

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 285/2024/DS-PT

Ngày: 10-5-2024

*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất.*

**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: Bà Nguyễn Thị Cúc

Các thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh

Ông Nguyễn Văn Khương

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Cường – 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 Văn Phụng – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2024, 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 822/2023/TLPT- DS ngày 14 tháng 12 năm 2023 về việc “*tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2023/DS-PT ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 891/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Đ, sinh năm 1955; Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số E, đường T, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An (có mặt).

- Bị đơn: Ông Dương Văn Q, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp N, xã H, huyện T, tỉnh Long An (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1991. Địa chỉ liên hệ: Số B, đường số C, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thành Y - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân xã H, huyện T, tỉnh Long An; Địa chỉ: Ấp K, xã H, huyện T, tỉnh Long An (vắng mặt).

3. Bà Huỳnh Thị L1, sinh năm 1970; Địa chỉ: Ấp N, xã H, huyện T, tỉnh Long An (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1991. Địa chỉ liên hệ: Số B, đường số C, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

4. Bà Kiều Thu T1, sinh năm 1982;

5. Ông Trần Đức T2, sinh năm 1981;

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Bà Kiều Thu T1, sinh năm 1982 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A, đường H, khu phố A, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Ngô Thị Đ.

- Cơ quan kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 04 tháng 04 năm 2022, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Ngô Thị Đ do ông Nguyễn Hoàng L đại diện trình bày:

Thửa đất số 24, diện tích 3.608m² có nguồn gốc của cha bà Đ là ông Ngô Văn T3 (hiện đã chết) sử dụng rồi để lại cho bà Đ. Năm 1993, sau khi múc kênh KT9 để thuận tiện cho việc tưới tiêu và sử dụng đất thì ông T3 và ông Q hoán đổi đất với nhau, ông T3 đang sử dụng đất thửa đất 26, (hiện nay là thửa 1061) và thửa 24 đã hoán đổi đất với ông Q thửa 1039 và thửa 1040 để tiện canh tác. Năm 2020, bà Đ với ông Q đã hoán đổi đất trở lại nhưng ông Q chỉ trả lại thửa 26, còn giữ lại thửa 24. Ông Q đã nhận lại thửa 1039 và thửa 1040 sử dụng đến nay. Hiện nay, thửa 24 ông Q nhập vào thửa 23 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa mới là 428, diện tích 4.551,7m². Ngày 09/12/2021, ông Q cùng vợ là bà L1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 428 cho bà Kiều Thu T1, hợp đồng do Ủy ban nhân dân xã H, huyện T chứng thực, số chứng thực 148/2021, quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD. Qua đo đạc thực tế xác định diện tích đất tranh chấp là 3.108m² (khu A) thuộc một phần thửa 428 theo Mẫu trích đo địa chính số 24-2023 của Công ty TNHH Đ3 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 07/02/2023. Đồng ý giá trị đất tranh chấp được thể hiện trên Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T7.

Nay bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề như sau:

- Buộc ông Q, bà T1 và ông T2 trả lại phần đất có diện tích 3.108m² thuộc một phần thửa đất số 428, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An.

- Hủy bỏ Quyết định số 1014/QĐ-UBND ngày 19/10/2011 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Q, đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Long An.

- Hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 980294 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 19/10/2011 cho ông Q, đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Long An.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 612473 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 05/6/2014 cho ông Q đối với một phần thửa đất số 428, diện tích 3.108m², tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An.

- Hủy bỏ một phần “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2021” giữa bên chuyển nhượng ông Q, bà L1 với bên nhận chuyển nhượng bà T1, đối với một phần thửa đất số 428, diện tích 3.108m², tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Long An, được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực hợp đồng, số chứng thực 148/2021, quyển số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 09/12/2021.

