

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 99/2023/DS-GĐT

Ngày: 17/5/2023

V/v Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường;

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng;

Bà Huỳnh Thanh Duyên.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lua – Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị P, sinh năm 1945;

Địa chỉ: ấp LĐ, xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:* Ông Đoàn Văn U, sinh năm 1953;

Địa chỉ: ấp LĐ, xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An.

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

3.1. Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1957

Địa chỉ: ấp LĐ, xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An.

3.2. Ông Lê Bảo T2, sinh năm 1977

Địa chỉ: 36/5 ấp TT, xã TH, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Cao Hồng H1, sinh năm 1968

Địa chỉ: ấp C, xã ĐLT, huyện ĐH, tỉnh Long An.

3.4. Bà Cao Thị L, sinh năm 1972

Địa chỉ: ấp BS, xã ĐLH, huyện ĐH, tỉnh Long An.

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

3.6. Ông Cao Văn C, sinh năm 1973;

3.7. Ông Cao Hoàng T3, sinh năm 1978;

3.8. Bà Cao Thị Gái E, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: ấp LĐ, xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An.

3.9. Bà Cao Thị Đ, sinh năm 1978

Địa chỉ: ấp GS, xã TP, huyện ĐH, tỉnh Long An.

3.10. Ông Đoàn Hùng H2, sinh năm 1987;

3.11. Bà Nguyễn Thị Trà G, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: ấp LĐ, xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An.

3.12. Ủy ban nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Bé B – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện ĐH (theo văn bản ủy quyền số 3741 ngày 19/7/2019).

3.13. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An

Người đại diện theo pháp luật: ông Võ Minh T4 – Giám đốc.

3.14. Văn phòng Công chứng LNM

Địa chỉ: ấp C, xã ĐLT, huyện ĐH, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Ngọc M – Trưởng văn phòng.

3.15. Ủy ban nhân dân xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An

Người đại diện theo pháp luật: ông Lâm Quốc K - Chủ tịch.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/7/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Thị P trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Năm 1965, vợ chồng bà được cha mẹ cho phần đất có diện tích 35.182m² để canh tác. Năm 1995, ông Cao Văn T5 (chồng bà) chết. Năm 1997, bà kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 08 thửa đất gồm thửa 421, 423, 429, 430, 432, 442, 443, 49, tờ bản đồ số 41, đất tọa lạc tại xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An, tổng diện tích 35.182m².

Năm 1999, bà cho vợ chồng ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T1 dựng căn nhà lá ở nhờ trên diện tích khoảng 1.000m² tại một phần thửa 442. Năm 2018, bà phát hiện diện tích 1.000m² đất này đã bị ông U đăng ký, kê khai, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 240903 ngày 18/7/2005 và số AD 240904 ngày 18/7/2005. Ủy ban nhân dân huyện ĐH đã căn cứ vào “*Giấy bán đất ngày 15/4/1994*” giữa ông T5 và ông U để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông U.

Bà xác định các thửa đất số 441, 475 mà ông U được cấp giấy chứng nhận là được tách từ thửa số 442 của bà. ông U, bà T1 đã làm giả “*Giấy bán đất ngày 15/4/1994*” để đăng ký quyền sử dụng đất. Hiện nay, ông U, bà T1 đã chuyển nhượng hết thửa 441, 475 cho ông Lê Bảo T2. Ông T2 đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tách ra thành 04 thửa là 441, 475, 818, 819. Do đó, bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2008 giữa ông Đoàn Văn U và ông Lê Bảo T2 đối với phần đất có diện tích 530m² thuộc một phần thửa 441, 475 (thửa mới là 818, 819), tờ bản đồ số 41, bị vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2018 giữa ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T1 và ông Lê Bảo T2 đối với phần đất còn lại của thửa 441 diện tích 143m², thửa đất số 475 diện tích 634m², tờ bản đồ số 41 bị vô hiệu.

