

Bản án: 383/2023/DS-PT

Ngày 22 – 6 – 2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên vô hiệu văn bản công chứng, đòi tài sản, bồi thường thiệt hại”.

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 Thành Long

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Hà Huy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - 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 Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 217/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên vô hiệu văn bản công chứng, đòi tài sản, bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1422/2023/QĐPT ngày 7 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1954 và bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1954. Địa chỉ: khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ1 - Luật sư của Công ty L thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Đinh Thị K, sinh năm 1966. Địa chỉ: khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà K: Bà Lê Thị Quỳnh A, sinh năm 1986. Địa chỉ: số I đường X, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có

mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Võ Hồng B, sinh năm 1958;

3.2. Bà Nguyễn Minh N, sinh năm 1959;

Cùng địa chỉ: khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3.3. Ông Lê Văn D, sinh năm 1961;

3.4. Bà Đặng Thị Ánh H, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà N, ông D, bà H: Ông Phạm Trí Đ2, sinh năm 1962. Địa chỉ: khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (có mặt).

3.5. Bà Đinh Thị Thu T1, sinh năm 1978;

3.6. Bà Đinh Thị Thu H1, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3.7. Bà Đinh Thị S, sinh năm 1962. Địa chỉ: số B khu B, phường A, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Đinh Thị H2, sinh năm 1965. Địa chỉ: số F ấp M, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Ông Đinh Văn H3, sinh năm 1959. Địa chỉ: số A LORETTA LN SANTA ANA, CA 92706-1328 UNITED STATE OF AMERICA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1, bà H1, bà S, bà H2, ông H3: Ông Nguyễn Trị T2, sinh năm 1977. Địa chỉ: số I T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.10. Bà Đinh Thị Thu S1, sinh năm 1969. Địa chỉ: số A đường L, khu phố D, phường A, thị xã K, tỉnh Long An (vắng mặt).

3.11. Ông Lý Phúc H4, sinh năm 1989. Địa chỉ: khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (vắng mặt).

3.12. Ủy ban nhân dân huyện T. Địa chỉ: khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh Đ3 - Chức vụ: Chủ tịch.

3.13. Văn phòng C (tên Văn phòng trước là Văn phòng C1). Địa chỉ: Đường số F, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn V - Trưởng Văn phòng.

3.14. Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh L. Địa chỉ: số A Quốc lộ A, phường D, thành phố T, tỉnh Long An (xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh T3 - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tô Thành D1 - Chức vụ: Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Hồ Văn T4, sinh năm 1980.

4.2. Bà Nguyễn Thị Thúy E, sinh năm 1970.

4.3. Ông Phạm Văn T5, sinh năm 1968.

4.4. Ông Cao Văn H5, sinh năm 1966.

4.5. Ông Dương Quốc M.

4.6. Nguyễn Thị Xuân H6, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: số A khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

4.7. Nguyễn Thị Bé N1, sinh năm 1974. Địa chỉ: số H khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Đinh Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Thu T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Đ nhưng bà Đ là vợ ông T đại diện trình bày:

Ngày 14/5/1999, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng phần đất tràm của bà Nguyễn Thị R diện tích đất 10.434m² thuộc thửa đất số 165, loại đất tràm, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Bà Trần Thị R1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 165, diện tích 19.260m², loại đất tràm ngày 04/12/2002. Khi ông, bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có công chứng, chứng thực. Lý do không công chứng hợp đồng chuyển nhượng là do thời điểm này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) bà R1 đang đem thế chấp tại Ngân hàng nên các bên không tiến hành làm hợp đồng có công chứng được và cũng không tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên được, nhưng quyền sử dụng đất này bên bán đã giao cho ông bà quản lý và sử dụng từ năm 1999 cho đến khi xảy ra tranh chấp. Phần đất này là của cá nhân bà R1, sự việc này cũng được các con của bà R1 thống nhất. Tuy nhiên, việc ông T ký hợp đồng chuyển nhượng đất trực tiếp với bà R1 là vì:

Ngày 16/5/1994, bà Trần Thị R1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng giấy tay) cho bà Nguyễn Minh N diện tích 10.434m² thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 05, giá chuyển nhượng là 5.200.000 đồng, bà R1 đã giao đất cho vợ chồng bà N, vợ chồng bà N đã sử dụng đất trồng tràm từ năm 1994 - 1997, khi đó tràm còn nhỏ chưa khai thác được.

Ngày 21/01/1997, bà Nguyễn Minh N và ông Võ Hồng B tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho vợ chồng ông Lê Văn D cũng với diện tích đất 10.434m² (thời điểm đó ghi diện tích khoảng 10.000m²) thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 05, giá chuyển nhượng thực tế là 20.000.000 đồng (có giấy tay kèm theo) nhưng trong “giấy sang nhượng thổ cư” ghi là 15.000.000 đồng, mục đích để giảm thuế. Sau khi mua đất thì vợ chồng bà N đã giao đất cho ông D sử dụng và vẫn tiếp tục trồng tràm đến năm 1999. Thời điểm này thì tràm còn nhỏ cũng chưa khai thác được.