Bị đơn ông Dương Văn Q có lời trình bày như sau:

Năm 1982, ông Q khai hoang và canh tác một phần đất ở ấp G, xã H B. Đến năm 1985, ông Q được Tập đoàn A hợp thức hóa và tiếp tục giao sử dụng phần đất trên. Năm 1995, giữa ông Q với ông T3 (cha bà Đ) có hoán đổi đất. Theo đó, ông T3 đang sử dụng thửa đất 1061 (hiện nay) đã hoán đổi với ông Q (hiện nay là thửa 1039 và thửa 1040) để tiện canh tác. Năm 2011, ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 23, 24 (bằng khoán đồ). Ông Q đã bàn bờ đổi với thửa 23 và 24 nên năm 2014, ông Q làm thủ tục nhập thửa 23 và 24 thành thửa 428 và được cấp bằng khoán hồng. Từ trước đến nay, ông Q là người trực tiếp canh tác và sử dụng phần đất trên. Sau khi ông T3 chết thì năm 2020, bà Đ với ông Q đã hoán đổi đất trở lại như ban đầu nhưng bà Đ đưa máy xới để xới đất của ông Q qua một phần thửa đất 428, khoảng 3.000m². Ông Q có làm đơn gửi ấp G giải quyết, sau đó gửi ra Ủy ban nhân dân xã tiếp tục hòa giải nhưng không thành. Ủy ban nhân dân xã H B, đề nghị ông Q tiếp tục sử dụng đất và gửi hồ sơ đến Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng. Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng xét thấy đất thuộc quyền sở hữu do ông Q đứng tên và ông Q đang là người sử dụng đất, quyền lợi của ông Q không bị ảnh hưởng nên ông Q rút đơn khởi kiện và tiếp tục canh tác đất. Tháng 11 năm 2021, ông Q cùng vợ là bà L1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 428 cho bà T1. Bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận đất sản xuất. Việc bà Đ cho rằng thửa 24 ông Q

không đổi lại nên khởi kiện là không đúng vì giữa ông T3 với ông Q không có hoán đổi thửa 24 nên ông Q không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kiều Thu T1 trình bày:

Ngày 09/12/2021, bà T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất số 428, 429, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Long An từ ông Q và bà L1 ghi giá hợp đồng là 200.000.000 đồng (giá thực tế 500.000.000 đồng, hai bên làm hợp đồng đặt cọc 50.000.000 đồng, số tiền 450.000.000 đồng đã trả sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng), hợp đồng do Ủy ban nhân dân xã H, huyện T chứng thực, số chứng thực 148/2021, quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD. Hai bên đã giao nhận tiền và giao nhận đất đã thực hiện xong. Trước khi nhận chuyển nhượng thì bà T1 có tìm hiểu pháp lý tại Ủy ban nhân dân xã H cho biết thửa đất không tranh chấp nên bà T1 đồng ý nhận chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng xong và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T1 cho ông Hồ Vũ L2, sinh năm 1997, cư ngụ ấp K, xã H B thuê đất, lúc đó bà Đ cho người đến cày xới đất nên có tranh chấp và Ủy ban nhân dân xã H B mời hòa giải thì bà Đ không cày xới đất nữa và khởi kiện ra Tòa án. Hợp đồng cho thuê giữa bà T1 với ông L2 có thời hạn một năm bắt đầu từ tháng 3/2022. Hiện nay thì bà T1 đã lấy lại đất và trực tiếp canh tác. Bà T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Đ vì bà T1 đã nhận chuyển nhượng ngay tình hợp pháp. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ thì bà T1 yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng bị hủy (vô hiệu) là buộc ông Q, bà L1 phải trả lại tiền đã nhận chuyển nhượng đối với phần đất tranh chấp và phải bồi thường thiệt hại tổng cộng là 500.000.000 đồng. Theo Mảnh trích đo địa chính số 24-2023 của Công ty TNHH Đ3 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 07/02/2023 và Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T7 thì bà T1 có ý kiến là giá trị đất tranh chấp thấp so với giá trị thực tế mà bà T1 đã nhận chuyển nhượng của ông Q, bà L1 nên bà T1 yêu cầu tính theo giá trị thực tế bà T1 đã nhận chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức T2 do bà Kiều Thu T1 trình bày: Ông T2 là chồng bà T1. Ông T2 thống nhất với ý kiến bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L1 do ông Nguyễn Văn T đại diện trình bày: Bà L1 và vợ ông Q. Bà L1 thống nhất ý kiến ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T trình bày ý kiến được thể hiện tại tại Văn bản số 1295/UBND-NC ngày 31/5/2023 như sau:

Nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng đất đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 11 (nay là một phần thửa đất số 428, tờ bản đồ số 6), đất tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Long An là do ông T3 khai hoang năm 1976 và sản xuất ổn định không tranh chấp. Đến năm 1992-1993, để thuận tiện cho việc canh tác, ông T3 có hoán đổi đất với ông Q để canh tác nhưng không có giấy tờ gì chứng minh.

