phần đất nói trên cho bà V. Giá sang nhượng toàn bộ đất là 5 chỉ vàng (24K). Trong

giấy tay sang nhượng có thể hiện vợ chồng ông N, bà X đã nhận đủ vàng và giao lại toàn quyền sử dụng đất cho bà V. Thế nhưng, gia đình ông N, bà X không giao đất mà ra yêu sách bà V phải đưa thêm 02 chỉ vàng thì mới chịu giao đất. Đến tháng 5/1992, bà V đồng ý và đưa thêm 02 chỉ vàng (24K) cho bà X, ông N thì ông N, bà X giao đất. Để tránh việc ông N, bà X tiếp tục lật lọng nên bà V yêu cầu gia đình ông N, bà X lập thêm 01 giấy tay khác với nội dung tương tự như giấy lần đầu, nhưng ghi ngày 26/5/1992 và ghi thêm tên chồng của bà V là ông Trần Văn K vào; Trong các giấy sang nhượng thành quả trên đất này đều thể hiện tứ cận khu đất Hướng bắc 118 thước giáp kinh xáng, hướng đông 110 thước giáp Nguyễn Văn M1, hướng nam 118 thước giáp Hoàng N, hướng tây 80 thước giáp Hoàng N. Tứ cận khu đất này thì các hướng bắc, đông, nam theo bản đồ giáp ranh là đúng, riêng hướng tây ghi giáp Hoàng N vì lúc này chưa hình thành tên các thửa đất mà chỉ có ghi các hướng giáp đất của ai. Tứ cận ghi hướng tây giáp H là do thời điểm này kênh nhỏ mà phía bên kia kênh là các thửa 21, 24, 28 của bà X (kênh cắt xẻ giữa đất của bà X) nên mới ghi tứ cận như vậy và tứ cận này cũng phù hợp với thực tế sử dụng đất.

Phần đất ông N, bà X chuyển nhượng nay là thửa 71, 72, 19, cùng tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại khu phố D, thị trấn Đ. Năm 2014, bà V đã được cấp giấy đất thửa 71, 19. Riêng đối với thửa 72 đến năm 2019 bà V mới được cấp giấy. Lý do: vì lúc đó Nhà nước chưa hoàn thiện việc nạo vét phần đất tại góc thửa 72 (mở rộng kênh), nên chưa xác định diện tích còn lại thực tế của thửa 72. Sau đó, bà V được cấp giấy thửa 72 và đã chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất cho ông T2 và ông T2 nhận đất sử dụng, cải tạo đất như hiện nay. Như vậy, việc bà V được cấp GCNQSDĐ là hợp pháp và sau đó chuyển nhượng cho vợ chồng ông T2, các bên đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định, do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo, 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 ý kiến:

Về tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án phúc thẩm, thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bảo đảm cho các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy việc sang nhượng đất giữa các bên được thực hiện đúng quy định pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử là có căn cứ; bà X, ông N kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc X, ông Hoàng Văn N thực hiện đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Minh T2, bà Lê Huệ A có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Hiếu H, ông Hoàng Ngọc Q, ông Trần Xu P, ông Trần Quốc T4, Ủy ban nhân dân huyện Đ và Ủy ban nhân dân thị trấn Đ vắng mặt, đã được triệu tập hợp lệ, có lời trình bày trong hồ sơ vụ án, không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của nguyên đơn nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Nội dung tranh chấp: diện tích đất tranh chấp 803m^2 thuộc thửa đất 16, tờ bản đồ số 1, bà X được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số L564487, số vào sổ GCN: 00012 QSDĐ/0603LA, ngày 14/11/1997 nhưng chưa thực hiện thủ tục cấp đổi theo bản đồ mới; sau đó bà V được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ số CO 913878, số vào sổ cấp GCN: CH 03802 ngày 08/4/2019 đối với diện tích 803,5m^2, thửa đất số 72, tờ bản đồ số 4 (cấp chồng lên GCN đã cấp cho bà X). Ngày 23/4/2019, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật đăng ký sang tên cho ông T2 theo hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên.

