

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 94/2024/DS-PT

Ngày: 27-02-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất, yêu cầu công nhận và hủy 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: Bà Trần Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Kim Nga

Ông Nguyễn Văn Cảnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thúy Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 539/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 173/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 812/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phạm Văn D, sinh năm 1960

2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1964

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Bá L, sinh năm 1988

Địa chỉ: Thôn Đ, xã B, huyện T, tỉnh Thanh Hóa

(Theo văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 01 năm 2018).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1973 (có yêu cầu phản tố)

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Văn D1:
Luật sư Thái Hoàng D2 - Văn phòng luật sư Nguyễn Hòa B, thuộc Đoàn luật sư tỉnh L

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

1. Bà Phan Thị T, sinh năm 1970

Địa chỉ: 1 L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1964

3. Bà Võ Thị S, sinh năm 1975

4. Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1994

5. Anh Nguyễn Minh M1, sinh năm 1997

6. Chị Nguyễn Thị Trà M2, sinh năm 2000

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

7. Ông Phạm Quốc L1, sinh năm 1988

Địa chỉ: Tổ C, khu phố C, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

8. Ông Phan Văn L2, sinh năm 1953

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

9. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1966

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

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

Người đại diện theo pháp luật Ông Trần Văn L3, chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh T2, chức vụ Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (theo văn bản ủy quyền số 4813/GUQ-CT ngày 19 tháng 6 năm 2018).

11. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Ngọc B1 - Chủ tịch

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

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Phạm Văn D, bà Lê Thị H, và bị đơn ông Nguyễn Văn D1.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm Văn D, bà Lê Thị H và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Bá L trình bày:

Năm 2009, ông D có nhận chuyển nhượng thửa đất số 371, tờ bản đồ số 2, xã Đ với diện tích là 343m² từ bà Phan Thị T, vị trí đất tọa lạc tại ấp B xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18 tháng 6 năm 2009 do ông Phạm Văn D đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi mua đất, do chưa có điều kiện để xây nhà nên ông D và bà H quay về quê ở Thanh Hóa để làm ăn, sinh sống với dự định có điều kiện sẽ quay lại xây nhà trên phần đất đã mua. Đến năm 2014, ông D quay lại kiểm tra thì phát hiện có một căn nhà xây trên phần đất thuộc quyền sở hữu của ông D mua trước đó và ông D tìm hiểu thì được biết chủ căn nhà này chính là ông Nguyễn Văn D1. Ông D chủ động tìm đến ông D1 để tìm hiểu nguyên nhân ông D1 xây nhà trái phép trên đất của ông D và cùng nhau tìm biện pháp khắc phục để hạn chế thiệt hại cho hai bên và ông D có tạo điều kiện cho ông D1 mua lại với giá 200.000.000đồng, có nhận tiền đặt cọc 10.000.000đồng. Sau đó, ông D1 luôn tìm cách tránh né, không có thiện chí hợp tác giải quyết vụ việc dẫn đến mâu thuẫn kéo dài cho đến hôm nay. Nhận thấy hành vi của ông D1 làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D và bà H nên ông D và bà H khởi kiện yêu cầu ông D1 phải có nghĩa vụ trả lại phần diện tích đã lấn chiếm cho ông D thuộc thửa đất số 371, tờ bản đồ số 2, diện tích 343m² (đo đạc thực tế diện tích 292m²) đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và yêu cầu ông D1 phải tháo dỡ toàn bộ các công trình kiến trúc đã xây dựng trái phép trên thửa đất số 371, tờ bản đồ số 2 trả đất như hiện trạng ban đầu.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D1 có yêu cầu phản tố trình bày:

Vào năm 2006, vợ chồng ông có mua của bà Phan Thị Thành p đất thuộc thửa số 371, tờ bản đồ số 2, diện tích 343m² tọa lạc ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và đến năm 2007 vợ chồng ông có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và sinh sống cùng với các con cho đến nay.

Sau khi mua đất ông đã đưa tất cả giấy mua bán đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị ông là bà Nguyễn Thị G để giúp ông làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất. Nhưng sau một thời gian ông có hỏi bà G về việc sang tên chuyển quyền xong chưa thì bà G nói cho ông biết, do bà kệt tiền nên đã đem các giấy tờ đó đi cầm. Đến năm 2015, ông mới biết phần đất ông đang sinh

sống đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn D.