Bà được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề yêu cầu hủy, chỉnh lý biên động quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Bảo T2 và bà được nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 475, 441, 818, 819 theo các giấy chứng nhận đã cấp cho ông T2 như sau:

Hủy, chỉnh lý biên động đất đai các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện ĐH đã cấp cho ông Lê Bảo T2 số AM 586193 ngày 25/4/2008 đối với thửa đất số 818, diện tích 210m², tờ bản đồ số 41; giấy số AM

586194 ngày 25/4/2008 đối với thửa 819, diện tích 320m², tờ bản đồ số 41, đất tọa lạc tại ấp LĐ, xã TM, huyện ĐH, Long An.

Hủy, chỉnh lý các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Lê Bảo T2 số CO 368234 ngày 30/7/2018 đối với thửa đất 441 diện tích 143m², tờ bản đồ số 41; số CO 368235 ngày 30/7/2018 đối với thửa đất số 475 diện tích 634m², tờ bản đồ số 41, đất tọa lạc ấp LĐ, xã TM, huyện ĐH, Long An.

Buộc ông U, bà T1 và các thành viên trong gia đình là ông Đoàn Hùng H2, bà Nguyễn Thị Trà G đang sinh sống trên đất cùng ông Lê Bảo T2 liên đới chịu trách nhiệm di dời nhà trả lại cho bà quyền sử dụng diện tích đất thực tế còn 1.103,6m² tại 04 thửa đất số 475, 441, 818, 819 nêu trên.

Bà đồng ý hỗ trợ chi phí di dời nhà và bồi hoàn giá trị tài sản trên đất cho ông U, bà T1 là 176.536.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đoàn Văn U trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Phạm Thị P và ông Cao Văn T5 chuyển nhượng cho vợ chồng ông theo “*Giấy bán đất ngày 15/4/1994*” với giá 04 chỉ vàng. Năm 1992, ông thỏa thuận mua 02 thửa 475 và 441 nhưng chỉ đưa trước 02 chỉ vàng. Đến năm 1994, bà T1 mới giao đủ 02 chỉ vàng còn lại cho bà P, ông T5 nên bà T1 tự sửa năm ghi trong giấy mua bán đất từ 1992 thành 1994. Giấy mua bán đất trên có ông T5 và ông Q, ông C (con bà P) ký tên, ông N là Trưởng ấp ký xác nhận vào ngày 20/4/1994. Khi đó, bà P nói không biết chữ nên không ký tên. Vợ chồng ông trả đủ vàng, nhận đất cất nhà ở. Năm 2008, vợ chồng ông bán 01 phần đất cho ông Lê Bảo T2 lấy tiền trả nợ và sửa lại nhà. Năm 2018, vợ chồng ông bà đã bán hết nhà đất còn lại cho ông T2. Hiện nay, vợ chồng ông và các con chỉ ở nhờ trên đất của ông T2. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P, không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Huỳnh Thị T1 trình bày. Bà là vợ ông Đoàn Văn U. Bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông U.

Ông Lê Bảo T2 trình bày.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị P. Các thửa đất số 818, 819, 475, 441 ông nhận chuyển nhượng hợp pháp từ vợ chồng ông U bà T1 vào năm 2008 và năm 2018 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, ông đang cho gia đình ông U ở nhờ trên đất.

Các ông bà Cao Thị L, Cao Văn Q (chết năm 2022), Cao Văn C, Cao Hoàng T3, Cao Thị Gái E và Cao Thị Đ trình bày:

Các ông bà là con bà Phạm Thị P với ông Cao Văn T5 (chết năm 1995). Các ông bà thống nhất với phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà P.

Ông Đoàn Hùng H2 và bà Nguyễn Thị Trà G trình bày:

Ông bà là con của ông U, bà T1 và hiện đang sinh sống trên nhà, đất tranh chấp. Ông bà thống nhất với lời trình bày của ông U.