Sau đó, vợ chồng ông D bán phần đất này cho ông bà với giá chuyển nhượng thực tế là 50.000.000 đồng (có giấy tay kèm theo). Tuy nhiên, do ông D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông bà thỏa thuận với vợ chồng bà N và vợ chồng ông D và bà R1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp với bà R1 ghi giá chuyển nhượng là 5.200.000 đồng (là giá bà R1 bán đất cho vợ chồng bà N), sự việc này cũng được bà R1 đồng ý. Cụ thể, ngày 20/4/2000, bà Trần Thị R1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T diện tích đất 10.434m², thuộc một phần thửa đất số 165, tờ bản đồ số 05, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 5.200.000 đồng.

Khi ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp với bà R1 thì bà R1 cũng thống nhất là đã bán đất cho ông bà, việc giao nhận tiền đã thực hiện xong. Lúc giao đất có mặt bà R1, con gái bà R1 là bà H2, con rể bà R1 là ông T6 và vợ chồng ông B, bà N; vợ chồng ông D, bà H. Thời gian giao đất cuối năm 1999 và bà R1 có nhận 1.000.000 đồng từ ông bà để làm giấy tờ. Bà K hoàn toàn biết sự việc này vì khi đó bà K mua bán thua lỗ nên bà R1 bán đất cho tiền bà K trả nợ. Lúc ông bà mua đất có tiền hành đo đất, lúc đó có cán bộ địa chính xã là ông B1, ông Nghĩa là người trực tiếp đo đất nhưng không ra bản vẽ được do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) bà R1 đang thế chấp tại Ngân hàng.

Sự việc mua bán giữa bà R1 với vợ chồng ông B, bà N; giữa vợ chồng bà N, ông B và vợ chồng ông D, bà H; giữa vợ chồng ông D, bà H với vợ chồng ông bà đã thực hiện xong. Các ông bà B, N; D, H xác định đã giao nhận đủ tiền, không còn liên quan vì ông bà đã ký lại hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp với bà R1 để thay thế các hợp đồng trước đó. Các ông bà B, N; D, H không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng trung gian này do việc giao nhận tiền đã thực hiện xong và cũng đã giao đất cho ông bà quản lý, sử dụng. Các ông bà B, N; D, H cũng không có yêu cầu khởi kiện gì trong vụ án này. Ông bà cũng không tranh chấp các hợp đồng chuyển nhượng này, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Về quá trình sử dụng đất: Từ khi ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được giao đất quản lý sử dụng, ông bà đã bán tràm hai lần cụ thể: Tháng 3/2000, ông bà bán tràm cho ông Tám S2, địa chỉ khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An; sau đó ông bà tiếp tục thuê người trồng tràm lại và chăm sóc tràm, đến tháng 11/2012 ông bà tiếp tục bán tràm cho ông T4, địa chỉ khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Sau đó, ông bà lại tiếp tục thuê người

trồng lại trà và quản lý đất cho đến năm 2017 thì bị bà K cho kobe phá hết trà. Thời gian ông, bà quản lý và sử dụng đất để trồng trà không có ai ngăn cản và tranh chấp gì, kể cả các con của bà R1.

Từ năm 2000 ông bà thường xuyên yêu cầu bà K làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà, nhưng không thực hiện được do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) của bà R1 đang thế chấp tại Ngân hàng chưa có tiền lấy giấy về, việc này kéo dài đến năm 2006, khi bà R1 chết thì bà K có nói với ông bà là yên tâm là sẽ ký giấy chuyển nhượng đất cho ông bà. Tuy nhiên, sau đó thì bà K không thực hiện như lời đã hứa. Ông bà có nhờ bà N đến gặp bà K, lúc đó bà K có nói là “mẹ tôi sang đất cho chị tôi biết chị, còn chị sang bán cho ai tôi không biết”. Sự việc kéo dài mãi nên vợ chồng bà tranh chấp.

Khi hòa giải tại Ủy ban thị trấn T thì bà K cũng thừa nhận có nghe nói mẹ là bà R1 bán đất nhưng bà K nói nếu có giấy tờ hợp lệ thì bà K sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Đ. Năm 2009, ông B nhận được thư mời của Ủy ban nhân dân thị trấn T, mời ông B và bà N đến nhận tiền đền bù đất bị thu hồi do việc mở lộ 837 đi ngang đất. Mặc dù, đất của bà R1 nhưng Ban quản lý dự án biết đất này bà R1 đã bán cho ông B (vì khi ký hợp đồng mua bán giữa bà R1 và ông B thì chính quyền địa phương có biết vì có chứng kiến việc lập giấy tờ mua bán) nên mới ghi tên ông B nhận tiền này. Do ông B đi làm xa và nghĩ đất đã bán cho vợ chồng ông, bà nên để ông bà đi nhận tiền đền bù. Tuy nhiên, do ông bà không biết nên bà K đã nhận số tiền bồi thường 91m² với số tiền là 3.185.000 đồng.