Nay ông D1 phản tố yêu cầu:

Công nhận thửa số 371, tờ bản đồ số 2, diện tích 343m² (đo đạc thực tế diện tích 292m²) tọa lạc ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông D1.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phạm Văn D đứng tên đối với thửa số 371, tờ bản đồ số 2, diện tích 343m² tọa lạc ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị G trình bày: Bà thừa nhận vào năm 2007 ông D1 có đưa cho bà giấy mua đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng để bà làm thủ tục sang tên chuyển quyền giúp ông D1. Nhưng do lúc đó bà kẹt tiền nên đã đem các giấy tờ đó đi cầm cho ông D với số tiền là 30.000.000đồng.

Nay bà đồng ý trả cho ông D số tiền 180.000.000 đồng để ông D trả lại đất cho ông D1. Ngoài ra, bà không còn ý kiến nào khác.

Bà Võ Thị S, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Minh M1, chị Nguyễn Thị Trà M2 trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông D1, không có ý kiến trình bày gì thêm.

Bà Phan Thị T trình bày: Bà là em ruột của ông T3 đã chết năm 2018 và bà có đứng tên dùm ông T3 nhiều thửa đất. Vào năm 2009, bà có thay ông T3 bán thửa đất số 371, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An nhưng bán cho ai bà cũng không rõ. Việc mua bán giữa các bên đã xong nên bà không có ý kiến, yêu cầu gì về thửa đất trên.

Ông Phạm Quốc L1 trình bày: Ông L1 là con ruột của ông D và bà H, vào năm 2009 do ông D và bà H có nhu cầu xây nhà để ở nên tìm đến xã Đ để mua đất thì có người giới thiệu bà T có nhu cầu bán phần đất có diện tích đất 343m² thuộc thửa số 371, tờ bản đồ số 2, nếu muốn mua thì trực tiếp gặp bà T, bà T đồng ý bán thửa đất trên với giá 180.000.000 đồng. Sau đó, các bên thống nhất giá cũng như diện tích đất chuyển nhượng và hẹn ngày ra công chứng để ký hợp đồng và giao tiền. Sau đó, hợp đồng được hai bên ký kết ông D trả tiền cho bà T xong và hiện nay ông D là người đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2015, ông D kiểm tra đất thì phát hiện ông D1 đã xây dựng nhà trên phần đất này. Qua trao đổi với ông D1, được biết ông D1 có thiện chí nhận chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông D1 vì đã xây nhà trên đất và sau đó bà T có liên hệ ông D để mua lại thửa đất trên cho ông D1. Trong thời gian năm 2015, ông D có đồng ý bán lại cho bà T với giá 200.000.000 đồng, bà T đồng ý mua nên ông có liên hệ với bà T nhận cọc để làm thủ tục chuyển sang cho bà T, bà T có hẹn cho bà T vài tháng nữa sau đó bà T có đến gặp ông và bà T nói bà chỉ có 10.000.000 đồng giao cọc cho ông,

ông nhận 10.000.000 đồng tiền cọc của bà T, bà T hẹn hai tháng nữa thì bà T giao đủ số tiền còn lại nhưng cho đến hôm nay bà T chưa thực hiện giao đủ số tiền cho ông nên nay ông không còn ý định bán cho bà T nữa. Ông đồng ý trả lại cho bà T số tiền 10.000.000 đồng trước đây ông đã nhận cọc.

Bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Bà T1 là em ruột của bà G và có hôn tiền với bà G mua đất nhưng không nhớ năm nào. Sau đó, bà G đã trả tiền hôn lại cho bà và bà không còn liên quan gì và xin vắng mặt.

Bà Đặng Đức M3 trình bày: Bà M3 xác định năm 2009, bà G có nhờ bà ký tên hộ bà T trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D. Bà ký theo yêu cầu của bà G chứ không hưởng lợi nhuận gì. Nay bà không có ý kiến gì trong vụ án này và xin vắng mặt.

Ông Lê Văn L4 trình bày: Năm 2009, ông là Phó chủ tịch UBND xã Đ và có ký chứng thực trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D với bà T. Trình tự thủ tục do bộ phận tham mưu làm và trình ký nên ông ký. Đồng thời, ông thấy đây là thiếu sót không kiểm tra kỹ khi ký. Ông không có ý kiến gì trong vụ án này, đồng thời xin vắng mặt.

Ông Lê Thanh T2 người đại diện ủy quyền cho Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày: Theo hồ sơ lưu trữ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn D thể hiện Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn D ngày 18/6/2009 diện tích 343m² thửa số 371, tờ bản đồ số 2, xã Đ là căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị T với ông Phạm Văn D được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 06/5/2009. Về quan điểm của Ủy ban nhân dân huyện Đ vấn đề này đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật quy định.

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

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 173/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, đã xử:

“1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn D và bà Lê Thị H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Văn D1.

