

Bản án số: 04/2024/DS-PT

Ngày: 04 - 01 - 2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tạng;
Ông Phạm Minh Tùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Trang – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 04 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 249/2023/TLPT-DS ngày 09/10/2023 về Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 407/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Nguyễn Tổ L, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số nhà 136A, đường Hùng Vương, Khóm 1, Phường 2, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Nguyễn Thị D, sinh năm 1980;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Duyên là: Ông Nguyễn

Văn Huynh, sinh năm 1974. Cùng địa chỉ: Số nhà 88/13D, Khóm 2, Phường 2, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/5/2021).

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

1. Nguyễn Văn H, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số nhà 88/13D, Khóm 2, Phường 2, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

2. Nguyễn Thành L, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số nhà 88/13D, Khóm 2, Phường 2, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

3. Trương Vĩnh T, sinh năm 1972 (Vắng mặt);

4. Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1983 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số nhà 72/2, ấp Tân Lập, xã Tân Quy Tây, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

5. Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

6. Nguyễn Thị Thùy O, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số nhà 204, khóm Tân An, phường An Hòa, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

7. Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đéc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Thanh Sơn - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đéc. Địa chỉ: Số 530A, đường Nguyễn Sinh Sắc, Khóm 5, Phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/10/2023, xin vắng mặt).

8. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng Hưng. Địa chỉ: Số 32, Quốc lộ 30, xã An Bình, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/10/2023, xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Tố L là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Tố Lan trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 216, tờ bản đồ số 12, diện tích 99,6m² (Đo đạc thực tế 98,5m²) tại Phường 2, thành phố Sa Đéc mà bà đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị Duyên là do bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Điệp và bà Nguyễn Thị Thùy Oanh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2020. Khi chuyển nhượng không có đo đạc. Đến ngày 11/3/2020, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng trên đất có căn nhà tole, vách lá nhưng không có người quản lý, sử dụng.

Do chưa có nhu cầu nên sau khi nhận chuyển nhượng bà không có quản lý, sử dụng nhà, đất mà để trống. Tháng 8/2020 bà tiến hành xây dựng nhà nên có yêu cầu địa chính đến đo đạc để xác định ranh đất thì phát hiện gia đình bà Duyên đang ở căn nhà trên phần đất mà bà đã nhận chuyển nhượng nên phát sinh tranh chấp.

Vì vậy, bà yêu cầu gia đình bà Duyên phải di dời toàn bộ tài sản để trả lại cho bà 98,5m² đất trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M1 thuộc thửa 216 tờ bản đồ 12 do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho bà Duyên số tiền là 50.000.000đ.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2020 giữa bà với ông Điệp, bà Oanh vô hiệu, bà cũng không tranh chấp yêu cầu gì đối với ông Điệp, bà Oanh. Không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu mà để các bên tự thỏa thuận. Nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Bà cũng không đồng ý nhận thửa đất 214 mà bà Duyên cho rằng là thửa đất của ông Lâm. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đang quản lý và không có thể chấp cho ai.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Duyên trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 216 tờ bản đồ 12 là của cụ Nguyễn Thành Long (Cha bà Duyên) cho bà quản lý sử dụng từ năm 2011, diện tích ngang 5m, dài 20m, có làm giấy tờ tặng cho đất vào ngày 23/8/2015 nhưng không có xác nhận của cơ quan thẩm quyền, có người làm chứng là ông Nguyễn Thanh Tùng (anh bà Duyên, đã chết). Sau khi được cụ Long cho đất, bà đã xây dựng nhà kết cấu mái tole, cột cây ở cho đến nay. Đến năm 2016, bà làm đơn đề nghị xác nhận chỗ ở hợp pháp, phía cụ Long cũng xác nhận đồng ý cho bà cất nhà ở trên phần đất này.

Ngày 20/01/2017, cụ Long đến Phòng công chứng số 2, tỉnh Đồng Tháp lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà cụ Long đã cho bà phần đất bà cất nhà ở từ năm 2011, vị trí phần đất mà cụ Long cho bà là thửa 216. Tuy nhiên, khi lập hợp đồng tặng cho lại ghi thành thửa đất số 214, tờ bản đồ 12 diện tích 110,1m². Ngày 20/02/2017, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉnh lý trang 3). Trước khi tặng cho không có đo đạc nên trong quá trình lập hợp đồng tặng cho đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà không biết phần đất bà đang trực tiếp quản lý sử dụng thuộc thửa 216, do ông Nguyễn Thành Lâm đứng tên. Còn phần đất ông Lâm đang trực tiếp sử dụng lại do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 214. Nguồn gốc thửa đất 214 cũng là của cụ Nguyễn Thành Long cho ông Lâm sử dụng từ năm 2014. Sau đó, ông Lâm xây nhà kết cấu khung gỗ, vách tole, tường gạch, mái tole, khung trần sử dụng đến nay.

