

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 275/2024/DS-PT

Ngày 14-6-2024

V/v tranh chấp vô hiệu hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
đòi quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và ngày 14 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 180/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về tranh chấp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2023/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 194/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1976. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Phạm Huỳnh M, sinh năm 1986. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Lê Trung T, sinh năm 1963. Địa chỉ cư trú: Số A, đường V, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An (theo Văn bản ủy quyền ngày 29/5/2024, có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Hoài T1, sinh năm 1984. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Bích C, sinh năm 1979. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 2001. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

4. Cháu Nguyễn Tấn P, sinh năm 2012.

Người đại diện theo pháp luật của cháu P: Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1976. Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

5. Ông Trần Văn T2, sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

6. Ông Châu Tá X, sinh năm 1955. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

7. Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo T3. Địa chỉ trụ sở: Số B, Quốc lộ E, Khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

8. Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: Ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Phạm Huỳnh M là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H có nội dung như sau:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp diện tích 78,1m² thuộc một phần thửa đất số 1915, tờ bản đồ số 03, vị trí khu A4 theo Mảnh trích đo địa chính số 02TL – 2019 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/6/2019 là của ông Châu Tá P1 (cha ruột của ông Châu Tá X) cho cha mẹ bà là ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị B sử dụng từ năm 1976. Sau khi nhận đất thì ông T4, bà B trực tiếp canh tác đất, cất nhà ở cho đến năm 1990 thì cha mẹ bà cho lại bà sử dụng cho đến nay nhưng do điều kiện kinh tế khó khăn nên gia đình bà chưa đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ).

Vào năm 2018, ông Trần Văn T2 khởi kiện tại Tòa án tranh chấp quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) với bà đối với phần đất nêu trên thì bà mới biết ông Châu Tá X đã được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 1915 bao gồm luôn phần đất 78,1m² gia đình bà đang sử dụng và chuyển nhượng cho ông T2 vào năm 2005. Tuy nhiên trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì ông T2 rút lại yêu cầu khởi kiện và chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 1915, diện tích theo

GCNQSDĐ là 1.832m² sang cho bà Nguyễn Phạm Huỳnh M, khi bà M nhận chuyển nhượng QSDĐ và nhận đất từ ông T2 thì không có đo đạc thực tế và cũng không có gặp bà để xác định ranh giới đất của hai bên.

Trên phần đất tranh chấp diện tích 78,1m² bà có cất một căn nhà tạm cột cây tạp, nền xi măng, mái tole, vách thiếc để làm nhà bếp và chuồng nuôi gà, chuồng nuôi vịt và trồng một số cây dừa từ năm 2005 đến nay và không có ai tranh chấp.

Do gia đình bà quản lý, sử dụng phần đất này từ rất lâu mà không có ai tranh chấp và thửa đất số 1915 Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho ông X và ông T2 gia đình bà không được biết. Sau đó ông T2 chuyển nhượng cho bà M cũng không đo đạc thực tế và xác định ranh giới đất với bà nên nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) ngày 05/5/2005 giữa ông Châu Tá X với ông Trần Văn T2 và một phần HĐCNQSDĐ ngày 06/12/2019 giữa ông Trần Văn T2 với bà Nguyễn Phạm Huỳnh M đối với phần diện tích đất 78,1m² có vị trí là khu A4 theo Mảnh trích đo địa chính số 02TL – 2019 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/6/2019 thuộc một phần thửa đất số 1915, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An;

Đối với yêu cầu phản tố của bà M yêu cầu bà phải tháo dỡ nhà tạm để trả lại cho bà M phần đất tranh chấp này thì bà không đồng ý.

Bị đơn bà Nguyễn Phạm Huỳnh M do ông Huỳnh Văn T5 là người đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm có nội dung như sau:

Vào năm 2019, bà M nhận chuyển nhượng QSDĐ từ ông Trần Văn T2 đối với thửa đất số 1915, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.832 m² và bà M đã được cấp GCNQSDĐ. Khi bà M nhận chuyển nhượng từ ông T2 thì không có đo đạc thực tế. Khi ông T2 giao đất cho bà M thì trên một phần thửa đất số 1915 có một căn nhà tạm của gia đình bà H đang sử dụng, ông T2 nói với bà M đây là phần đất ông T2 cho gia đình bà H cất nhà ở nhờ trên đất, khi nào cần lấy lại đất thì gia đình bà H sẽ tháo dỡ nhà trả đất lại và bà M cũng đồng ý cho bà H tiếp tục ở nhờ nên hai bên mới tiến hành thủ tục chuyển nhượng QSDĐ. Tuy nhiên lúc ông T2 và bà M thỏa thuận thì không có mặt bà H và bà M cũng không có đến gặp bà H để hỏi về việc bà H cất nhà trên thửa đất mà bà M mua của ông T2.