Ngày 19/10/2011, ông Q (sinh năm 1969) được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BE 980294, số vào sổ CH00480, thửa đất số 24, tờ bản

đồ số 11, diện tích 3.608m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước (LUC), đất tọa lạc tại ấp G, xã H B. Hồ sơ cấp giấy trên cơ sở xét duyệt, đề nghị của Ủy ban nhân dân xã H.

Sau khi Ủy ban nhân dân xã H B kiểm tra, xác minh lại thì Ủy ban nhân dân xã H không tổ chức họp lấy ý kiến của những người đã từng sản xuất cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất với ông Q. Công chức địa chính xã đã ghi thông tin về nguồn gốc đất và những người đã từng sản xuất cùng thời điểm theo lời khai của ông Q (gồm các ông: Lý Văn H, Nguyễn Thành D, Trần Văn T4, Phùng Tấn L3) và hướng dẫn cho ông Q đem về giao cho ông Tạ Văn N là Trưởng ấp G để chủ trì cuộc họp nhưng thực tế chỉ có ông Q ký tên vào Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất lập ngày 01/8/2011, các ông Lý Văn H, Nguyễn Thành D, Trần Văn T4, Phùng Tấn L3 không có ký tên vào phiếu theo đúng như kết quả xác minh lời khai mà Tòa án nhân dân tỉnh L đã thông tin. Đồng thời, nội dung về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất “được tập đoàn cấp đất thổ canh vào năm 1987” theo lời khai của ông Q trong Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất lập ngày 01/8/2011 là không đúng.

Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.608m², đất tọa lạc tại ấp G, xã H B là chưa đảm bảo về trình tự, thủ tục theo quy định.

Ngày 05/6/2014, ông Q (sinh năm 1969) được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BO 612473, số vào sổ CH03765, thửa đất số 428, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.551,7m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước (LUC), tọa lạc tại ấp G, xã H (cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo dự án đo đạc thành lập bản đồ địa chính mới xã H B; thửa đất số 428, tờ bản đồ số 6 được hợp từ thửa đất số 23, 24, tờ bản đồ số 11 cũ).

Đến ngày 09/12/2021, ông Q đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 428, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.551,7m² cho bà Kiều Thu T1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã H B chứng thực, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện T ký xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2021 vào mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BO 612473, số vào sổ CH03765.

Như vậy, việc bà Đ yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BO 612473, số vào sổ CH03765 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 05/6/2014 cho ông Dương Văn Q đối với một phần thửa đất số 428, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.608m² sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T1. Ủy ban nhân dân huyện T đề nghị Tòa án thẩm tra xác minh, xét xử theo đúng quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã H, huyện T trình bày ý kiến được thể hiện tại Công văn số 568/CV-UBND ngày 01/8/2023 như sau:

Về nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng đất đối với thửa 24, tờ bản đồ số 11 (nay là một phần thửa 428, tờ bản đồ số 6), tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Long An: Do ông Ngô Văn T3 khai hoang năm 1976 sản xuất ổn định không tranh chấp, đến năm 1992 – 1993 để thuận tiện cho việc canh tác ông T3 có hoán đổi với ông Q để canh tác không có giấy tờ gì chứng minh.