Nguyên đơn bà X và ông N cho rằng: nguồn gốc thửa đất trên của gia đình sử dụng ổn định từ năm 1975, đến năm 2019 thì ông T2 tự ý móc đất làm thay đổi hiện trạng đất. Gia đình ông N, bà X không trực tiếp sang nhượng đất cho bà V mà do trước đây gia đình bà V ở giáp với biên giới Campuchia nên cha bà V (là ông C) lo ngại về an ninh, an toàn cho gia đình nên mới hỏi mua đất và ông N, bà X đồng ý chuyển nhượng cho ông C một phần đất (diện tích 6.293m^2). Năm 1998, hai bên làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ trên và được UBND huyện Đ xác nhận (tên bà V) trong GCNQSDĐ số 00012 QSDĐ/0603LA vào ngày 04/11/1998; Ngày 15/8/2001, bà V được cấp GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất số **17, 20** diện tích **6.293m^2**. Đối với thửa số 16, bà không sang nhượng vì là nơi ở và để thờ cúng; các giấy sang nhượng thành quả lao động trên đất ngày 26/02/1992 và ngày 26/5/1992 không có giá trị pháp lý vì hồ sơ cấp giấy căn cứ giấy sang nhượng lập ngày 26/02/1992 nhưng chỉ là bản phô tô, không thể giám định. Giấy ngày 26/5/1992 kết luận giám định chữ ký, chữ viết không phải của ông N, chữ viết không phải của bà X, chỉ có chữ ký của bà X nên có sự gian dối. Hơn nữa, trường hợp bà X có ký giấy này thì việc chuyển nhượng theo hợp đồng chính thức hai bên lập lại vào năm 1998 là bà X, ông N chỉ bán thửa **17, 20** nên Hợp đồng này đã phủ định các giao dịch trước đó. Bà V cho rằng nguồn gốc đất do bà nhận chuyển nhượng của ông N và bà X vào năm 1992 theo các giấy sang nhượng thành quả lao động trên đất ngày 26/02/1992 và ngày 26/5/1992 và bà đã sử dụng ổn định từ năm 1992 đến năm 2019 thì chuyển nhượng lại cho ông T2.

[3] Đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc X và ông Hoàng Văn N, xét thấy:

[3.1] Về thủ tục giấy tờ sang nhượng giữa các bên:

Nội dung bản chính giấy sang nhượng thành quả trên đất ngày 26/5/1992 do bà V cung cấp và bản phô tô giấy sang nhượng thành quả trên đất ngày 26/2/1992 *(theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ do* UBND huyện Đ *cung cấp)*. Mặc dù văn bản ngày 26/02/1992 chỉ là bản phô tô không thể giám định chữ ký nhưng văn bản ngày 26/5/1992 là bản chính và Kết luận giám định số 4835/KL-KTHS ngày 16/8/2024 của Phân viện khoa học hình sự Bộ C2 tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: "*Chữ ký đứng tên* Nguyễn Thị Ngọc X *dưới mục "người sang nhượng đất" trên tài liệu cần giám định so với chữ ký đứng tên* Nguyễn Thị Ngọc X *trên các mẫu tài liệu so sánh do cùng một người viết ra*". Do đó, có cơ sở xác định giữa bà X với bà V có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau; tuy nhiên, chữ ký tên N trong giấy sang nhượng kết luận không giám định được.

Giấy sang nhượng viết tay ngày 26/5/1992 có nội dung: "bà X chuyển nhượng thành quả lao động đối với phần đất tứ cận: *Hướng bắc 118 thước giáp kinh xáng, hướng đông 110 thước giáp* Nguyễn Văn M1*, hướng nam 118 thước giáp* Hoàng N, ***hướng tây 80 thước giáp*** Hoàng N*".* Bà X cho rằng bà X đã trồng điều từ năm 1992 và sau đó đi thành phố làm ăn nên không trực tiếp canh tác, những người làm chứng ông Nguyễn Thanh L, ông Lâm Văn T7, bà Võ Thị H1 cũng đều xác định chỉ biết nguồn gốc đất là của gia đình bà X còn không biết việc chuyển nhượng hay tranh chấp giữa các bên.

Tại 02 *"Giấy sang nhượng thành quả lao động trên đất"* ghi ngày 26/2/1992 và ngày 26/5/1992 đều ghi tứ cận khu đất Hướng bắc 118 thước giáp kinh xáng, hướng đông 110 thước giáp Nguyễn Văn M1, hướng nam 118 thước giáp Hoàng N, hướng tây 80 thước giáp Hoàng N. Theo tứ cận khu đất này thì các hướng bắc, đông, nam theo bản đồ giáp ranh là đúng, riêng hướng tây ghi giáp H theo bản đồ là giáp thửa 16 (mới là 72). *Như vậy*, theo giấy sang nhượng thành quả trên đất này thì tứ cận không bao gồm thửa 16 (72 mới), trong khi đó giấy sang nhượng không ghi diện tích chuyển nhượng cụ thể là bao nhiêu. Đến năm 1998, bà X cùng bà V lập lại hợp đồng sang nhượng với nhau với nội dung chỉ sang nhượng hai thửa **17, 20** mà không có thửa **16** và số tiền sang nhượng cũng không thay đổi so với giấy sang nhượng viết tay năm 1992 (5 chỉ vàng), với diện tích 02 thửa là 6.293m^2. Bà V cho rằng đã sang nhượng cả thửa 16 nhưng hợp đồng lại không thể hiện các bên có giao dịch thửa này. Phía bà V cho rằng theo giấy sang nhượng thành quả trên đất thì tứ cận hướng tây giáp Hoàng N là các thửa 21, 24, 28 cũng không đúng vì các thửa đất này của bà X nằm bên kia kênh chứ không phải giáp ranh phần đất các bên sang nhượng.