Do bà M được cấp GCNQSDĐ thông qua HĐCNQSDĐ có công chứng là hợp pháp nên bà H khởi kiện bà M không đồng ý.

Đồng thời bà M có yêu cầu phản tố đối với bà H, yêu cầu bà H phải tháo dỡ nhà tạm có kết cấu cột cây tạp, mái tole, vách thiếc, nền xi măng cất trên đất để trả lại cho bà M phần đất tranh chấp có diện tích 78,1m² có vị trí là khu A4. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu HĐCNQSDĐ ngày 06/12/2019 giữa ông T2

với bà M đối với phần diện tích đất 78,1m² thì bà M yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Nguyễn Thị Mộng Q trình bày như sau:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Châu Tá P1 cho cha mẹ của bà H là ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị B và ông T4, bà B đã cất nhà ở từ năm 1976. Đến năm 1990, vợ chồng ông T4, bà B cho lại bà H quản lý, sử dụng cho đến nay. Trong quá trình sử dụng đất từ năm 1976 đến nay, gia đình bà H sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp nhưng do điều kiện kinh tế khó khăn nên gia đình bà H chưa đăng ký kê khai để được cấp GCNQSDĐ.

Năm 1998, khi ông Châu Tá X được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 1915 bao gồm luôn phần diện tích đất 78,1m² mà gia đình bà H đang quản lý, sử dụng thì gia đình bà H không được biết và ông X được cấp GCNQSDĐ lần đầu không có đo đạc thực tế.

Năm 2005, khi ông Châu Tá X ký HĐCNQSDĐ cho ông T2 thì gia đình bà H đã có cất nhà bếp và dựng chuồng gà, chuồng vịt trên phần đất tranh chấp nhưng ông X chuyển nhượng cho ông T2 lại chuyển nhượng trọn thửa theo GCNQSDĐ mà không có đo đạc thực tế.

Năm 2018, ông T2 tranh chấp QSDĐ với bà H tại Toà án chưa được giải quyết xong thì ông T2 lại rút đơn khởi kiện và chuyển nhượng thửa đất số 1915 cho bà M. Khi chuyển nhượng thì cũng không có đo đạc thực tế và bà M cũng không có đến gặp bà H để xác định ranh giới đất của thửa đất số 1915. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và bác yêu cầu phản tố của bà M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2023/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Cần Đức đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H đối với bà Nguyễn Phạm Huỳnh M về việc “Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Phạm Huỳnh M đối với bà Nguyễn Thị Thanh H về việc “Đòi quyền sử dụng đất”.

Vô hiệu một phần HĐCNQSDĐ ngày 05/5/2005 giữa ông X với ông T2 đối với phần diện tích đất 78,1m² có vị trí là khu A4 theo Mảnh trích đo địa chính số 02TL – 2019 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/6/2019, thuộc một phần thửa đất số 1915, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Vô hiệu một phần HĐCNQSDĐ ngày 06/12/2019 giữa ông Trần Văn T2 với bà Nguyễn Phạm Huỳnh M đối với phần diện tích đất 78,1m² có vị trí là khu A4 theo Mảnh trích đo địa chính số 02TL – 2019 của Công ty TNHH Đ được

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/6/2019, thuộc một phần thửa đất số 1915, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Thị Thanh H được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 78,1m², vị trí khu A4 theo Mảnh trích đo địa chính số 02TL – 2019 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/6/2019, thuộc một phần thửa đất số 1915, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Kiến nghị cơ quan đăng ký đất đai căn cứ vào bản án 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 bà Nguyễn Phạm Huỳnh M không giao nộp bản chính GCNQSDĐ thì bà Nguyễn Thị Thanh H 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 (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) cho bà Nguyễn Phạm Huỳnh M đối với phần diện tích đất 78,1 m² có vị trí là khu A₄ theo Mảnh trích đo địa chính số 02TL – 2019 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/6/2019, thuộc một phần thửa đất số 1915, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Phạm Huỳnh M yêu cầu bà H phải tháo dỡ nhà tạm có kết cấu cột cây tạp, mái tole, vách thiếc, nền xi măng để trả lại cho bà M phần đất tranh chấp có diện tích 78,1 m² có vị trí là khu A₄ theo Mảnh trích đo địa chính số 02TL – 2019 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/6/2019 thuộc một phần thửa đất số 1915, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Buộc ông Trần Văn T2 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Phạm Huỳnh M số tiền 81.777.600đ (tám mươi một triệu bảy trăm bảy mươi bảy nghìn sáu trăm đồng).