Buộc ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phạm Văn D và bà Lê Thị H giá trị thửa đất 371, tờ bản đồ số 2 tại xã Đ là 1.080.984.000đồng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn D1 với ông Phạm Văn D và bà Lê Thị H về việc “Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

Công nhận diện tích 292m² thuộc thửa đất 371, tờ bản đồ số 2, tại xã Đ cho ông Nguyễn Văn D1.

Diện tích và vị trí đất: Theo mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ đo vẽ ngày 14 tháng 01 năm 2019.

Các đương sự được quyền liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với vị trí đã nêu trên.

Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm liên đới chịu 44.429.520 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước. H1 lại cho ông Phạm Văn D 5.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 2422 ngày 21 tháng 3 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.”.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 14/9/2023, nguyên đơn ông Phạm Văn D và bà Lê Thị H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 15/9/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn D1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 14/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An kháng nghị bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An vẫn giữ nguyên kháng nghị.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Năm 2009, ông D, bà H có nhu cầu tìm mua đất cất nhà ở và khi gặp bà G thì bà G chỉ thừa đất số 371 và có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà H xem nhưng tên của người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải tên bà G nên ông D, bà H đòi gặp chủ đất để nhận chuyển nhượng, lúc đó bà G có đưa ra giấy tay là đã mua phần đất đó rồi nhưng hiện tại giấy tay này đã bị lạc, theo nội dung giấy tay thì ông T3 bán đất cho G nhưng ông D yêu cầu phải có bà T là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Nguyên đơn không biết bà T nên nhờ Ủy ban nhân dân xã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng và kiểm tra thông tin cá nhân của các bên, sau đó, bà G có dắt người khác đến ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau này nguyên đơn mới biết đó là bà M3 không phải bà T, tại thời điểm nhận chuyển nhượng do có giấy đỏ và chủ đất ký nên việc chuyển nhượng là hợp pháp và nguyên đơn đã giao đủ số tiền chuyển nhượng 102.000.000 đồng cho bà G và bà M3, nguyên đơn đóng thuế phí đầy đủ nên mới ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật, buộc ông D1 phải giao trả lại đất cho nguyên đơn, nguyên đơn sẽ đồng ý hỗ trợ ông D1 số tiền 500.000.000 đồng. Ngoài ra, đại diện nguyên đơn trình bày thêm nội dung có việc đặt cọc số tiền 10.000.000 đồng là do năm 2015, ông D phát hiện đất bị ông D1 xây nhà nên hai bên có nói chuyện và thương lượng với nhau và bên ông D1 đồng ý mua lại đất với giá 200.000.000 đồng nên các bên mới tiến hành đặt cọc để chuyển nhượng lại đất nhưng sau đó phía ông D1 không thực hiện nên thỏa thuận không thành.

Bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn D1 - Luật sư Thái Hoàng D2 trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì tại cấp sơ thẩm, ông D không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng và tòa án cũng không thụ lý, không ra thông báo nộp tiền tạm ứng án phí nhưng Tòa án lại giải quyết và nhận định dựa trên kết quả giám định xác định người ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng không phải là bà T mà do bà M3 ký tên và buộc ông D1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông D số tiền 1.080.984.000 đồng và nhận định hợp đồng vô hiệu nhưng lại không tuyên hợp đồng vô hiệu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D là không đúng nhưng tòa án cấp sơ thẩm lại không tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D. Hơn nữa, tại cấp phúc thẩm lần thứ nhất, Tòa án tỉnh đã nhận định phải tiến hành đối chất giữa bà T, ông D, ông D1, bà G và gia đình ông T3 để xác định giao dịch thực chất được ký kết giữa ai với ai nhưng nội dung này vẫn chưa được làm rõ. Trong nội dung vụ án, có thể hiện bà G có giao cho ông D số tiền 10.000.000 đồng, lý do vì sao ông D1 đang quản lý sử dụng đất mà bà G lại giao tiền cho ông D, vậy số tiền này là tiền gì mà bà G lại đưa ông D. Ngoài ra, cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ có việc ông D giao số tiền 102.000.000 đồng cho bà G, bà M3 như người đại diện theo ủy quyền của