Tại phiếu lấy kiến khu dân cư ngày 01/8/2011, Công chức địa chính ghi nguồn gốc đất và những người sản xuất cùng thời điểm theo lời khai của ông Q và hướng dẫn cho ông Q mang về giao cho T5 ấp chủ trì tổ chức cuộc họp nhưng ông Q chỉ đưa ông N ký để hợp thức hóa hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không có tổ chức cuộc họp. Vì vậy ông Phùng Tấn L3, ông Lý Văn H, ông Nguyễn Thành D, ông Trần Văn T4 không có ký tên trong phiếu lấy ý kiến và nội dung mà ông Qui trình b về nguồn gốc đất được tập đoàn cấp đất thổ canh vào năm 1987 là không đúng (qua xác minh lời khai của ông N, ông H, ông L3, ông D là đúng). Ủy ban nhân dân xã H B không nắm thông tin gì về việc hoán đổi đất giữa ông Ngô Văn T3 với ông Q đối với các thửa đất 1061, 428 (cũ là 24), 1039 và 1040.

Tuy nhiên, tại Công văn số 671/CV-UBND ngày 29/8/2023 của UBND xã H B gửi cho Tòa án đình chính lại nội dung của Văn bản số 568/CV-UBND ngày 01/8/2023 như sau:

Về nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng đất đối với thửa 24, tờ bản đồ số 2 (nay là một phần thửa 428, tờ bản đồ số 6), tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Long An: Do ông Q khai hoang và canh tác sử dụng khoảng từ năm 1982 cho đến nay. Qua xác minh các hộ dân sinh sống và canh tác lâu năm tại địa phương gồm các ông (bà): Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1936, Trần Hùng T6, sinh năm 1961; ông Nguyễn Thanh L4, sinh năm 1972; ông Tạ Văn K, sinh năm 1956; ông Trương Văn L5, sinh năm 1967; ông Lâm Văn Đ1, sinh năm 1955; ông Tại Văn Đ2, sinh năm 1944. Đến ngày 19/10/2011, ông Q được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất có số phát hành BE 980294, số vào sổ CH00480. Ủy ban nhân dân xã H B không nắm thông tin gì về việc hoán đổi đất giữa ông Q đối với các thửa đất 1061 (thửa cũ 26), mpt 428 (thửa cũ 24) và 1039 và 1040.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Đ “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Dương Văn Q về việc yêu cầu ông Dương Văn Q, bà Huỳnh Thị L1 và bà Kiều Thu T1, ông Trần Đức T2 có nghĩa vụ trả cho bà Ngô Thị Đ quyền sử dụng đất diện tích đất là 3.108m² (khu A), một phần thửa 428, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Đ về việc yêu cầu:

- Hủy một phần “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2021” giữa bên chuyển nhượng ông Dương Văn Q, bà Huỳnh Thị L1 với bên nhận chuyển nhượng bà Kiều Thu T1, đối với một phần thửa đất số 428, diện

tích 3.108m², tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Long An, được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực hợp đồng, số chứng thực 148/2021, quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 09/12/2021.

- Hủy Quyết định số 1014/QĐ-UBND ngày 19/10/2011 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Dương Văn Q, đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Long An.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 980294 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 19/10/2011 cho ông Dương Văn Q, đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Long An.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 612473 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 05/6/2014 cho ông Dương Văn Q đối với một phần thửa đất số 428, diện tích 3.108m², tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An.

(Diện tích 3.108m² thuộc khu A theo Mảnh trích đo địa chính số 24-2023 của Công ty TNHH Đ3 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 07/02/2023).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 02/10/2023 nguyên đơn bà Ngô Thị Đ kháng cáo yêu cầu sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

- Ngày 06/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị bản án sơ thẩm với nội dung:

Bà Đ yêu cầu ông Q trả lại thửa 24 (nay là một phần thửa 428 – Khu A vì cho rằng cha bà Đ khai hoang sử dụng thửa 24 (thửa mới là một phần thửa 428) và 26 (thửa mới là 1061) và dùng hai thửa này để hoán đổi với ông Q thửa 1039, 1040 nhưng sau khi hoán đổi lại thì ông Q không trả lại thửa 24.

Ông Qui trình b sống chung với ông T3 từ năm 1975 tại thời điểm hoán đổi đất thì ông Q mới 13 tuổi nên việc ông Qui trình b nguồn gốc khai hoang là chưa phù hợp với các tài liệu và lời khai của người làm chứng.

Căn cứ vào tài liệu thu thập được từ cơ quan quản lý đất đai thì Ủy ban nhân dân huyện đã kết luận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.608m², đất tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Long An là chưa đảm bảo về trình tự, thủ tục theo quy định.

Xét, tại thời điểm bà T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tranh chấp nên đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông Q để bảo vệ quyền lợi của người thứ 03 ngay tình.

Từ những nhận định trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đ về việc yêu cầu ông Q trả lại thửa 24 bằng giá trị cho bà Đ.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng L trình bày:* Bản án sơ thẩm như đã tuyên xử là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ. Tuy nhiên, bà T1 đã nhận chuyển nhượng khi ông Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu Tòa án xác định bà T1 là người thứ 3 ngay tình thì đề nghị bên ông Q lại giá trị cho bà Đ bằng giá trị chuyển nhượng. Đối với vấn đề kháng cáo, nguồn gốc đất là đất của ông T3, việc hoán đổi là tạm thời. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q là trong thời gian hoán đổi. Sau khi hoán đổi trả lại, ông Q làm thủ tục chuyển nhượng thửa 26 lại cho cháu bà Đ, rồi sau đó được cấp giấy toàn bộ. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng trình tự thủ tục. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

- *Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Q1 và bà Huỳnh Thị L1 là ông Nguyễn Văn T trình bày:* bị đơn không đồng ý với phía nguyên đơn. Thửa 1061 ông Q1 nhận chuyển đổi của ông T3 là 2 ô nhập thành 1 ô, và sau này đổi lại cũng vậy. Còn bà Đ cho rằng thửa 24 có trong diện tích hoán đổi là không đúng. Thửa 26 có diện tích bằng 2 thửa nhập lại nên việc hoán đổi là ngang bằng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: 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 nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đ và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đ như nội dung bản kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng

[1.1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị Đ và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An làm trong hạn

luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã H, huyện T, tỉnh Long An vắng mặt, bà Kiều Thu T1 và ông Trần Đức T2 có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị Đ và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An

[2.1] Theo Mảnh trích đo địa chính số 24-2023 của Công ty TNHH Đ3 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 07/02/2023 thì phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 3.108m² (khu A) thuộc một phần thửa 428, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An hiện do bà T1 đang quản lý sử dụng.

[2.2] Theo bà Đ trình bày thì phần diện tích 3.608m² này trước kia thuộc một phần thửa đất số 24, có nguồn gốc của cha bà Đ là ông Ngô Văn T3 khai hoang. Vào năm 1993, sau khi mức kênh KT9 dễ thuận tiện cho việc tưới tiêu và sử dụng đất thì ông T3 và ông Q1 hoán đổi đất, việc thỏa thuận bằng lời nói với nhau do ông Q1 là cháu của ông T3 sống chung nhà. Cụ thể nội dung hoán đổi như sau: ông T3 đang sử dụng đất thửa đất số 26 nay là thửa 1061 (hiện nay) và thửa 24 (nay thuộc một phần thửa 428, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An) đã hoán đổi đất với ông Q1 lấy thửa 1039 và thửa 1040 để tiện canh tác. Sau khi hoán đổi, hai bên đã giao đất và sử dụng đất không ai khiếu nại. Năm 2020, bà Đ và ông Q1 thỏa thuận đổi lại đất nhưng ông Q1 chỉ trả lại cho bà thửa đất số 26, không trả lại bà thửa đất số 24 có diện tích là 3.108m².

[2.3] Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì năm 2011, ông Q1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 24, sau đó hợp thửa đất số 23 tờ bản đồ số 11 nên ngày 05/6/2014, ông Q1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BO 612473, số vào sổ CH03765 thành thửa đất số 428, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.551,7m².

[2.4] Ngày 09/12/2021, ông Q1 đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thửa đất số 428, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.551,7m² cho bà Kiều Thu T1 và ông Trần Đức t.

[2.5] Như vậy, thửa đất số 24, thuộc một phần thửa 428, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã H, huyện T đang tranh chấp dù có nguồn gốc do ông T3 khai hoang hay ông Q1 khai hoang thì bà Đ cũng đã thừa nhận ông T3 là cha bà Đ đã hoán đổi cho ông Q1 từ năm 1993. Quá trình ông Q1 sử dụng không ai tranh chấp, ông Q1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chính sách cấp quyền sử dụng đất cho người đang thực tế sử dụng đất nên ông Q1 có quyền sử dụng đối với thửa đất số 24, nay là một phần thửa 428, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật.