Ủy ban nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An trình bày:

Ngày 18/7/2005, Ủy ban nhân dân huyện ĐH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Văn U với diện tích 1.307m² thuộc thửa 441 và 475 tờ bản đồ 41 xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An là căn cứ vào hồ sơ đăng ký do UBND xã Tân Mỹ trình. Nguồn gốc hai thửa đất này do ông Đoàn Văn U nhận chuyển nhượng vào năm 1992.

Theo hồ sơ lưu trữ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Bảo T2 năm 2008 thì ông T2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần thửa 441 (tách thành thửa mới là thửa 818) với diện tích 210m², một phần thửa 475 (tách thành thửa mới là 819) với diện tích 310m² của ông Đoàn Văn U. Ủy ban nhân dân huyện ĐH đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Văn phòng Công chứng LNM trình bày:

Ngày 08/6/2018, ông Đoàn Văn U và vợ là bà Huỳnh Thị T1 với ông Lê Bảo T2 đến Văn phòng Công chứng LNM yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 441 và 475 tờ bản đồ 41 xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An. Các bên tham gia giao dịch đã giao nộp toàn bộ giấy tờ hợp lệ. Sau khi kiểm tra xem xét, công chứng viên của Văn phòng Công chứng LNM chứng thực hợp đồng đúng quy định pháp luật.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An trình bày:

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Bảo T2 là đúng thẩm quyền, đúng theo qui định của Luật đất đai. Hiện nay ông Lê Bảo T2 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 441, thửa 475, thửa 818, thửa 819 và không đăng ký thế chấp tại hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai.

Ủy ban nhân dân xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An trình bày:

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn U đối với các thửa 441 và 475 tờ bản đồ 41 xã TM vào năm 2005 đúng trình tự, thủ tục, quy định của pháp luật. Theo sổ mục kê do Ủy ban nhân dân xã quản lý thì bà Phạm Thị P không có kê khai, đăng ký thửa 441 và 475 tờ bản đồ 41 xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An. Hiện nay, do thay đổi công chức địa chính xã nên không tìm được hồ sơ lưu trữ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 28 tháng 04 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An đã giải quyết (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị P đối với bị đơn ông Đoàn Văn U và bà Huỳnh Thị T1 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất”.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị P đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bảo T2 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Hủy và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng sau:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn U với ông Lê Bảo T2 tại diện tích 530m², thuộc một phần thửa 441, 475 (thửa mới 818, 819), TĐĐ 41 theo hợp đồng chuyển nhượng của UBND xã TM chứng thực số 287 quyền số 01 TP/CC-SCT/HDGD ngày 10/3/2008.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T1 với ông Lê Bảo T2 đối với phần còn lại thửa đất số 441, diện tích 143m²; thửa đất số 475, diện tích 634m², TĐĐ 41 theo hợp đồng chuyển nhượng của Văn phòng Công chứng LNM chứng thực số 10217 quyền số TP/CC-SCC/HDGD ngày 08/6/2018;

Tuyên hủy, chỉnh lý biến động đất đai 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Bảo T2 như sau:

+ *Hủy, chỉnh lý biến động đất đai Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện ĐH đã cấp cho ông Lê Bảo T2 số AM 586193 ngày 25/4/2008 đối với thửa số 818, diện tích 210m², tờ bản đồ số 41 tọa lạc ấp LĐ, xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An.*

+ *Hủy, chỉnh lý biến động đất đai Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện ĐH đã cấp cho ông Lê Bảo T2 số AM 586194 ngày 25/4/2008 đối với thửa đất 819, diện tích 320m², tờ bản đồ số 41 tọa lạc ấp LĐ, xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An.*

+ Hủy, chỉnh lý Giấy chứng nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đã cấp cho ông Lê Bảo T2 số CO 368234 ngày 30/7/2018 đối với thửa đất 441 diện tích 143m², tờ bản đồ số 41 tọa lạc ấp LĐ, xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An.

+ Hủy, chỉnh lý Giấy chứng nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đã cấp cho ông Lê Bảo T2 số CO 368235 ngày 30/7/2018 đối với thửa đất số 475 diện tích 634m², tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp LĐ, xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An.