nguyên đơn trình bày hay không. Nhận thấy những sai sót nêu trên là vi phạm thủ tục tố tụng nên đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G trình bày: Bà có nhận chuyển nhượng đất của ông T3, nhưng do không đủ tiền nên bà có bán lại phần đất thuộc thửa đất số 371 cho ông D1 và sau đó ông D1 là người trực tiếp trả tiền cho ông T3 và nhận đất quản lý sử dụng từ đó cho đến nay. Do bà vay tiền của ông D không có tiền trả nên ông D buộc bà phải chuyển nhượng thửa đất số 371 cho ông D, do bị ông D đe dọa nên bà sợ, do đó, bà đã kêu bà M3 đến giả làm bà T để ký tên hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của ông D, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì trên đất đã có nhà của ông D1, do bà nghĩ không đúng chủ đất ký tên nên không thể ra giấy được nên mới ký tên vào hợp đồng này. Đối với số tiền 10.000.000đồng bà giao cho ông D là để trả tiền lãi cho khoản vay trước đó nên bà không có ý kiến và yêu cầu gì đối với số tiền này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T trình bày: Bà có đứng tên dùm ông T3 nhiều thửa đất, bà không phải là người trực tiếp thỏa thuận, giao nhận tiền và chuyển nhượng đất, bà chỉ ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của ông T3, bà xác định bà không biết ông D và chưa từng ký tên bán đất cho ông D. Hiện ông T3 đã chết, hàng thừa kế thứ nhất của ông T3 có vợ là bà D3 và hai con.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo các yêu cầu của ông Phạm Văn D, ông Nguyễn Văn D1, cần xác định tính hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phạm Văn D với bà Phan Thị T ngày 26/5/2009 chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đ, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị G năm 2007. Tại phần nhận định cấp sơ thẩm chỉ nêu: “*Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị T với ông Phạm Văn D lập ngày 06 tháng 5 năm 2009, giám định chữ ký không phải chữ ký của bà T nhưng thực tế diện tích này bà G đã nhận chuyển nhượng từ bà T nên bà G bán cho ông D và nhờ bà M3 ký tên trong hợp đồng*” nhưng không xem xét hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phạm Văn D với bà Phan Thị T ngày 26/5/2009 mà tuyên công nhận diện tích 292m² thuộc thửa đất 371, tờ bản đồ số 2 tại xã Đ cho ông Nguyễn Văn D1 là thiếu sót dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2009 vẫn còn hiệu lực, ông D vẫn

đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 371, chưa giải quyết triệt để vụ án.

Theo lời trình bày của bà G (người bán đất cho ông D1), bà Nguyễn Thị Túy H2 người mua 9m còn lại trên thửa đất bà G mua của bà T, ông T3 xác định (biên bản ghi lời khai ngày 30/3/2021) thời điểm 2006-2007 khi bà xem đất để nhận chuyển nhượng thuộc một phần thửa 371 thì có thấy căn nhà tường cấp 4 của ông D1 trên một phần đất có vị trí liền ranh phần đất bà G chỉ cho bà, sau đó bà H2 ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T và đã được cấp giấy chứng nhận ngày 27/3/2008. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/8/2022 thể hiện trên thửa đất 37, tờ bản đồ số 2 có nhà trên đất nhưng không thể hiện năm xây dựng năm nào. Tuy nhiên, tại chứng thư thẩm định giá ngày 08/8/2022 thể hiện nhà và các công trình khác được xây dựng năm 2007, đồng thời biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2018 do Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa lập có các đương sự ký xác nhận thể hiện: Hiện trạng nhà và đất tranh chấp có nhà trên đất được xây dựng từ năm 2007. Trình bày của ông D1 là phù hợp với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Túy H2, bà là người địa phương nên biết gia đình ông D1 quản lý, sử dụng đất từ trước đến nay, còn ông D không quản lý và sử dụng phần đất nêu trên. Từ đó, đủ căn cứ xác định năm 2009 khi ông D nhận chuyển nhượng thửa đất 371 thì trên đất đã có căn nhà của ông D1.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà G với bà T, ông T3 vi phạm về mặt hình thức không lập hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ lập “giấy nhận cọc” ngày 11/07/2007 với số tiền 20.000.000 đồng được ký giữa bà Nguyễn Thị T1 (Gạo) và ông T3, bà T. Bà T không nhớ rõ đã chuyển nhượng cho ai do phần đất trên bà chỉ đứng dùm ông T3, bà ký kết hợp đồng theo yêu cầu của ông T3. Do đến ngày hẹn bà không đủ tiền để giao phần còn lại cho ông T3 nên đã bán lại cho ông D1 diện tích đất 9m x 30m với giá 27.000.000 đồng ông D1 đã giao cho bà G đủ tiền và nhận đất để xây nhà năm 2007. Xét hợp đồng giữa bà G, ông T3, bà T và hợp đồng giữa bà G, ông D1 dựa trên cơ sở thỏa thuận miệng vi phạm về mặt hình thức không lập thành văn bản, không được công chứng chứng thực nhưng các bên đã giao nhận đủ tiền, đã giao đất thể hiện ý chí các bên mong muốn đạt được mục đích của hợp đồng, ông D1 đã xây nhà kiên cố nhưng ông T3, bà T, bà G không có ý kiến gì về việc xây dựng và gia đình ông D1 có cuộc sống ổn định từ năm 2007 trên phần đất thuộc thửa 371. Như vậy, việc ông Nguyễn Văn D1 quản lý và sử dụng thửa đất 371, tờ bản đồ số 2 là phù hợp quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 và Án lệ số 55/2022/AL ngày 14/10/2022 về công nhận hiệu lực hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức.

Theo bà Nguyễn Thị G trình bày thì bà nhận chuyển nhượng từ ông Phan Văn T4 đối với thửa đất 371. Bà Phan Thị T cũng thống nhất lời khai việc bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 371 tờ bản đồ số 2 là chỉ đứng dùm ông Phan Văn T4, ông T4 là người đứng ra giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng,

nhận tiền chuyển nhượng giữa các bên, bà ký kết hợp đồng theo yêu cầu của ông Phan Văn T4. Như vậy, việc giải quyết vụ án này có liên quan đến ông T4, tuy nhiên ông Phan Văn T4 chết năm 2018, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án không đưa những người thừa kế hàng thứ nhất của ông T4 tham gia tố tụng, lấy lời khai của họ về các tranh chấp trên là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Từ những phân tích trên, nhận thấy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa có cơ sở chấp nhận nên đề nghị chấp nhận. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 278, Điều 279 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Việc xét xử vắng mặt các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Minh M1, chị Nguyễn Thị Trà M2, ông Phạm Quốc L1, ông Phan Văn L2, bà Nguyễn Thị T1, UBND huyện Đ, tỉnh Long An, UBND xã Đ, huyện Đ vắng mặt nhưng việc vắng mặt này thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, thấy rằng:

[4.1] Căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy giữa các đương sự tồn tại các giao dịch sau: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị T, ông Phan Văn T4 và bà Nguyễn Thị G, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Văn D1, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị T và ông Phan Văn D4 ngày 06/5/2009, giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn D4 và bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn D1 đối với thửa đất số 371. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá, làm rõ và cũng không giải thích, ghi nhận ý kiến, yêu cầu của các đương sự trong vụ án đối với từng giao dịch nêu trên nên dẫn đến không giải quyết triệt để được vụ án.

[4.2] Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn D, bà Lê Thị H và yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn D1, buộc ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phạm Văn D và bà Lê Thị H giá trị thửa đất số 371 là 1.080.984.000 đồng, đồng thời, công nhận cho ông Nguyễn Văn D1 được quyền sử dụng thửa đất số 371. Nhận thấy, ông Phạm Văn D vẫn đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá, giải quyết đối với cơ sở để ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xem xét giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D là đúng đối tượng, trình tự, thủ tục hay không mà đã công nhận cho ông D1 quyền sử dụng đất là không phù hợp, gây khó khăn cho quá trình thi hành án và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự.

[4.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phan Thị T và bà Nguyễn Thị G đều thống nhất xác định ông Phan Văn T4 là chủ sử dụng thực tế đối với thửa đất số 371, bà G xác định nhận chuyển nhượng đất và giao tiền cho ông T4, bà Phan Thị T chỉ đứng tên dùm và đại diện ký tên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị Túy H2 dùm cho ông T4, thực tế, ông T4 mới là người trực tiếp đứng ra thỏa thuận các giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng với các bên còn lại, bà T chỉ ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của ông T4. Trong quá trình giải quyết vụ án, cần phải xem xét, đánh giá đối với các giao dịch tại mục [4.1] nêu trên. Hội đồng xét xử nhận thấy, việc giải quyết vụ án này có liên quan đến ông T4, tuy nhiên ông T4 chết năm 2018, tại phiên tòa phúc thẩm, bà T mới xác định ông T4 có vợ là bà D3 và hai con nên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, cần đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T4 tham gia tố tụng và ghi nhận ý kiến của họ để làm rõ về các nội dung tranh chấp trong vụ án.

[4.4] Từ những phân tích trên, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, đảm bảo hai cấp xét xử, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng: Được Tòa án xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên nguyên đơn, bị đơn kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho các đương sự số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
2. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa
3. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 173/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An về việc ông Phạm Văn D và bà Lê Thị H về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Văn D1.
4. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo trình tự thủ tục sơ thẩm.
5. Về án phí phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Lê Thị H, ông Nguyễn Văn D1 mỗi người số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp lần lượt theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005710 ngày 19 tháng 9 năm 2023, 0005675 ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.
6. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Trần Thị Thanh Thúy