[2.6] Ủy ban nhân dân huyện T cho rằng trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q1 chưa đúng thủ tục do chưa xác minh rõ nguồn gốc do ông Q1 khai hoang hay ông T3 khai hoang. Nhưng, như đã nhận định thì có việc ông T3 hoán đổi đất cho ông Q1 và ông Q1 là người trực tiếp sử dụng đất liên tục từ năm 1993 đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Q1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng pháp luật.

[2.7] Do vậy, bà Đ yêu cầu hủy Quyết định Quyết định số 1014/QĐ-UBND ngày 19/10/2011 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Dương Văn Q, đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Long An; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 980294 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 19/10/2011 cho ông Dương Văn Q, đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Long An; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 612473 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 05/6/2014 cho ông Dương Văn Q đối với một phần thửa đất số 428, diện tích 3.108m², tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An là không có căn cứ.

[3] Đối với giao dịch hoán đổi đất giữa bà Đ và ông Q

[3.1] Năm 2020, bà Đ và ông Q thỏa thuận đổi lại đất. Theo bà Đ trình bày thì thỏa thuận hoán đổi đất năm 2020 giữa bà Đ và ông Q không lập thành văn bản, hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói là ông Q trả lại cho bà Đ thửa đất số 24, 26 mà ông T3 đã đổi cho ông Q năm 1993 và bà Đ sẽ trả lại cho ông Q thửa đất số 1039 và 1040 nhưng không được ông Q trả lại cho bà Đ thửa đất số 24.

[3.2] Theo bản tự khai của ông Q ngày 01/11/2022 thì ông Q là người yêu cầu hoán đổi đất; theo đó, bà Đ trả cho ông Q thửa đất số 1039 và thửa 1040 còn ông Q trả cho bà Đ thửa 26 có diện tích là 5829m² và hai thửa 1039, 1040 có diện tích là 5756m². Như vậy, diện tích trao đổi cho nhau là tương đương, không bao gồm thửa đất số 24.

[3.3] Hội đồng xét xử nhận thấy, việc hoán đổi đất giữa ông Q và bà Đ chỉ là thỏa thuận riêng với nhau, nội dung thỏa thuận hai bên trình bày không phù hợp với nhau, không tiến hành ra công chứng để chứng thực chuyển quyền sử dụng đất lại cho nhau theo quy định của Luật đất đai về chuyển quyền sử dụng đất. Năm 2020, hai bên thỏa thuận hoán đổi đất nhưng ông Q vẫn là người sử dụng thửa đất số 24 và năm 2021, ông Q đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất tại thửa 24 cho bà T1 nên không có căn cứ xác định quyền sử dụng đất thửa đất số 24 này thuộc một phần thửa 428, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long An đã được hai bên hoán đổi cho nhau. Do đó, yêu cầu của bà Đ buộc ông Q phải có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất thửa số 24 cho bà Đ là không có căn cứ.

[4] Đối với yêu cầu của bà Đ về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà L1 và ông T2, bà T1, Hội đồng xét xử nhận thấy: lý do bà Đ yêu cầu hủy hợp đồng vì bà Đ cho rằng thửa đất số 24 có diện tích 3.108m² thuộc một phần thửa 428, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Long

An là của ông Q đã hoán đổi lại cho bà năm 2020. Nhưng như đã nhận định ở trên thì không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của bà Đ và yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Đ với ông Q; hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Q, bà lệ và ông T2, bà T1 được thực hiện đúng quy định của pháp luật nên yêu cầu của bà Đ là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Từ các nhận định trên, xét thấy Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đ là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ có kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ gì khác nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đ. Nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa cũng không phù hợp với các nhận định của Hội đồng xét xử nêu trên nên không được chấp nhận; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Các 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.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đ phải chịu án phí nhưng được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí lệ, phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị Đ và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 157/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2023/DS-PT ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Ngô Thị Đ được miễn.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THÀNH VIÊN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Dương Tuấn Vinh

Nguyễn Văn Khương

Nguyễn Thị Cúc