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 01/12/2023, Tòa án nhân dân huyện Cần Đức nhận được đơn kháng của bà Nguyễn Phạm Huỳnh M là bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Lê Trung T là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Phạm Huỳnh M trình bày:

Bà M nhận chuyển nhượng đất của ông T2 trọn thửa, khi nhận chuyển nhượng thì ông T2 có chỉ ranh và nói bà H chỉ sử dụng tạm, bà H cũng chỉ trình bày xây dựng năm 2005, còn thời gian trước đó không có căn cứ đã sử dụng. Sau thời gian thì bà H lấn dần ra như hiện nay. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M. Bà M đồng ý hỗ trợ cho bà H 20.000.000đ để di dời tài sản.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:

Cha mẹ bà được ông P1 cho phần đất tranh chấp năm 1976, sử dụng đến năm 1990 thì cho bà, bà tiếp tục sử dụng đến năm 2005 thì làm thêm nhà bếp, nhà vệ sinh, chuồng gà đến nay, phần đất này nằm phía sau căn nhà tình thương mà nhà nước cấp cho mẹ bà, còn căn nhà tình nghĩa thì được cất chỗ đất khác ngoài khu vực này. Bà đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T2 trình bày:

Ông nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông X vào năm 1998 nhưng đến năm 2005 mới làm GCNQSDĐ. Khi nhận chuyển nhượng thì nhận trọn thửa có xác định ranh giới, cắm cọc nhưng bà H cứ nhỏ cọc và lấn đất như hiện nay. Năm 2020, ông chuyển nhượng cho bà M trọn thửa cũng có báo tình trạng như vậy. Nay ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H, đồng ý yêu cầu phản tố của bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu T6 Xuất trình bày:

Thửa 1915 là có nguồn gốc của cha ông để lại cho ông. Năm 1998, ông được cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định pháp luật. Cha ông cho ông T4 bà B phần đất khác không phải phần đất tranh chấp. Năm 1998, ông đã bán cho ông T2 trọn thửa đất 1915, ông đã giao đất cho ông T2 nhưng sau đó bị bà H nhỏ cọc ranh và lấn đất, do GCNQSDĐ thế chấp ngân hàng nên đến năm 2005 mới làm HĐCNQSDĐ và được cấp GCNQSDĐ.

Ngoài ra, các đương sự thống nhất với các ý kiến đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

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

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Căn cứ vào quá trình sử dụng đất của ông T4, bà B, bà H và lời khai của ông X thì thấy rằng bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M là có căn cứ. Tuy nhiên, án sơ thẩm buộc đương sự chịu tiền án phí sơ thẩm có giá ngạch là không đúng mà phải chịu án phí không có giá ngạch là 600.000đ.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Phạm Huỳnh M, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp diện tích đất 78,1m² có vị trí tại khu A4 theo Mảnh trích đo địa chính số 02TL – 2019 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/6/2019, thuộc một phần thửa đất số 1915, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An có nguồn gốc là của ông Châu Tá P1, cha của ông Châu Tá X.

[5] Bà H cho rằng năm 1976 ông P1 cho cha mẹ bà là ông T4, bà B sử dụng đến năm 1990 thì ông T4, bà B cho lại bà sử dụng đến nay. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 08/6/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm, ông X khai có nghe ông P1 nói là ông P1 cho ông T4 bà B sử dụng phần đất tranh chấp, sau đó ông T4 bà B để lại cho bà H sử dụng, khi ông chuyển nhượng cho ông T2 thì có nói với ông T2 là phần đất này của bà H, ông chỉ bán thửa 1915 trừ ra phần đất này. Tại Giấy cam kết ngày 25/6/2022 ông X xác định ông bán cho ông T2 là trọn thửa 1915, khi chuyển nhượng không có thỏa thuận khác và không liên quan đến 78,1m² đất đang tranh chấp giữa bà H với bà M. Tuy nhiên ông X đã xem xét lại và có Bản tự khai (không đề ngày tháng năm 2022) thay đổi lời khai là ông P1 chỉ cho ông T4 bà B thửa đất 1907, diện tích 42,3m² hiện nay bà H đang sử dụng và chưa được cấp GCNQSDĐ. Ông X chuyển nhượng trọn thửa 1915 cho ông T2 và không có thỏa thuận khác.