[3.2] Bà V cho rằng: phần đất ông N, bà X chuyển nhượng nay là thửa 71, 72, 19, cùng tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại khu phố D, thị trấn Đ. Năm 2001, bà V đã được cấp GCNQSDĐ thửa 71, 19. Riêng đối với thửa 16 (72 mới) đến năm 2019 bà V mới được cấp giấy; lý do là vì lúc đó Nhà nước chưa hoàn thiện việc nạo vét phần đất tại góc thửa 16 (mở rộng kênh), nên chưa xác định diện tích còn lại thực tế của thửa 16 (72 mới). Sau đó, bà V được cấp giấy thửa 72, chuyển nhượng cho ông T2 và ông T2 đã nhận đất sử dụng, cải tạo đất như hiện nay. Xét thấy lời trình

bày trên của bà V là không có cơ sở, bởi lẽ: thửa đất số 16 (72 mới) vào năm 1997, UNBD huyện Đ đã cấp GCNQSD cho bà X có diện tích 803m2; năm 2001 bà V làm thủ tục, hồ sơ đăng ký, các bản trích đo và GCNQSD cấp cho bà V thì diện tích vẫn không thay đổi (803m2). Mặt khác, theo sơ đồ bản vẽ thì diện tích thửa 72 các mặt giáp kinh đều có hành lang lộ giới rõ ràng, cũng như các thửa 71, 19 bà V được cấp GCNQSD vào năm 2001 thì diện tích các thửa này cũng giáp kinh và diện tích cũng không thay đổi. Như vậy, không có sự cải tạo và thay đổi diện tích đất các thửa giáp kinh như lời trình bày của bà V.

[3.3] Tại Văn bản số 2122/BC-UBND, ngày 26/11/2021 của UBND thị trấn Đ xác nhận*: "bà* V *nhận sang nhượng thành quả lao động trên đất từ gia đình ông* Hoàng Văn N *và bà* Nguyễn Thị Ngọc X *tổng diện tích: 10.014m^2, trong đó có thửa đất số 16, diện tích 803m^2 (theo hệ thống bản đồ mới năm 2012 là thửa 72 tờ bản đồ số 4 tổng diện tích: 803,5m^2), hiện đang tranh chấp. Bà* Lê Thị Thu V *trồng cây tràm vàng và đã thu hoạch nhiều lần, ông* Hoàng Văn N *và bà* Nguyễn Thị Ngọc X *không có tranh chấp về việc thu hoạch, bán cây lấy gỗ và tranh chấp đất",* là không đúng và không có cơ sở. Vì: theo giấy sang nhượng tay ngày 26/5/1992 thì các bên không ghi diện tích sang nhượng, trong khi đó căn cứ Hợp đồng sang nhượng đất được lập lại vào năm 1998 giữa hai bên (có xác nhận chứng thực của UBND và trích lục bản đồ của cơ quan chuyên môn (BL: 372, 373, 374, 380)) thể hiện: bà X chỉ sang nhượng cho bà V 02 thửa đất; đó là thửa 17 có diện tích 2.914m^2 và thửa 20 có diện tích 3.379m^2; sau đó UBND huyện Đ cấp GCNQSD cho bà V (BL 369). Như vậy, diện tích đất 02 bên chuyển nhượng được UBND huyện Đ chứng thực, công nhận và cấp Giấy chứng nhận cho bà V chỉ có 02 thửa với diện tích 2.914 + 3.379 = 6.293m^2; nhưng UBND thị trấn Đ xác nhận *bà* V *nhận sang nhượng thành quả lao động trên đất từ gia đình ông* Hoàng Văn N *và bà* Nguyễn Thị Ngọc X *tổng diện tích: 10.014m^2, trong đó có thửa đất số 16, diện tích 803m^2 (theo hệ thống bản đồ mới năm 2012 là thửa 72 tờ bản đồ số 4 tổng diện tích: 803,5m^2)* là không có cơ sở. Mặt khác, việc bà V cho rằng đã trồng tràm và thu hoạch nhiều mùa nhưng ngoài lời trình bày thì bà V không có chứng cứ chứng minh.