Buộc ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T1 các thành viên trong gia đình là ông Đoàn Hùng H2, bà Nguyễn Thị Trà G đang sinh sống trên đất cùng ông Lê Bảo T2 liên đới chịu trách nhiệm di dời nhà và tài sản, vật kiến trúc trên đất để trả lại cho bà Phạm Thị P quyền sử dụng đất có diện tích thực tế 1.103,6m² tại 04 thửa đất số 475, 441, 818, 819, tờ bản đồ số 41 tọa lạc ấp LĐ, xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An.

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

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

Ông Lê Bảo T2 có trách nhiệm và nghĩa vụ giao 04 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 586193 cấp ngày 25/4/2008, số AM 586194 cấp ngày 25/4/2008, số CO 368234 cấp ngày 30/7/2018, số CO 368235 cấp ngày 30/7/2018 để cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị P.

Trường hợp bên phải thi hành án (ông Lê Bảo T2) không hợp tác giao nộp 04 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Phạm Thị P được quyền yêu cầu các cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thu hồi diện tích đất trong các Giấy chứng nhận số AM 586193 cấp ngày 25/4/2008, số AM 586194 cấp ngày 25/4/2008, số CO 368234 cấp ngày 30/7/2018, số CO 368235 cấp ngày 30/7/2018 cho ông Lê Bảo T2 và trình cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận cho người sử dụng đất (bà Phạm Thị P) theo vị trí, diện tích đất mà Tòa án đã quyết định tại Mục [6] Quyết

định của bản án này theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị P hỗ trợ chi phí di dời nhà và bồi hoàn giá trị tài sản trên đất cho ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T1 với số tiền là 176.536.000 đồng, bao gồm: tài sản, vật kiến trúc trên đất theo Chứng thư định giá là 161.536.000 đồng và các cây trồng trên đất, 01 điện kế, 01 giếng khoan là 15.000.000 đồng, làm tròn thành là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng).

Ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T1 được nhận tiền hỗ trợ chi phí di dời nhà và bồi hoàn giá trị tài sản trên đất từ bà Phạm Thị P với số tiền là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng).

Chi cục thi hành án dân sự huyện DH được quản lý số tiền của bà Phạm Thị P tự nguyện nộp là 180.000.000 đồng (bà P nộp tiền hỗ trợ sau khi bản án có hiệu lực pháp luật) và chi trả cho ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T1 trong giai đoạn thi hành án theo qui định của Luật thi hành án dân sự.

Dành quyền khởi kiện cho ông Lê Bảo T2 đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và giải quyết hậu quả hợp đồng theo các hợp đồng chuyển nhượng đã ký vào năm 2008 và năm 2018 với bị đơn ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T1 bằng vụ kiện dân sự khác nếu các bên có yêu cầu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 05/5/2022, ông Đoàn Văn U và bà Huỳnh Thị T1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 09/5/2022, ông Lê Bảo T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 299/2022/DS-PT ngày 29/9/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết (tóm tắt):

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T1 và ông Lê Bảo T2.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 28 tháng 04 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện DH, tỉnh Long An.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án, hiệu lực của bản án.

Ngày 02/11/2022, ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T1, ông Lê Bảo T2 có đơn đề nghị kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 24/02/2023, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kiến nghị kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 64/QĐ-VKS-DS ngày 22/3/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị, sửa bản án dân sự phúc thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 1.103,6m² thuộc 04 thửa đất số 475, 441, 818, 819, tờ bản đồ số 41, tọa lạc ấp LĐ, xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An do ông Lê Bảo T2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có nhà cấp 4, các công trình xây dựng do gia đình ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T1 đang quản lý sử dụng.