Ngày 10/9/2006, tại Ủy ban nhân dân thị trấn T, các con của bà R1 gồm bà Đinh Thị Thu V1 (chết năm 2015), ông Đinh Văn H3, bà Đinh Thị S, bà Đinh Thị H2, bà Đinh Thị K, bà Đinh Thị Thu S1, bà Đinh Thị Thu H1, bà Đinh Thị Thu T1 lập biên bản họp gia đình thống nhất giao thừa đất số 165, diện tích 19.260m², loại đất trà cho bà Đinh Thị K quản lý, sử dụng. Bà K được cập nhật chỉnh lý biên động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 165, diện tích sau khi đã điều chỉnh giảm do mở tuyến lộ 837 là 19.169m².

Ngày 17/8/2016, tại Văn phòng C1, bà Đinh Thị K lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị Thu T1 thửa đất số 165, diện tích 19.169m². Ngày 02/9/2016, bà Đinh Thị Thu T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất thửa đất trên.

Quá trình giải quyết vụ án, ông bà xác định rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc:

- Yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị K và bà Đinh Thị Thu T1 được lập tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 5, loại đất RSX, tọa lạc tại khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An đối với phần diện tích còn lại của thửa đất số 165 là 8.735m².

- Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Đinh Thị Thu T1 ngày 02/9/2016 đối với phần diện tích còn lại của thửa đất số 165 là 8.735m².

- Yêu cầu bồi thường thiệt hại về giá trị cây tràm bị bà K phá bỏ với số tiền là 150.000.000đồng; đòi lại số tiền bồi thường do thu hồi đất làm tuyến lộ 837 là 3.185.000 đồng.

Nay, ông bà xác định lại yêu cầu khởi kiện cụ thể:

- Yêu cầu vô hiệu một phần biên bản họp gia đình ngày 10/9/2006 tại Ủy ban nhân dân thị trấn T đối với diện tích 10.434m² thuộc một phần thửa đất số 165, loại đất RSX, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khu phố D thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

- Yêu cầu các (ông bà) Đinh Văn H3, Đinh Thị S, Đinh Thị H2, Đinh Thị K, Đinh Thị Thu S1, Đinh Thị Thu H1, Đinh Thị Thu T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 10.434m² thuộc một phần thửa đất số 165, loại đất RSX, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khu phố D thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

- Buộc các (ông bà) Đinh Văn H3, Đinh Thị S, Đinh Thị H2, Đinh Thị K, Đinh Thị Thu S1, Đinh Thị Thu H1, Đinh Thị Thu T1 giao trả phần đất có diện tích 10.434m², loại đất RSX, thuộc một phần thửa đất số 165, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/8/2016 giữa bà Đinh Thị K và bà Đinh Thị Thu T1 được công chứng tại Văn phòng C1 đối với diện tích 10.434m² thuộc một phần thửa đất số 165, loại đất RSX, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

- Yêu cầu hủy chỉnh lý biến động từ tên bà Trần Thị R1 sang tên bà Đinh Thị K trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 04/12/2002 cho bà Trần Thị R1 và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 440185 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 02/9/2016 cho bà Đinh Thị Thu T1 đối với diện tích 10.434m² thuộc một phần thửa đất 165, loại đất RSX, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại khu phố D thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Ông bà xác định phần đất này do ông bà đang quản lý, sử dụng. Trên đất hiện tại không có công trình, vật kiến trúc gì. Do đất đang tranh chấp nên để hoang, một số cây tràm tự mọc. Ông bà xác định ai được giao quyền sử dụng đất thì được sở hữu các cây trồng có trên đất, xác định không yêu cầu định giá các cây trồng có trên đất.

Đối với phần diện tích đất 5.527m² bà Đinh Thị Thu T1 đã chuyển nhượng cho bà Lê Phương T7, diện tích 1.395m² bà Đinh Thị Thu T1 đã chuyển nhượng cho ông Lê Phước V2 đều thuộc một phần của thửa đất số 165 trong

tổng diện tích 19.169m² thì không liên quan đến phần diện tích đất đang tranh chấp, nên ông bà xác định không tranh chấp và không có yêu cầu gì liên quan trong vụ án này.