Bà xác định, từ khi được cha mẹ cho đất thì giữa bà và ông Lâm không có đổi đất, đổi nhà. Đến năm 2016 thì sửa chữa lại kết cấu cũng vách tole, cột gỗ thao lao và xây dựng thêm một phòng ngủ diện tích ngang 3m dài 6m, kết cấu xây gạch bên ngoài không tô, bên trong có ốp gạch. Gia đình bà gồm có bà Duyên, ông Huỳnh và 02 con sống ổn định trên phần đất này từ năm 2011 đến nay, không thời gian nào bỏ địa phương đi, cũng không có đi làm ăn ở đâu xa và quá trình sử dụng đất không có ai tranh chấp. Do đó, bà không đồng ý di dời nhà trả đất theo yêu cầu của bà Lan.

Đồng thời, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/9/2017 giữa ông Nguyễn Thành Lâm với ông Trương Vĩnh Túc; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/01/2018 giữa ông Trương Vĩnh Túc, bà Nguyễn Thị Ngọc Bích (vợ ông Túc) với ông Nguyễn Văn Điệp; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/02/2020 giữa ông Nguyễn Văn Điệp, bà Nguyễn Thị Thùy Oanh (vợ ông Điệp) với bà Nguyễn Tố Lan là vô hiệu. Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho bà Nguyễn Tố Lan ngày 11/3/2020 đối với thửa số 216, tờ bản đồ số 12 để cấp lại cho bà.

Đối với thửa đất số 214 tờ bản đồ số 12 do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hiện ông Lâm đang quản lý). Bà đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho ông Lâm do bị cấp nhầm thửa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên:

+ Ông Nguyễn Văn Huỳnh (chồng bà Duyên) trình bày:

Ông thống nhất theo lời trình bày của bà Duyên về nguồn gốc đất tranh chấp, quá trình quản lý sử dụng cũng như ý kiến của bà Duyên. Đề nghị Tòa án không chấp nhập nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lan.

+ Ông Nguyễn Thành Lâm trình bày:

Năm 2014, cụ Long có cho ông phần đất để cất nhà ở. Đến ngày 20/01/2017, cụ Long đến Phòng công chứng lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 24/02/2017, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 216 tờ bản đồ 12 (hiện bà Duyên đang sử dụng). Tuy nhiên, trong quá trình lập thủ tục tặng cho đã có sự nhầm lẫn về thửa đất. Thửa 214, tờ bản đồ 12 cụ Long cho ông nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cấp cho bà Duyên. Còn thửa 216 tờ bản đồ 12 cụ Long cho bà Duyên nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cấp cho ông.

Năm 2017, ông có vay của ông Trương Vĩnh Túc số tiền 100.000.000đ, để đảm bảo cho khoản vay này ông có thể chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa 216 cho ông Túc bằng hình thức làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 01/9/2017. Hai bên có thỏa thuận miệng khi nào ông có điều kiện thì ông Túc sẽ cho ông chuộc lại đất. Vì vậy, ông không có giao đất cho ông Túc mà vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng đất cho đến nay.

Sau đó, ông Túc chuyển nhượng thửa 216 lại cho ông Nguyễn Văn Diệp, rồi ông Diệp chuyển nhượng tiếp cho bà Nguyễn Tô Lan. Việc chuyển nhượng đất sau này giữa ông Túc với ông Diệp, ông Diệp với bà Lan, ông không biết. Ông xác định thửa đất ông thế chấp cho ông Túc để đảm bảo cho việc vay tiền là thửa đất nơi vị trí căn nhà của ông hiện nay đang ở.

Quá trình quản lý, sử dụng đất ông không biết vị trí phần đất ông đang sử dụng thuộc thửa 214 do bà Duyên đứng tên và vị trí phần đất bà Duyên đang sử dụng thuộc thửa 216 do ông đứng tên. Từ khi được cụ Long phân chia đất, ông và bà Duyên đã sử dụng đúng vị trí đất được cha cho, các bên cũng không có thỏa thuận gì về việc chuyển đổi vị trí đất.

Việc tranh chấp giữa bà Lan và bà Duyên, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, ông không có ý kiến gì. Đối với thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông Lâm với ông Túc, ông không có tranh chấp yêu cầu gì.

Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông với ông Túc vô hiệu ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, để các bên tự thỏa thuận, nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

+ Ông Trương Vĩnh Túc trình bày:

Khoảng năm 2017, ông có nhận chuyển nhượng của ông Lâm một phần đất (Không nhớ số thửa), giá chuyển nhượng là 60.000.000đ. Khi nhận chuyển nhượng ông Lâm có dẫn ông đến xem đất thì trên đất có căn nhà tole (nhà có ai ở không thì ông Túc không biết). Vị trí đất nơi chuyển nhượng phía trước nhà có lối đi nhỏ bằng đường đất, cặp đường đi có con mương nhưng thời gian lâu ông không còn nhớ chính xác. Việc chuyển nhượng không có đo đạc, không có bàn giao mốc nhưng vị trí chuyển nhượng ông Lâm chỉ trên đất có căn nhà tole. Sau đó, ông đã chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông Diệp với giá 100.000.000đ. Khi chuyển nhượng cho ông Diệp cũng không có tiến hành đo đạc, lúc này căn nhà trên đất chuyển nhượng vẫn còn.

Việc ông Lâm trình bày vay của ông 100.000.000đ, để đảm bảo cho khoản vay này ông Lâm có thể chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa 216 do ông Lâm đứng tên cho ông bằng hình thức làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 01/9/2017 và hai bên có thỏa thuận miệng khi nào ông Lâm có điều kiện thì ông sẽ cho ông Lâm chuộc lại đất là không đúng sự thật.

Việc tranh chấp giữa bà Lan với bà Duyên, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, ông không có ý kiến gì. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lâm với ông vô hiệu do đất chuyển nhượng sai vị trí, phía ông cũng không có yêu cầu gì đối với ông Lâm, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, để các bên tự thỏa thuận, nếu có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông, bà Bích với ông Diệp, nếu bị vô hiệu do đất chuyển nhượng sai vị trí. Trường hợp, ông Diệp có tranh chấp yêu cầu thì ông đồng ý trả lại cho ông Diệp số tiền chuyển nhượng đã

nhận là 100.000.000đ và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật tính từ ngày chuyển nhượng cho đến khi xét xử.

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích (Vợ ông Trương Vĩnh Túc) trình bày:

Bà có biết việc ông Túc nhận chuyển nhượng đất của ông Lâm ở Phường 2, thành phố Sa Đéc. Sau đó, ông Túc và bà đã chuyển nhượng thửa đất trên lại cho ông Điệp. Việc mua bán chuyển nhượng do ông Túc trực tiếp thỏa thuận nên bà không biết rõ vị trí đất chuyển nhượng. Trong vụ kiện tranh chấp giữa bà Lan và bà Duyên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định, bà không có ý kiến hay tranh chấp gì.

+ Ông Nguyễn Văn Điệp và bà Nguyễn Thị Thùy Oanh (Vợ ông Điệp) trình bày:

Khoảng năm 2017, ông Điệp có nhận chuyển nhượng của ông Trương Vĩnh Túc phần đất diện tích khoảng 100m² (ngang 5m, dài 20m, không nhớ số thửa), với giá 100.000.000đ. Khi chuyển nhượng không có đo đạc, nhưng trước khi nhận chuyển nhượng thì ông Túc có dẫn ông Điệp đến xem hiện trạng phần đất chuyển nhượng. Vị trí thửa đất có cạnh giáp với ruộng Bích Chi, trên đất có căn nhà vách lá, mái tole, nhà hoang không có người sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Điệp cũng không có sử dụng đất. Đến năm 2020, ông Điệp và bà Oanh chuyển nhượng lại phần đất trên cho bà Nguyễn Tổ Lan giá khoảng 300.000.000đ. Khi chuyển nhượng địa chính có đo đạc hay không thì ông Điệp và bà Oanh không nhớ. Sau đó, ông Điệp, bà Oanh cũng đã giao đất cho bà Lan quản lý, sử dụng.

Ông Điệp, bà Oanh xác định phần đất ông Điệp, bà Oanh chuyển nhượng cho bà Lan là nơi vị trí các bên đang tranh chấp hiện nay (thuộc thửa 216). Do đó, ông Điệp và bà Oanh đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lan, buộc bà Duyên di dời tài sản trả đất cho bà Lan sử dụng.

Trường hợp việc chuyển nhượng đất giữa các bên bị vô hiệu do sai vị trí, phía ông Điệp, bà Oanh cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, để các bên tự thỏa thuận, nếu có phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Điệp, bà Oanh với bà Lan, do trong vụ án này phía bà Lan không có yêu cầu gì đối với ông Điệp và bà Oanh nên, ông Điệp, bà Oanh không có ý kiến.

+ Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đéc trình bày:

Ủy ban thành phố Sa Đéc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 216 tờ bản đồ 12 cho ông Lâm và 214 tờ bản đồ 12 cho bà Duyên trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 20/02/2017 giữa hộ Nguyễn Thành Long và ông Lâm, bà Duyên được Phòng Công chứng số 2 chứng thực. Trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm và bà Duyên không có tiến hành đo đạc thực tế. Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm và bà Duyên là đúng theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp. Việc bà Duyên cho rằng UBND thành phố Sa Đéc cấp nhầm thửa đất cho ông Lâm và bà Duyên, Ủy ban đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ pháp lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xem xét.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp trình bày:

Ngày 28/8/2018, ông Điệp được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 216, tờ bản đồ 12, diện tích 99,6m².

Ngày 21/02/2020, ông Điệp xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Tố Lan tại thửa đất 216, tờ bản đồ 12, diện tích 99,6m² và được Phòng Công chứng số 2, tỉnh Đồng Tháp công chứng. Ngày 11/3/2020, bà Lan được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lan là do chuyển nhượng từ ông Điệp trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, chứng nhận phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 07/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Tố Lan về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn bà Nguyễn Thị Duyên.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Duyên về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/9/2017 giữa ông Nguyễn Thành Lâm và ông Trương Vĩnh Tú; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/01/2018 giữa ông Trương Vĩnh

Túc, bà Nguyễn Thị Ngọc Bích và ông Nguyễn Văn Điệp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/02/2020 giữa ông Nguyễn Văn Điệp, bà Nguyễn Thị Thùy Oanh và bà Nguyễn Tô Lan vô hiệu.

3. Công nhận sự thỏa thuận của bà Nguyễn Thị Duyên và ông Nguyễn Thanh Lâm về việc thỏa thuận giao trả quyền sử dụng đất.

- Buộc bà Nguyễn Tô Lan giao trả cho bà Nguyễn Thị Duyên quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 216 tờ bản đồ 12 diện tích 99,6m² (đo đạc thực tế là 98,5m²), thể hiện tại các mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 31/01/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc, đất tọa lạc tại Phường 2, thành phố Sa Đéc (hiện bà Nguyễn Thị Duyên đang quản lý).

- Bà Nguyễn Thị Duyên trả lại quyền sử dụng thửa đất 214 tờ bản đồ 12, diện tích 110,1m² (diện tích đo đạc thực tế là 112,3m²) thể hiện tại các mốc 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 6, theo sơ đồ đo đạc ngày 31/01/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc, đất tọa lạc tại Phường 2, thành phố Sa Đéc, do bà Nguyễn Thị Duyên đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh Lâm (hiện ông Lâm đang quản lý, sử dụng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/6/2023 bà Nguyễn Tô Lan làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lan, buộc bà Duyên di dời toàn bộ tài sản có trên đất, trả đất cho bà Lan quản lý sử dụng diện tích thực tế là 98,5m², thể hiện tại các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M1, thuộc thửa 216, tờ bản đồ số 12 do bà Lan đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Tô Lan vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của mình. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Nguyễn Tố Lan, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 04/01/2024 bà Nguyễn Tố Lan xác định không ủy quyền cho ông Trần Tấn Thái mà để bà tự tham gia trình bày tại phiên tòa. Vì vậy, ông Thái không còn là người đại diện của bà Lan tại phiên tòa phúc thẩm.

- Về nội dung:

[1] Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Long thuộc một phần thửa 147, tờ bản đồ số 12. Năm 2011 cụ Long cho con là bà Duyên một phần có diện tích ngang 5m, dài 20m để cất nhà ở. Đến ngày 23/8/2015 vợ chồng cụ Nguyễn Thành Long và Nguyễn Thị Nở làm “Giấy tặng cho đất” có nội dung cho bà Duyên dài 20m, rộng 5m, diện tích 100m² thuộc một phần thửa 147, tờ bản đồ số 12. Năm 2016, bà Duyên làm “Đơn đề nghị xác nhận chỗ ở hợp pháp” được cụ Long xác nhận đồng ý cho bà Duyên cất nhà ở trên phần đất này và có xác nhận của UBND Phường 2, thành phố Sa Đéc vào ngày 29/02/2016.

Đến 29/11/2016, cụ Long làm thủ tục tách thửa đất số 147 thành 05 thửa gồm: Thửa 214, 215, 216, 217 và 218 cùng tờ bản đồ 12 để làm thủ tục tặng cho các con mỗi người một phần, tương ứng với vị trí mà cụ Long đã cho từng người cất nhà ở trên đất trước đó.

[2] Căn cứ vào công văn số 1541/VPĐKĐĐ-TPSaDec ngày 29/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc thì tại sơ đồ vị trí tách thửa để tặng cho Quyền sử dụng đất cho các con có chữ ký của ông Long “do đương sự tự vẽ” thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ cụ Long ngày 26/02/2015 có ghi vị trí đất cụ thể của từng người được tặng cho từ ô số 1 đến 5. Trong đó, vị trí của bà Duyên được cho là ô số 2 tương ứng với thửa đất 216 nơi vị trí phần đất và căn nhà

của bà Duyên đã được cụ Long cho sử dụng từ năm 2011. Vị trí của ông Nguyễn Thành Lâm là ô số 4 tương ứng thửa 214. Ngày 20/01/2017, cụ Long, bà Duyên và ông Lâm đến Phòng công chứng số 2, tỉnh Đồng Tháp để làm thủ tục tặng cho theo quy định. Tuy nhiên, phần đất bà Duyên được cho lại ghi thành thửa 214, còn phần đất ông Lâm được cho lại ghi thành thửa 216. Đến ngày 20/02/2017, bà Duyên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 24/02/2017, ông Lâm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Chỉnh lý trang 3).

[3] Tháng 9/2017, ông Lâm chuyển nhượng thửa đất 216 cho ông Trương Vĩnh Túc. Ông Lâm xác định tại thời điểm chuyển nhượng, ông Lâm cũng không biết phần đất ông Lâm đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện bà Duyên đang quản lý sử dụng cho đến khi có tranh chấp. Ngày 15/01/2018, ông Túc tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông Điệp và bà Oanh. Đến ngày 01/02/2018 ông Điệp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Chỉnh lý trang 4). Sau đó, ông Điệp làm thủ tục cấp đổi và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/8/2018. Đến ngày 21/02/2020, ông Điệp và bà Oanh chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Tố Lan. Ngày 11/3/2020, bà Lan được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng bà Lan không có trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Hơn nữa, quá trình chuyển nhượng không có tiến hành đo đạc, giao nhận đất nên các bên cũng không phát hiện có sự nhầm lẫn, sai thông tin số thửa trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên thực tế từ khi được cho đất đến nay bà Duyên và ông Lâm sử dụng đúng vị trí phần đất được cụ Long tặng cho. Từ trước đến nay, gia đình bà Duyên gồm chồng (Ông Huỳnh) và 02 con vẫn sống ổn định tại căn nhà trên, không có thời gian nào bỏ địa phương đi sinh sống ở nơi khác.

[4] Về phía bà Lan và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Túc, ông Điệp cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng các bên đã giao nhận đất (Ông Lâm đã giao đất cho ông Túc, ông Túc đã giao đất cho ông Điệp và ông Điệp đã giao đất cho bà Lan quản lý) và tại thời điểm chuyển nhượng trên đất có căn nhà tole, vách lá nhưng nhà bỏ hoang, không có người sử dụng là không có căn cứ. Bởi vì, căn cứ vào lời khai của người làm chứng xung quanh cho biết trước đây bà Duyên sống chung với cha mẹ. Sau khi được cụ Long cho đất

bà Duyên đã cất nhà ở riêng. Phần đất mà cụ Long cho bà Duyên là nơi vị trí căn nhà của bà Duyên đang ở hiện nay. Bà Duyên không có ở nhà của ông Lâm và ông Lâm cũng không có ở nhà của bà Duyên. Như vậy, lời trình bày của người làm chứng hoàn toàn phù hợp với lời khai của bà Duyên.

Ngoài ra, cán bộ Địa chính Phường 2 cho biết khi cụ Long làm thủ tục tách thửa đất 147 thành 05 thửa đất để làm thủ tục tặng cho các con, cụ Long có đề nghị địa chính Phường 2 đến kiểm tra hiện trạng đất để làm thủ tục tách thửa. Lúc này trên đất có căn nhà của gia đình bà Duyên đang sinh sống. Bên cạnh đó, hộ khẩu số 88/13D, Khóm 2, Phường 2, thành phố Sa Đéc của bà Duyên hiện nay cũng ngay tại vị trí phần đất đang tranh chấp. Chứng tỏ gia đình bà Duyên đã cất nhà và sử dụng ổn định từ năm 2011 đến nay.

Từ đó, cho thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có sự nhầm lẫn về đối tượng vị trí, thông tin thửa đất. Ngoài ra, các bên cũng không có giao đất cho nhau, việc chuyển nhượng chỉ thực hiện trên mặt pháp lý, thực tế phần đất tranh chấp từ trước đến nay do bà Duyên vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng. Hơn nữa, đối tượng của hợp đồng này là quyền sử dụng đất nhưng trên đất có căn nhà của bà Duyên nhưng khi các đương sự chuyển nhượng cũng không có thỏa thuận gì đối với căn nhà nên giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên là vô hiệu do nhầm lẫn và có đối tượng không thực hiện được. Ngoài ra, các đương sự không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu mà để các bên tự thỏa thuận. Do đó, sau này nếu có phát sinh tranh chấp sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà Lan là có căn cứ. Tại Tòa án cấp phúc thẩm bà Lan cũng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ nên không chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Tố Lan, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Tố Lan, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà Lan phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 91, Điều 157, Điều 165, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 106, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; Điều 122, Điều 126, Điều 408 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Tố Lan.
2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 07/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc.
3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Tố Lan về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn bà Nguyễn Thị Duyên.
4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Duyên về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.
5. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/9/2017 giữa ông Nguyễn Thành Lâm và ông Trương Vĩnh Túc; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/01/2018 giữa ông Trương Vĩnh Túc, bà Nguyễn Thị Ngọc Bích và ông Nguyễn Văn Điệp và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/02/2020 giữa ông Nguyễn Văn Điệp, bà Nguyễn Thị Thùy Oanh và bà Nguyễn Tố Lan là vô hiệu.
6. Công nhận sự thỏa thuận của bà Nguyễn Thị Duyên và ông Nguyễn Thanh Lâm về việc thỏa thuận giao trả quyền sử dụng đất.
7. Buộc bà Nguyễn Tố Lan giao trả cho bà Nguyễn Thị Duyên quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 216 tờ bản đồ 12 diện tích 99,6m² (Đo đạc thực tế là

98,5m²), thể hiện tại các mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 31/01/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc, đất tại Phường 2, thành phố Sa Đéc (Hiện bà Nguyễn Thị Duyên đang quản lý).

8. Bà Nguyễn Thị Duyên trả lại quyền sử dụng thửa đất 214 tờ bản đồ 12, diện tích 110,1m² (Diện tích đo đạc thực tế là 112,3m²) thể hiện tại các mốc 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 6, theo Sơ đồ đo đạc ngày 31/01/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc, đất tại Phường 2, thành phố Sa Đéc, do bà Nguyễn Thị Duyên đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành Lâm (Hiện ông Lâm đang quản lý, sử dụng).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, nộp thuế và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho Nguyễn Tổ Lan ngày 11/3/2020 đối với thửa đất 216, tờ bản đồ 12 để cấp lại cho bà Nguyễn Thị Duyên; Thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho Nguyễn Thị Duyên ngày 20/02/2017 đối với thửa đất 214, tờ bản đồ 12 để cấp lại cho ông Nguyễn Thành Lâm.

Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 31/01/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc

9. Về án phí:

+ Bà Nguyễn Tổ Lan phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm và được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà Lan đã nộp theo biên lai thu số 0003017 ngày 19/6/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sa Đéc.

+ Bà Nguyễn Tổ Lan phải chịu 27.640.000đ (Đối yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận) và 300.000đ (Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận) án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 2.100.000đ tiền tạm ứng án phí mà bà Lan đã nộp theo biên lai thu số 0013736 ngày 12/5/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sa Đéc. Bà Nguyễn Tổ Lan còn phải nộp tiếp số tiền 25.840.000đ.

+ Bà Nguyễn Thị Duyên được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0015089 ngày 28/3/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sa Đéc.

10. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

+ Bà Nguyễn Tố Lan phải chịu 2.809.680đ (Đã nộp xong)

+ Bà Nguyễn Thị Duyên tự nguyện chịu số tiền là 3.223.500đ (Đã nộp xong).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 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.

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

Nơi Nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND thành phố Sa Đéc;
- CCTHADS thành phố Sa Đéc;
- Phòng KTNV- THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Sỹ Danh Đạt