[3.4] Phía bà V cho rằng: ngày 26/02/1992 gia đình ông N, bà X lập giấy tay sang nhượng phần đất nói trên cho bà V; giá sang nhượng toàn bộ đất là 5 chỉ vàng (24K). Trong giấy tay sang nhượng có thể hiện vợ chồng ông N, bà X đã nhận đủ vàng và giao lại toàn quyền sử dụng đất cho bà V. Thế nhưng, gia đình ông N, bà X không giao đất mà ra yêu sách bà V phải đưa thêm 02 chỉ vàng thì mới chịu giao đất; Đến tháng 5/1992, bà V đồng ý và đưa thêm 02 chỉ vàng (24K) cho bà X, ông N thì ông N, bà X giao đất. Để tránh việc ông N, bà X tiếp tục lật lọng nên bà V yêu cầu gia đình ông N, bà X lập thêm 01 giấy tay khác với nội dung tương tự như giấy lần đầu, nhưng ghi ngày 26/5/1992 và ghi thêm tên chồng của bà V là ông Trần Văn K vào. Xét lời khai nại này của bà V là không có căn cứ và mâu thuẫn. Căn cứ giấy sang nhượng 2 bên lập lại lần 2 vào ngày 26/5/1992 và hợp đồng sang nhượng 2 bên lập lại (lần 3) vào năm 1998 *(có xác nhận của UBND)* thì số vàng 2 bên nhận sang nhượng cũng là 5 chỉ vàng như giá sang

nhượng lập lần đầu; bà V cho rằng để tránh bị vợ chồng bà X lật lọng, nhưng khi lập lại các hợp đồng về sau thì bà V cũng không ghi toàn bộ số vàng bà V giao như trình bày của bà V mà chỉ ghi nhận sang nhượng giá là 05 chỉ vàng; nên lời khai của phía bà V là không có cơ sở.

[3.4] Từ những cơ sở trên, xét thấy bà V không chứng minh được bà đã nhận sang nhượng diện tích đất thửa 16 (72 mới) của vợ chồng bà X, ông N; căn cứ Giấy sang nhượng viết tay các bên không ghi diện tích sang nhượng, về tứ cận thể hiện hướng tây giáp phần đất còn lại của bà X, ông N (tương ứng thửa 16); trong khi đó Hợp đồng sang nhượng được lập lại giữa hai bên (có xác nhận của UBND xã và đo đạc bản đồ của cơ quan chuyên môn) thì diện tích bà V chỉ nhận sang nhượng của vợ chồng bà X 02 thửa 17 và 20 có diện tích 6.293m^2 với giá là 05 chỉ vàng. Do đó, căn cứ vào hợp đồng viết tay vào năm 1992 thì nội dung ghi chưa rõ và cụ thể về tứ cận, không ghi diện tích; đến năm 1998 giữa bà V với vợ chồng bà X, ông N lập lại hợp đồng chính thức và có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, sau đó bà V căn cứ vào hợp đồng này đăng ký và được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ. Như vậy, hợp đồng hai bên lập lại vào năm 1998 *(có xác nhận của UBND)* đã phủ nhận nội dung của hợp đồng viết tay trước đó, nên đây là cơ sở pháp lý để xác định nội dung giao dịch giữa hai bên. Đối với thửa số 16 cũ các bên tranh chấp, vào năm 2001 bà V tự đăng ký và được cấp GCNQSD trùng lên giấy chứng nhận đã cấp cho bà X, ông N trước đây và hiện nay GCNQSD cấp cho bà X vẫn còn giá trị pháp lý. Nên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X và ông N; yêu cầu phản tố của bà V về việc hủy GCNQSDĐ cấp cho bà X, ông N đối với thửa 16 là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Việc cấp GCNQSDĐ: theo Công văn số 3657/UBND-TNMT ngày 01/12/2021 của UBND huyện Đ và Công văn số 1936/BC-UBND ngày 11/11/2021 của UBND thị trấn Đ thì một thửa đất tranh chấp đang có 02 GCNQSDĐ. Thửa đất 16 cũ được cấp theo thủ tục cấp lần đầu cho bà X vào năm 1997 và thửa 72 mới được cấp theo thủ tục cấp lần đầu cho bà V vào năm 2019; bà V chuyển nhượng cho ông T2 và ông T2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ cập nhật chỉnh lý sang tên. Khi cấp GCNQSDĐ, cơ quan chuyên môn không tiến hành đo đạc và kiểm tra thực tế nên đã cấp quyền sử dụng đất cho bà V là cấp trùng với phần diện tích đã cấp GCNQSDĐ cho bà X vào ngày 14/11/1997. Do thửa 72 cấp cho bà V không đúng quy định và bà V lại chuyển nhượng cho vợ chồng ông T2 nên cần tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho bà V đối với thửa 72 và hủy điều chỉnh biến động với ông T2.

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với vợ chồng ông T2, bà Huệ A: quá trình giải quyết vụ án các bên không có yêu cầu; nếu các bên không thỏa thuận và có tranh chấp thì sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật.

[6] Việc cấp GCNQSDĐ cho các bên không đúng là lỗi của phía Ủy ban, nên kiến nghị UBND huyện Đ điều chỉnh lại GCNQSDĐ cho các bên theo đúng thực trạng và theo quyết định của bản án.

[7] Về chi phí tố tụng gồm: chi phí giám định, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- Chi phí giám định: do yêu cầu giám định kết quả là đúng chữ ký nên bà X phải chịu 15.000.000 đồng;

- Chi phí thẩm định, định giá tài sản: do yêu cầu khởi kiện của ông N và bà X được chấp nhận nên bị đơn ông T2, bà A phải chịu 15.000.000 đồng; ông T2, bà A được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng 15.000.000 đồng; yêu cầu phản tố của bà V không được chấp nhận nên bà V phải chịu 15.000.000 đồng; Do bà X, ông N đã nộp tạm ứng 30.000.000 đồng, nên bà V phải trả lại cho ông N, bà X số tiền 15.000.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của bà X, ông N được chấp nhận nên ông T2 và bà Huệ A phải chịu 300.000 đồng; yêu cầu độc lập của bà V không được chấp nhận nên bà V phải chịu 300.000 đồng;

- Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận nên bà X, ông N không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc X và ông Hoàng Văn N; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An;

Áp dụng các Điều 131, 164, 166, 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 99, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc X và ông Hoàng Văn N đối với bị đơn ông Nguyễn Minh T2, bà Lê Huệ A;

1.1. Buộc ông Nguyễn Minh T2 và bà Lê Huệ A có trách nhiệm giao trả lại diện tích 803,5m^2, loại đất CLN, thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 4, (thửa đất cũ

số 16, tờ bản đồ cũ số 01, loại đất Thổ), tọa lạc tại Khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà Nguyễn Thị Ngọc X và ông Hoàng Văn N.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 913878, số vào sổ cấp GCN: CH 03802 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Lê Thị Thu V ngày 08/4/2019.

1.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thu V với ông Nguyễn Minh T2 được Ủy ban nhân dân thị trấn Đ chứng nhận số 36, quyển số 01/2019 - SCT/HĐ, GD ngày 22/4/2019 đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại Khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.4 Hủy cập nhật chỉnh lý biến động ngày 23/4/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ sang tên cho ông Nguyễn Minh T2 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 913878, số vào sổ cấp GCN: CH 03802 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Lê Thị Thu V ngày 08/4/2019.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Thu V về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 564487, số vào sổ 00012 QSDĐ/0603 LA, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 14/11/1997 cho bà Nguyễn Thị Ngọc X đối với thửa cũ số 16, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Vị trí, tứ cận các thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính số 120-2023 do Trung tâm quy hoạch và điều tra tài nguyên môi trường biển khu vực phía nam đo đạc được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 18/4/2023.

4. Về chi phí tố tụng gồm chi phí: giám định, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

4.1 Chi phí giám định: bà Nguyễn Thị Ngọc X và ông Hoàng Văn N phải chịu 15.000.000 đồng; bà X, ông N đã nộp xong.

4.2 Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

- Ông Nguyễn Minh T2, bà Lê Huệ A phải chịu 15.000.000 đồng; ông T2, bà A đã nộp xong.

- Bà Lê Thị Thu V phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc X và ông Hoàng Văn N số tiền 15.000.000 đồng.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại 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.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Minh T2 và bà Lê Huệ A phải chịu 300.000 đồng;

- Bà Lê Thị Thu V phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003422 ngày 13/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Ngọc X, ông Hoàng Văn N không phải chịu.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thụy Vũ **Nguyễn Thị Cúc** **Lê Văn An**