Bị đơn bà Đinh Thị K người đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị Quỳnh A trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của vợ chồng bà R1 mua vào khoảng năm 1988. Khi mua chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà R1 (chết năm 2006) có chồng là ông Đinh Văn H7 (chết năm 1992). Bà R1 và ông H7 có tổng cộng 8 người con gồm: Đinh Thị Thu V1 (đã chết năm 2015); Đinh Văn H3, Đinh Thị S, Đinh Thị H2, Đinh Thị K, Đinh Thị Thu S1, Đinh Thị Thu H1, Đinh Thị Thu T1. Sau khi ông H7 chết thì các anh chị em thống nhất giao phần đất này cho bà R1 quản lý, sử dụng và được toàn quyền quyết định và bà R1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 165, diện tích 19.260m² ngày 04/12/2002, các con của bà R1 cũng thống nhất là việc cấp đất là cấp cho cá nhân bà R1. Sau khi bà R1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà R1 đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng N2, nên không có việc chuyển nhượng đất cho người khác như nguyên đơn trình bày. Do tài sản là của cá nhân bà R1 nên sau khi bà R1 chết, các con bà R1 đã lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất tất cả các thửa đất do bà R1 đứng tên, trong đó có thửa đất số 165. Cụ thể ngày 10/9/2006, các con của bà R1 gồm bà Đinh Thị Thu V1, ông Đinh Văn H3, bà Đinh Thị S, bà Đinh Thị H2, bà Đinh Thị K, bà Đinh Thị Thu S1, bà Đinh Thị Thu H1, bà Đinh Thị Thu T1 lập biên bản họp gia đình thống nhất giao thửa đất số 165, diện tích 19.260m² cho bà Đinh Thị K quản lý, sử dụng. Trên cơ sở biên bản thỏa thuận này, ngày 07/11/2006, bà Đinh Thị K được cập nhật chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 165, diện tích 19.260m². Ngày 17/8/2016 bà Đinh Thị K lập hợp đồng tặng cho bà Đinh Thị Thu T1 thửa đất số 165, diện tích 19.169m² (đã điều chỉnh giảm diện tích do thu hồi đất) tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) và bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 165 ngày 02/9/2016. Bà T1 tiếp tục quản lý nhưng không sử dụng, để đất hoang do Tòa án yêu cầu không được canh tác đất mà để xét xử theo quy định pháp luật.

Đối với các yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý. Do các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đều đã hết thời hiệu khởi kiện. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T1 đang giữ, không cầm cố, thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào.

Đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phía bà K đồng ý, bà K không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong vụ án này, bà Đinh Thị K có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị R1 với

ông Nguyễn Văn T đối với một phần thửa đất số 165, diện tích 10.434m² tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hồng B, bà Nguyễn Minh N, ông Lê Văn D và bà Đặng Thị Ánh H do ông Phạm Trí Đ2 đại diện trình bày:

Thông nhất với toàn bộ lời trình bày của phía nguyên đơn về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 165, diện tích 10.434m² tại khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Sự việc mua bán giữa bà R1 với ông B, bà N; giữa bà N, ông B và ông D, bà H; giữa ông D, bà H với vợ chồng bà Đ đã thực hiện xong, nên các ông bà B, N, D, H xác định đã giao nhận đủ tiền, đã giao đất cho vợ chồng ông T quản lý và sử dụng, không còn liên quan vì các ông bà đã thỏa thuận cho vợ chồng ông T ký lại hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp với bà R1 để thay thế các hợp đồng chuyển nhượng trước đó. Các ông bà B, N, D, H không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng trung gian này. Các ông bà cũng không có yêu cầu khởi kiện gì trong vụ án này.

Trong trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với hợp đồng trung gian giữa bà R1 với vợ chồng ông B, giữa vợ chồng ông B với vợ chồng ông D. Đề nghị Tòa án giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị H2, Đinh Thị S, Đinh Thị Thu H1, Đinh Thị Thu T1 và ông Đinh Văn H3 do ông Nguyễn Tri T8 đại diện trình bày:

Năm 2006, bà Trần Thị R1 chết không để lại di chúc, các anh chị em trong gia đình đã thống nhất giao lại các quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị K thừa kế, quản lý trong đó có thửa đất số 165. Các anh chị em của bà K cũng thống nhất khi nào có ai cần nhận đất thì bà K sẽ có nghĩa vụ tiến hành các thủ tục sang nhượng lại quyền sử dụng đất này. Trong quá trình bà K kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không có ai ngăn cản hay tranh chấp gì nên bà K là chủ sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên. Do đó, các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Yêu cầu phản tố của bà K là hoàn toàn có cơ sở, đề nghị Tòa án chấp nhận.

Ngoài ra trong vụ án này, bà Đinh Thị Thu T1 với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập như sau: Đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị R1 với ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Đ đối với một phần thửa đất số 165, diện tích 10.434m² tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Đối với yêu cầu bồi thường số tiền 3.185.000 đồng theo Quyết định 6111/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của Ủy ban nhân dân huyện T và yêu cầu bồi thường số tiền 150.000.000 đồng giá trị trầm trồ trên đất, do nay phía nguyên

đơn xác định đã rút các yêu cầu khởi kiện này, ông đồng ý và không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Thu S1 trình bày:

Bà là con của bà Trần Thị R1. Sau khi mẹ của bà chết, các anh chị em trong gia đình đồng ý để cho bà K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà không nghe nói mẹ bà bán đất cho ông T, bà Đ. Do đó, bà không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T có văn bản trình bày ý kiến:

Ủy ban nhân dân huyện T thực hiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 165 cho bà Trần Thị R1 và thực hiện chỉnh lý biến động từ tên bà Trần Thị R1 sang tên bà Đinh Thị K ngày 17/11/2006 là đúng theo thẩm quyền và đúng trình tự thủ tục theo quy định. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Đ và ông Nguyễn Văn T, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh L có Văn bản trình bày:

Bà Trần Thị R1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 04/12/2002 đối với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 5 tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Bà Đinh Thị K được thừa kế quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên và được Phòng Tài nguyên Môi trường huyện T ký xác nhận ngày 17/11/2006 trên trang 3 Giấy chứng nhận QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Trần Thị R1. Ngày 17/8/2016 bà Đinh Thị K lập hợp đồng tặng cho QSDĐ thửa đất số 165 trên cho bà Đinh Thị Thu T1. Ngày 02/9/2016 bà Đinh Thị Thu T1 được Sở tài nguyên Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 5, tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục quy định. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Đ và ông Nguyễn Văn T, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) có văn bản trình bày ý kiến như sau: Việc thực hiện công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị K và bà Đinh Thị Thu T1 là đúng theo quy định của pháp luật, tại thời điểm công chứng không có bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào có văn bản ngăn chặn. Do bận công việc nên Văn phòng Công chứng Lê Văn V xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết vụ án.

Những người làm chứng:

1. Bà Lê Thị S3, bà Nguyễn Thị Xuân H6, bà Nguyễn Thị Bé N1 thống nhất trình bày: Vào khoảng năm 2000 thì bà Huỳnh Thị Đ có thuê các bà trồng tràm trên phần đất đang tranh chấp của bà Trần Thị R1 đã bán cho bà Đ và ông T.

2. Ông Hồ Văn T4 trình bày: Ông có mua tràm của bà Đ và ông T trồng trên diện tích đất 10.434m², phần đất này nằm ngay sau đuôi đất của bà Đinh Thị K do bà R1 bán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T. Ông có lập hợp đồng mua bán tràm trị giá 28.000.000 đồng, sau khi mua ông đã giao tiền cho bà Đ và ông T.

3. Ông Cao Văn H5, ông Dương Quốc M trình bày cùng nội dung: Các ông có biết việc bà Trần Thị R1 bán đất cho ông Võ Hồng B và bà Nguyễn Minh N, ông có hỏi bà R1 là bán đất thì có ra chính quyền chưa, nhưng bà R1 nói là chưa ra chính quyền, chỉ sang trên giấy tay thôi. Sau đó, ông có nghe ông B bán lại đất đó cho ông D, rồi ông D bán lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T năm 1996 rồi sản xuất khai thác tràm cho đến nay.

4. Ông Phạm Văn T5 trình bày: Ông biết vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Đ trồng tràm và đã bán được 02 lần tràm kể từ khi bà ông B và bà N bán 1ha đất mua của bà R1 cho ai thì ông không nắm rõ.

5. Bà Nguyễn Thị Thúy E trình bày: Khi bà Trần Thị R1 còn sống thì có bàn cho ông B và bà N 1ha đất, mua bán có làm giấy viết tay. Sau khi bà R1 chết thì bà biết vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Đ sử dụng phần đất đó cho đến nay.

6. Ông Phạm Văn Q trình bày: Vào khoảng năm 2000-2001, bà Trần Thị R1 là người bán đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Đ. Hai bên có đến Ủy ban nhân dân thị trấn T gặp ông khi đó là Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn T để ký thị thực hợp đồng mua bán đất tràm, hồ sơ có đầy đủ chữ ký của hai bên. Ông có hỏi rõ hai bên cụ thể thuê chuyển quyền sử dụng đất ai đóng hoặc chia làm 2 để tránh tranh chấp sau này, đồng thời yêu cầu bên bán đất phải xuất trình bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, phía bà R1 là bên bán đất nói rằng giấy đất đang thế chấp tại Ngân hàng, nhờ chính quyền ký xác nhận việc mua bán trước, sau đó sẽ lên huyện nộp giấy đỏ luôn. Ngoài ra, ông còn biết thêm sự việc khi vào họp dân ở khu phố D thì ai cũng biết đất và tràm của bà Trần Thị R1 đã bán cho vợ chồng ông T, bà Đ, và cũng biết thêm là vợ chồng ông T, bà Đ đã khai thác tràm và sau đó trồng lại đợt tràm mới.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 153, Điều 157, Điều 165, Điều 200, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 129, Điều 156 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Đ về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” đối với ông Đinh Văn H3, bà Đinh Thị S, bà Đinh Thị H2, bà Đinh Thị K, bà Đinh Thị Thu S1, bà Đinh Thị Thu H1, bà Đinh Thị Thu T1.

1.1. Vô hiệu một phần biên bản họp gia đình ngày 10/9/2006 tại Ủy ban nhân dân thị trấn T giữa các con của bà Trần Thị R1 gồm bà Đinh Thị Thu V1, ông Đinh Văn H3, bà Đinh Thị S, bà Đinh Thị H2, bà Đinh Thị K, bà Đinh Thị Thu S1, bà Đinh Thị Thu H1, bà Đinh Thị Thu T1 về việc thống nhất giao diện tích đất 10.434m², thuộc một phần thửa đất số 165, loại đất RSX, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu phố D thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An cho bà Đinh Thị K.

1.2. Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/8/2016 giữa bà Đinh Thị K và bà Đinh Thị Thu T1 được công chứng tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) đối với phần diện tích 10.434m², thuộc một phần thửa đất số 165, loại đất RSX, tờ bản đồ số 5 đất tọa lạc tại khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

1.3. Buộc ông Đinh Văn H3, bà Đinh Thị S, bà Đinh Thị Thu H8, bà Đinh Thị K, bà Đinh Thị Thu S1, bà Đinh Thị Thu H1, bà Đinh Thị Thu T1 giao trả lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Đ diện tích đất đo thực tế là 10.434m², thuộc một phần thửa đất số 165, loại đất RSX, tờ bản đồ số 5 đất tọa lạc tại khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

1.4. Ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Đ được tiếp tục quản lý và sử dụng diện tích đất đo thực tế là 10.434m² và toàn bộ cây trồng có trên đất, thuộc một phần thửa đất số 165, loại đất RSX, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

1.5. Vị trí, tứ cận đất theo Mảnh trích đo địa chính số 40-2018 ngày 18/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T.

1.6. Hủy một phần chính lý biến động ngày 17/11/2006 từ bà Trần Thị R1 qua bà Đinh Thị K trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 428230 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 04/12/2002 cho bà Trần Thị R1; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 440185 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 02/9/2016 cho bà Đinh Thị Thu T1 đối với diện tích 10.434m² thuộc một phần thửa đất 165, tờ bản đồ số 5, loại đất RSX, đất tọa lạc tại khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

1.7. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định của pháp luật. Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Trường hợp bên có nghĩa vụ thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đinh Thị K yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị R1 với ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Đ đối với một phần thửa đất số 165, diện tích 10.434m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Thu T1 về yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị R1 với ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Đ đối với phần diện tích 10.434m² thuộc một phần thửa đất 165, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu phố D thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị K và bà Đinh Thị Thu T1 được lập tại Văn phòng C1 đối với một phần thửa đất số 165, tờ bản đồ số 5, loại đất RSX, tọa lạc tại khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An đối với diện tích đất 8.735m²; yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Đinh Thị Thu T1 ngày 02/9/2016 với một phần thửa 165, tờ bản đồ số 5, diện tích 8.735m²; yêu cầu bồi thường thiệt hại về giá trị cây tràm trên toàn bộ diện tích 10.434m², thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 5, loại đất RSX, tọa lạc tại khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An với số tiền là 150.000.000 đồng và yêu cầu trả số tiền 3.185.000 đồng (tiền bồi thường do thu hồi đất).

5. Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2021/QĐ-BPKCTT ngày 19/5/2021 và quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 07/2021/QĐ-BPBD ngày 18/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An để đảm bảo thi hành án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 03/01/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Thu T1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T1.

Cùng ngày 03/01/2023, bị đơn bà Đinh Thị K kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà K.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đinh Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị Thu T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T1 và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà K.

Ngoài ra, trong quá trình tranh luận người đại diện theo ủy quyền của bị đơn còn đề nghị Hội đồng xét xử, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cấp sơ thẩm để xét xử lại vì cấp sơ thẩm chưa thẩm tra xác minh đầy đủ quá trình sử dụng đất; các tình tiết khác của vụ án và không đưa đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng.

Nguyên đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật. Nội dung kháng cáo của bà K, bà T1 là không có căn cứ pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của bà K, bà T1 và 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:

Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, Huỳnh Thị Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” đối với ông Đinh Văn H3, bà Đinh Thị S, bà Đinh Thị H8, bà Đinh Thị K, bà Đinh Thị Thu S1, bà Đinh Thị Thu H1, bà Đinh Thị Thu T1, là có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Đinh Thị K và người liên quan là bà Đinh Thị Thu T1, không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà K, bà T1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị Thu T1 đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ nhất, các đương sự vắng mặt có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Đ khởi kiện yêu cầu “Tiếp tục thực

hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy điều chỉnh biên động giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại, đòi tài sản” đối với bị đơn là bà Đinh Thị K và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Thu T1; có địa chỉ cư trú tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An và quyền sử dụng đất tranh chấp tọa lạc tại huyện T, tỉnh Long An. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Văn H3 có địa chỉ cư trú tại bang C - Hoa Kỳ, nên Tòa án nhân dân tỉnh Long An xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên vô hiệu văn bản công chứng, đòi tài sản, bồi thường thiệt hại” và thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 34, khoản 3 Điều 35, khoản 2 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về thời hiệu khởi kiện: Xét thấy, vào năm 2006 bà R1 chết nhưng tại thời điểm bà R1 chết, ông T, bà Đ đang quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Đến năm 2014, bà K mới có tranh chấp, cho kobe đào phá trầm do ông T, bà Đ trồng. Thời điểm đó, ông T, bà Đ đã có gửi đơn đến Ban hòa giải khu phố yêu cầu giải quyết tranh chấp. Sự việc tranh chấp vẫn chưa được giải quyết từ năm 2014 khi ông T, bà Đ đã có đơn yêu cầu giải quyết đến cơ quan có thẩm quyền. Do khoảng thời gian từ năm 2006 đến năm 2014 không có ai có tranh chấp với ông T, bà Đ nên ông T, bà Đ không thể biết được việc quyền lợi của mình bị xâm phạm. Vì thế, các yêu cầu khởi kiện của ông T và bà R1 là còn thời hiệu khởi kiện.

[5] Về nội dung:

[5.1] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị Thu T1. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1.1] Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như xét hỏi công khai tại phiên tòa có đủ căn cứ xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông T nhận chuyển nhượng trực tiếp từ bà Trần Thị R1. Mặc dù đã qua hai lần chuyển nhượng trung gian là bà Trần Thị R1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N, ông B với giá chuyển nhượng là 5.200.000 đồng theo “Đơn xin chuyển nhượng đất” ngày 14/5/1994. Sau đó, bà N và ông B tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông D và bà H với giá chuyển nhượng thực tế là 20.000.000 đồng theo “Giấy chuyển nhượng đất” ghi ngày 02/01/1997, trong hợp đồng ghi là 15.000.000 đồng, mục đích để giảm thuế). Sau đó, ông D và bà H bán phần đất này cho ông T, bà Đ nhưng hợp đồng ký trực tiếp giữa ông T với bà R1 ngày 20/4/2000 (ghi giá là 5.200.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 50.000.000 đồng theo “Đơn xin chuyển nhượng đất” ngày 14/5/1999).

Sau khi vợ chồng ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà R1 thì vợ chồng ông D đã giao quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1999 đến năm 2014 không có ai tranh chấp. Sự việc này được phía vợ chồng ông B và vợ chồng ông D xác nhận.

[5.1.2] Quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn cũng thừa nhận có chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Minh N, ông Võ Hồng B từ năm 1994. Sau đó, bà N và ông B tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông D và bà H. Các ông bà N, B, D, H đều thống nhất với lời trình bày của ông T, bà Đ và không tranh chấp hợp đồng đã chuyển nhượng với nhau.

Lời khai, lời trình bày của các đương sự nêu trên phù hợp với lời khai của ông Q nguyên là chủ tịch thị trấn T, lời khai của cán bộ đo đạc là ông Đoàn Thanh B2 cán bộ địa chính UBND thị trấn T và ông Vũ Văn Q1 công tác tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T. Đồng thời phù hợp với kết luận giám định chữ ký và chữ viết của bà Trần Thị R1 trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/4/2000 số 587/KL-KTHS ngày 20/7/2022 của Phòng K1 công an tỉnh L kết luận: Chữ viết “Rồng” (chữ ký mang tên “Trần thị Rồng”) bằng bút bíc màu xanh, ở mục “Bên chuyển nhượng QSDĐ” trên tờ “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” (ký hiệu A) với chữ viết “Rồng” (chữ ký mang tên “Trần thị Rồng”) bằng bút bíc màu xanh: Ở mục “Bên chuyển nhượng QSDĐ” trên 02 “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” (đóng dấu TLMSS, ký hiệu M2 và M3), ở mục “Người khai” trên 02 tờ “Tờ khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất” (đóng dấu TLMSS, ký hiệu M4 và M5) và ở mục “Người đi khai sinh” trên tờ Giấy khai sinh” (ký hiệu M6) là do cùng một người viết ra.

[5.1.3] Như vậy được xác định giữa ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị R1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2000 đối với diện tích 10.434m² thuộc một phần thửa đất số 165, loại đất RSX, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Mặc dù khi nhận chuyển nhượng đất thì diện tích đất nêu trên chưa có GCNQSDĐ và hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định. Tuy nhiên sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền, nhận đất, trồng cây lâu năm và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Điều này được chứng minh qua lời trình bày của bà K thừa nhận “có nghe nói mẹ là bà R1 bán đất”, bản thân bà K có đất liền kề mà khi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 vẫn không có tranh chấp gì với ông T, bà Đ đối với phần đất họ đang quản lý, sử dụng trồng tràm và đã khai thác bán tràm với qui mô lớn và được bán vào năm 2000 và 2012 có người làm chứng là bà Nguyễn Thị Xuân H6, bà Nguyễn Thị Bé N1 là người trồng tràm thuê và ông Hồ Văn T4 và ông 8 Suông có mua tràm của vợ chồng ông T xác nhận.

Do đó Tòa sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 20/4/2020 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Đ với bà Trần Thị R1 hợp pháp. Từ đó xác định một phần biên bản họp gia đình ngày 10/9/2006 của các con của bà R1 lập về việc thống nhất giao thửa đất số 165, diện tích đất đo thực tế 10.434m² cho bà Đinh Thị K quản lý, sử dụng cũng như hợp đồng tặng cho

quyền sử dụng đất ngày 17/8/2016 giữa bà Đinh Thị K và bà Đinh Thị Thu T1 được công chứng tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định.

[5.2] Đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2021/QĐ-BPKCTT ngày 19/5/2021 của TAND tỉnh Long An và quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 07/2021/QĐ-BPBD ngày 18/5/2021, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần được tiếp tục duy trì để đảm bảo thi hành án.

[6] Với các chứng cứ và lập luận nêu trên, Tòa án nhân dân tỉnh Long An chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Đ; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đinh Thị K và không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đinh Thị Thu T1 là có căn cứ và đúng pháp luật.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Đinh Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị Thu T1 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà K và bà T1.

Quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị K cho rằng nguyên đơn biết bà R1 chết vào thời điểm năm 2006 nhưng không khởi kiện trong thời hạn luật định về yêu cầu người thừa kế thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại nên hết thời hiệu khởi kiện không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Vì giữa nguyên đơn và bà Trần Thị R1 chỉ có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đó không thuộc đối tượng điều chỉnh về thời hiệu yêu cầu người thừa kế thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại theo quy định tại Điều 645 Bộ luật dân sự năm 2005 và 623 Bộ luật dân sự năm 2015.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và quan điểm của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà K và bà T1 phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

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

[9] Về án phí phúc thẩm: Do đơn kháng cáo không được chấp nhận, nên bà K và bà T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

[1] Không chấp nhận kháng cáo của bà Đinh Thị K và bà Đinh Thị Thu T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 153, Điều 157, Điều 165, Điều 200, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 129, Điều 156 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, th nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, Huỳnh Thị Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” đối với ông Đinh Văn H3, bà Đinh Thị S, bà Đinh Thị H8, bà Đinh Thị K, bà Đinh Thị Thu S1, bà Đinh Thị Thu H1, bà Đinh Thị Thu T1.

1.1. Vô hiệu một phần biên bản họp gia đình ngày 10/9/2006 tại Ủy ban nhân dân thị trấn T giữa các con của bà Trần Thị R1 gồm bà Đinh Thị Thu V1, ông Đinh Văn H3, bà Đinh Thị S, bà Đinh Thị H8, bà Đinh Thị K, bà Đinh Thị Thu S1, bà Đinh Thị Thu H1, bà Đinh Thị Thu T1 về việc thống nhất giao diện tích đất 10.434 m², thuộc một phần thửa đất số 165, loại đất RSX, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu phố D thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An cho bà Đinh Thị K.

1.2. Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/8/2016 giữa bà Đinh Thị K và bà Đinh Thị Thu T1 được công chứng tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) đối với phần diện tích 10.434 m², thuộc một phần thửa đất số 165, loại đất RSX, tờ bản đồ số 5 đất tọa lạc tại khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

1.3. Buộc ông Đinh Văn H3, bà Đinh Thị S, bà Đinh Thị Thu H8, bà Đinh Thị K, bà Đinh Thị Thu S1, bà Đinh Thị Thu H1, bà Đinh Thị Thu T1 giao trả lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Đ diện tích đất đo thực tế là 10.434 m², thuộc một phần thửa đất số 165, loại đất RSX, tờ bản đồ số 5 đất tọa lạc tại khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

1.4. Ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị Đ được tiếp tục quản lý và sử dụng diện tích đất đo thực tế là 10.434 m² và toàn bộ cây trồng có trên đất, thuộc một phần thửa đất số 165, loại đất RSX, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

1.5. Vị trí, tứ cận đất theo Mạnh trích đo địa chính số 40-2018 ngày 18/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T.

1.6. Hủy một phần chính lý biến động ngày 17/11/2006 từ bà Trần Thị R1 qua bà Đinh Thị K trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 428230 do Ủy

ban nhân dân huyện T cấp ngày 04/12/2002 cho bà Trần Thị R1; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 440185 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 02/9/2016 cho bà Đinh Thị Thu T1 đối với diện tích 10.434 m² thuộc một phần thửa đất 165, tờ bản đồ số 5, loại đất RSX, đất tọa lạc tại khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

1.7. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định của pháp luật. Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Trường hợp bên có nghĩa vụ thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đinh Thị K yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị R1 với ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Đ đối với một phần thửa đất số 165, diện tích 10.434m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Thu T1 về yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị R1 với ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Đ đối với phần diện tích 10.434m² thuộc một phần thửa đất 165, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu phố D thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị K và bà Đinh Thị Thu T1 được lập tại Văn phòng C2 đối với một phần thửa đất số 165, tờ bản đồ số 5, loại đất RSX, tọa lạc tại khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An đối với diện tích đất 8.735 m²; yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Đinh Thị Thu T1 ngày 02/9/2016 với một phần thửa 165, tờ bản đồ số 5, diện tích 8.735 m²; yêu cầu bồi thường thiệt hại về giá trị cây tràm trên toàn bộ diện tích 10.434 m², thuộc thửa đất số 165, tờ bản đồ số 5, loại đất RSX, tọa lạc tại khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An với số tiền là 150.000.000 đồng và yêu cầu trả số tiền 3.185.000 đồng (tiền bồi thường do thu hồi đất).

5. Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2021/QĐ-BPKCTT ngày 19/5/2021 và quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 07/2021/QĐ-BPBD ngày 18/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An để đảm bảo thi hành án.

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

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Thị K và bà Đinh Thị Thu T1 phải

chịu mỗi đương sự 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí do các đương sự đã nộp theo các Biên lai thu số 0001603, 0001604 ngày 09 tháng 01 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Long An; (1)
- VKSND tỉnh Long An; (1)
- Cục THADS tỉnh Long An; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NLQ; (14)
- Lưu VT (6), HS (2) T.29 (BA 36).

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

Lê Thành Long