[2]. Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng bà Phạm Thị P, ông Cao Văn T5 (chết năm 1995) được thừa hưởng từ cha mẹ. Năm 1992, ông T5 và các con là ông Cao Văn C, ông Cao Văn Q lập “*Giấy bán đất*” thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nêu trên cho vợ chồng ông U, bà T1 với giá 4 chỉ vàng. ông U, bà T1 đã sử dụng đất, cất nhà ở trên đất từ năm 1992, kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005. Năm 2008, ông U, bà T1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Bảo T2 thửa đất 818, 819. Năm 2018, ông U, bà T1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông T2 thửa đất 475, 441. Theo đó, ông T2 đã được cập nhật đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. ông T2 cho gia đình ông U, bà T1 tiếp tục ở nhờ trên đất.

[3]. Bà Phạm Thị P cho rằng vợ chồng bà chỉ cho ông U, bà T1 ở nhờ trên diện tích đất tranh chấp nhưng bà P không cung cấp được chứng cứ để chứng minh; phía ông U, bà T1 không thừa nhận. “*Giấy bán đất*” ngày 15/4/1994 (năm 1992 sửa lại thành năm 1994) không có chữ ký hay dấu lấn tay điểm chỉ của bà P;

tại Kết luận giám định số 899/2020/KLGD ngày 29/9/2020, Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Long An xác định không đủ cơ sở để kết luận chữ ký ở bên phải mục “*Tên con*” trong “*Giấy bán đất*” là của ông C, ông Q. Tuy nhiên, ông Cao Văn N là người ký xác nhận trong giấy bán đất, ông Nguyễn Văn T6 là người môi giới cho các bên, ông Cao Thanh M1 đều xác định có sự việc mua bán đất. Mặt khác, gia đình ông U, bà T1 đã nhận đất sử dụng liên tục, ổn định từ năm 1992, xây dựng, sửa chữa nhà, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005 nhưng gia đình bà P không tranh chấp hay phản đối. Phần đất tranh chấp giáp ranh với phần đất bà P đang sử dụng, bà P đã làm hàng rào kiên cố ngăn cách giữa hai phần đất. Điều đó cho thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có thật, phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông U, bà T1. Vì vậy, ông U, bà T1 thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ phần đất tranh chấp cho ông Lê Bảo T2 là đúng quy định của pháp luật.

[4]. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm nhận định cho rằng ông U, bà T1 chỉ ở nhờ trên đất của gia đình bà P; không có sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vào năm 1994; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông U không đúng trình tự, thủ tục, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P là chưa xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[5]. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án, việc sửa bản án phúc thẩm không làm ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của cơ quan, tổ chức, cá nhân khác nên Ủy ban thẩm phán chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án dân sự phúc thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P.

[6]. Về án phí và các chi phí tố tụng

Yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị P không được chấp nhận nên bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà P là người cao tuổi nên được miễn đóng án phí dân sự sơ thẩm.

Kháng cáo của ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T1 được chấp nhận nên ông U, bà T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (ông U, bà T1 cũng thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm).

Kháng cáo của ông Lê Bảo T2 được chấp nhận nên ông T2 được nhận lại án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Bà Phạm Thị P tự nguyện chịu chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tổng cộng là 25.400.000 đồng; chi phí giám định tại giai đoạn xét xử phúc thẩm lần 1 với số tiền là 5.100.000 đồng.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 2.000.000 đồng ông Đoàn Văn U đã nộp. Bà P có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông U số tiền này.

[7]. Giải quyết hậu quả của việc thi hành án

Ông Lê Bảo T2 được nhận lại án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0010220 ngày 09/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Ngày 18/11/2022, bà Phạm Thị P đã nộp cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An số tiền hỗ trợ chi phí di dời nhà và bồi hoàn giá trị tài sản trên đất cho ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T1 là 180.000.000 đồng. Ngày 06/6/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã trả lại cho bà P số tiền này.

Các phần khác của bản án dân sự phúc thẩm đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tạm đình chỉ thi hành án theo Thông báo số 210/TB-THADS ngày 28/3/2023.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342; Điều 343 và Điều 348 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng nghị số 64/QĐ-VKS-DS ngày 22/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Sửa Bản án dân sự phúc thẩm số 299/2022/DS-PT ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Phạm Thị P đối với bị đơn ông Đoàn Văn U và bà Huỳnh Thị T1 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*”.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị P đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bảo T2 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và “*Hủy và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” .

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị P về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn U với ông Lê Bảo T2 đối với diện tích 530m², thuộc một phần thửa 441, 475 (thửa mới 818, 819), TĐĐ 41 do Ủy ban nhân dân xã Tân Mỹ chứng thực số 287 quyền số 01 TP/CC-SCT/HDGD ngày 10/3/2008; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T1 với ông Lê Bảo T2 đối với phần còn lại thửa đất số 441, diện tích 143m²; thửa đất số 475, diện tích 634m², TĐĐ 41 do Văn phòng Công chứng LNM chứng thực số 10217 quyền số TP/CC-SCC/HDGD ngày 08/6/2018;

2.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị P về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy, chỉnh lý biên động đất đai 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Bảo T2, bao gồm: giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện ĐH đã cấp cho ông Lê Bảo T2 số AM 586193 ngày 25/4/2008 đối với thửa số 818, diện tích 210m², tờ bản đồ số 41 tọa lạc ấp LĐ, xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An; giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân huyện ĐH đã cấp cho ông Lê Bảo T2 số AM 586194 ngày 25/4/2008 đối với thửa đất 819, diện tích 320m², tờ bản đồ số 41 tọa lạc ấp LĐ, xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An; giấy chứng nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đã cấp cho ông Lê Bảo T2 số CO 368234 ngày 30/7/2018 đối với thửa đất 441 diện tích 143m², tờ bản đồ số 41 tọa lạc ấp LĐ, xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An; giấy chứng nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đã cấp cho ông Lê Bảo T2 số CO 368235 ngày 30/7/2018 đối với thửa đất số 475 diện tích 634m², tờ bản đồ số 41 tọa lạc ấp LĐ, xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An.

2.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị P về việc buộc ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T1 các thành viên trong gia đình là ông Đoàn Hùng H2, bà Nguyễn Thị Trà G đang sinh sống trên đất cùng ông Lê Bảo T2 liên đới chịu trách nhiệm di dời nhà và tài sản, vật kiến trúc trên đất để trả lại cho bà Phạm Thị P quyền sử dụng đất có diện tích thực tế 1.103,6m² tại 04 thửa đất số 475, 441, 818, 819, tờ bản đồ số 41 tọa lạc ấp LĐ, xã TM, huyện ĐH, tỉnh Long An.

3. Về án phí:

3.1. Bà Phạm Thị P được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Ông Lê Bảo T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông T2 được nhận lại án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0010220 ngày 09/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH, tỉnh Long An.

4. Về chi phí thẩm định, định giá, giám định chữ ký:

4.1. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị P tự nguyện chịu chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tổng cộng là 25.400.000 đồng. Bà P đã nộp và chi phí xong.

4.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị P tự nguyện chịu chi phí giám định tại giai đoạn xét xử phúc thẩm lần 1 với số tiền là 5.100.000 đồng. Bà P đã nộp và chi phí xong.

4.3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 2.000.000 đồng ông Đoàn Văn U đã nộp. Bà P có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông U số tiền này.

5. Giải quyết hậu quả của việc thi hành án:

Bà Phạm Thị P được nhận lại 180.000.000 đồng tiền hỗ trợ chi phí di dời nhà và bồi hoàn giá trị tài sản trên đất cho ông Đoàn Văn U, bà Huỳnh Thị T1 mà bà P đã nộp cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An vào ngày 18/11/2022. Ngày 06/6/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã trả lại cho bà P số tiền này.

Trường hợp, quyết định giám đốc thẩm 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, có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Chánh án TAND cấp cao tại TP.HCM;
- Vụ Pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC;
- TAND tỉnh Long An;
- TAND huyện ĐH, tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện ĐH, tỉnh Long An;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (NL).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Văn Cường