[6] Do bà H không chứng minh được từ năm 1976 ông P1 có cho ông T4, bà B phần đất này, cũng như khoảng thời gian từ năm 1976 đến năm 2005 thì ông T4, bà B, bà H có sử dụng phần đất này hay không mà bà H chỉ xác định từ năm 2005 bà mới cất nhà vệ sinh, nhà bếp, chuồng gà và trồng cây dừa trên phần đất này. Trong khi ông X thì không thừa nhận ông P1 có cho ông T4 bà B phần đất này, tại Công văn số 665/BC-UBND ngày 09/5/2022 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện C xác định thửa 1915 theo Sổ mục kê năm 1998 là do ông X đứng tên. Do đó việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp GCNQSDĐ thửa 1915 vào năm 1998 cho ông X là hợp pháp, đúng đối tượng sử dụng theo quy định tại Điều 2 Luật Đất đai năm 1993.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, khi cho đối chất thì ông T2 và ông X đều trình bày năm 1998, ông X có bán cho ông T2 trọn thửa đất 1915 và giao đất cho ông T2 nhưng sau đó bị bà H nhỏ cọc ranh và lấn đất, do GCNQSDĐ thế chấp ngân hàng nên đến năm 2005 mới làm HĐCNQSDĐ và được cấp GCNQSDĐ. Năm 2020, ông T2 chuyển nhượng cho bà M trọn thửa thì cũng có chỉ ranh đất và có cọc nhưng cũng bị bà H nhỏ cọc và lấn đất. Bà H thì cho rằng bà không lấn đất, khi ông X chuyển nhượng cho ông T2 và ông T2 chuyển nhượng cho bà M thì không có thỏa thuận với bà về phần đất tranh chấp. Tuy nhiên như đã nhận định việc ông X được cấp GCNQSDĐ thửa 1915 là hợp pháp nên ông X được quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 3, 73 Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi bổ sung năm 1998) và Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Ông T2 được cấp GCNQSDĐ sau đó chuyển nhượng cho bà M và bà M được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 1915 là phù hợp với quy định tại các Điều 49 và 106 Luật Đất đai năm 2003, các Điều 99 và 167 Luật Đất đai năm 2013.

[8] Như vậy, đối với phần đất tranh chấp 78,1m² bà H không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015, việc chiếm hữu, sử dụng phần đất này của bà H là không có căn cứ pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 165 Bộ luật Dân sự, nên việc bà H khởi kiện yêu cầu vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa ông X với ông T2 và giữa ông T2 với bà M là không có căn cứ. Bà M yêu cầu bà H tháo dỡ, di dời tài sản trên thửa đất 1915 là có căn cứ chấp nhận. Án sơ thẩm tuyên cho bà H được tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp diện tích 78,1m² và tuyên điều chỉnh GCNQSDĐ của bà M là không phù hợp, diện tích này cũng không đủ điều kiện để tách thửa theo Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L.

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M tự nguyện hỗ trợ cho bà H 20.000.000đ chi phí tháo dỡ, di dời tài sản trên thửa 1915 nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[10] Từ những nhận định trên, xét thấy kháng cáo của bà M là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M.

[11] Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm là 4.100.000đ: Buộc bà H phải chịu, bà H đã nộp xong. Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 2.000.000đ: Bà M tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[12] Về án phí sơ thẩm: Bà H phải chịu 900.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự không có giá ngạch. Bà M không phải chịu, hoàn trả cho bà M số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[13] Về án phí phúc thẩm: Bà M không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Phạm Huỳnh Mộng .

Sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 89/2023/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức.

Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 148, 157, 165, 228 và 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 158, 165, 166, 221, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 2, 3, 73 của Luật Đất đai năm 1993; các Điều 49, 106 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 99, 167 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 27 và 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H về yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Châu Tá X, ông Trần Văn T2 và bà Nguyễn Phạm Huỳnh M, cụ thể đối với các yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2005 giữa ông Châu Tá X với ông Trần Văn T2 đối với phần diện tích đất 78,1m², thuộc một phần thửa đất số 1915, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2019 giữa ông Trần Văn T2 với bà Nguyễn Phạm Huỳnh M đối với phần diện tích đất 78,1m², thuộc một phần thửa đất số 1915, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Phạm Huỳnh M đối với bà Nguyễn Thị Thanh H:

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H phải tháo dỡ, di dời nhà tạm có kết cấu cột cây tạp, mái tole, vách thiếc, nền xi măng, cây cối và tài sản khác để trả lại cho bà Nguyễn Phạm Huỳnh M phần đất tranh chấp có diện tích 78,1m², thuộc một

phần thửa đất số 1915, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Phạm Huỳnh M về việc hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Thanh H 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản trên phần đất diện tích 78,1m², thuộc một phần thửa đất số 1915, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

4. Vị trí, kích thước, tứ cận phần đất tại Khu A4 theo Mảnh trích đo địa chính số 02TL – 2019 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 07/6/2019.

5. Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm là 4.100.000đ (bốn triệu, một trăm nghìn đồng): Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu và bà H đã nộp xong. Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 2.000.000đ (hai triệu đồng): Bà Nguyễn Phạm Huỳnh M tự nguyện chịu và bà M đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0009604 ngày 23/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Đức, bà H phải nộp thêm 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Phạm Huỳnh M không phải chịu. Hoàn trả cho bà M 400.000đ (bốn trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0009707 ngày 20/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Đức.

7. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Phạm Huỳnh M không phải chịu. Hoàn trả 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002755 ngày 06/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Đức;
- Chi cục THADS huyện Cần Đức;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc