

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 97/2022/DS-PT

Ngày 06-5-2022

V/v Tranh chấp yêu cầu vô hiệu 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 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 Lê Thị Kim Nga

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 4 và ngày 06 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công Ki vụ án thụ lý số 61/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2022 về việc “*Tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị Xuân L, sinh năm 1961. Địa chỉ cư trú: Số 08 Ấp 3, xã L, huyện C, tỉnh Long An. (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1986. Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã L, huyện C, tỉnh Long An. (vắng mặt).

2. Ông Võ Minh P, sinh năm 1984. Địa chỉ cư trú: Số 253 Ấp 5, xã L, huyện C, tỉnh Long An. (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1987. Địa chỉ cư trú: Ấp 1B, xã L, huyện C, tỉnh Long An. (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Oanh K, sinh năm 1984.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Oanh K: ông Võ Minh P, sinh năm 1984. Cùng địa chỉ cư trú: Số 253 Ấp 5, xã L, huyện C, tỉnh Long An (Giấy ủy quyền ngày 26/02/2020). (có mặt).

3. Ủy ban nhân dân xã L. Địa chỉ trụ sở: Ấp 5, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Thanh S - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L. (vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân huyện C. Địa chỉ trụ sở: Khu 1A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Hữu T - Phó chủ tịch (Giấy ủy quyền số: 9838/GUY- UBND ngày 08/12/2021). (vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Hồng X, sinh năm 1979. Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã L1, huyện C, tỉnh Long An. (vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Huy K, sinh năm 1973. Địa chỉ cư trú: 725 đường P, phường 7, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

6. Văn phòng Công chứng L. Địa chỉ trụ sở: Số 9A khu dân cư N 1, ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Dương Thùy L - Trưởng Văn phòng Công chứng L. (vắng mặt).

7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: Số 137, Quốc lộ 1A, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Hoàng H1 - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (Công văn số: 2258/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 07/4/2021). (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Phan Thị Xuân L, nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 25/10/2018; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/01/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phan Thị Xuân L trình bày:

Bà có diện tích đất lúa là 209m², tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Nguồn gốc đất là của ông Võ Văn T1 (ông T1 là cha của bà L) khai hoang từ năm 1975 và sử dụng để trồng lúa đến năm 1980 ông T1 vượt biên ra nước ngoài để lại cho bà sử dụng đến nay, hiện nay bà không biết tin tức gì của ông T1. Khi sử dụng đất bà có trồng lúa một thời gian do đất xấu nên bà có trồng cây trên đất như chuối, tre và tràm. Việc bà sử dụng phần đất này có ông Huỳnh

Thanh D, Bà Trương Thị M ở cùng ấp biết. Năm 2008 bà có đến Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) xã L đăng ký kê khai đất nhưng UBND xã L nói là đất công thổ quốc gia Nhà nước đang quản lý nên không cho bà đăng ký.

Năm 2011, bà tiếp tiếp tục đến UBND xã L đăng ký kê khai cấp giấy ban đầu thửa đất 429 và diện tích 209m² bà đang sử dụng theo Công văn 1549/UBND-TD ngày 29/6/2011 của UBND huyện C, có đo đạc, có biên bản làm việc ngày 16/11/2017 về việc công bố cột mốc và bà mới biết phần đất của bà đang sử dụng diện tích 209m² có trong thửa đất 1052 nhưng UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AP 007572 ngày 08/5/2009 cho ông Nguyễn Thái H đứng tên thửa đất 1052, tờ bản đồ (viết tắt TBĐ) số 1, diện tích 488m² và sau đó ông H chuyển nhượng cho ông Võ Minh P theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt hợp đồng CNQSDĐ) ngày 31/3/2011 và ông P đã được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số BE 092581 ngày 20/4/2011.

Đối với việc vì sao ông H được đứng tên GCNQSDĐ thì bà cũng không biết. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án đã thu thập hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 1052 thì bà mới được biết ông Võ Văn C được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ năm 1996 là thửa đất 430 (thửa đất 1052 tách từ thửa đất 430). Năm 2003 ông C chuyển nhượng cho bà Nguyễn Lê Xuân Đ1 một phần thửa 430 (thửa 1052, TBĐ số 1, diện tích 488m²). Năm 2009 bà Đ1 chuyển nhượng thửa đất 1052 này cho ông Nguyễn Thái H nhưng bà không yêu cầu hủy GCNQSDĐ của ông C, không yêu cầu hủy hợp đồng CNQSDĐ giữa ông C với bà Đ1, không yêu cầu hủy GCNQSDĐ của bà Đ1, không yêu cầu hủy hợp CNQSDĐ giữa bà Đ1 với ông H.

Phần đất bà đang sử dụng có diện tích đo đạc thực tế là 170.7m² có vị trí khu A thuộc một phần thửa đất 1052, tờ bản đồ số 1, theo Mảnh trích đo địa chính số 04LS-2019 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (viết tắt Chi nhánh VPĐKĐĐ) tại huyện C duyệt ngày 06/8/2019. Bà đồng ý với kết quả đo đạc và kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số: Vc 19/09/218/BĐS-LA ngày 13/9/2019 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam. Ngoài ra, vụ án đang giải quyết thì ông P tiếp tục CNQSDĐ thửa đất 1052 cho bà Nguyễn Thị Hồng X và bà X đã được Sở Tài nguyên và Môi trường (viết tắt Sở TN&MT) tỉnh Long An cấp GCNQSDĐ ngày 09/9/2019, là không đúng.

Nay bà yêu cầu hủy một phần hợp đồng CNQSDĐ giữa ông Nguyễn Thái H với ông Võ Minh P do UBND xã L lập ngày 31/3/2011 đối với thửa đất 1052, TBĐ số 1, diện tích 488m²; Hủy GCNQSDĐ số AP 007572 do UBND huyện C cấp ngày 08/5/2009 cho ông H đứng tên thửa đất 1052; Hủy GCNQSDĐ số BE 092581 do UBND huyện C cấp ngày 20/4/2011 cho ông P đứng tên thửa đất 1052; Hủy hợp CNQSDĐ giữa ông Võ Minh P, bà Nguyễn Thị Oanh K với bà Nguyễn Thị Hồng X do Văn phòng Công chứng L lập ngày 06/8/2019 và Hủy GCNQSDĐ số CT 014282 do Sở TN&MT tỉnh Long An cấp ngày 09/9/2019 cho bà Nguyễn Thị Hồng X đứng tên đối với thửa đất số 1052.

Bị đơn ông Nguyễn Thái H trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 31/01/2019 và bản tường trình ngày 11/11/2021:

Thửa đất 1052, TĐĐ số 1, diện tích 488m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện C, tỉnh Long An do ông nhận CNQSDĐ của vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Lê Xuân Đ1 vào năm 2009, ông đã được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số AP 007572 ngày 08/5/2009.

Nguồn gốc đất do ông C và bà Đ1 nhận CNQSDĐ của ai thì ông không biết, khi ông C và bà Đ1 giao đất cho ông sử dụng thì trên phần đất này đã có sẵn cây trồng trên đất, ông có chăn nuôi vịt trên đất nhưng không có ai tranh chấp và thửa đất này là tài sản riêng của ông có trước khi ông kết hôn với bà Nguyễn Thị Đ nên ông toàn quyền quyết định. Đến ngày 31/3/2011 ông CNQSDĐ thửa đất này cho ông Võ Minh P và ông đã giao đất cho ông P từ khi chuyển nhượng đến nay, việc CNQSDĐ giữa ông với ông P là hợp pháp và ông P cũng đã được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ. Do đó, ông H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

Ông Nguyễn Thái H có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Ông Võ Minh P vừa là bị đơn vừa người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Oanh K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, ông P trình bày:

Ông với bà Nguyễn Thị Oanh K là vợ chồng với nhau, ngày 31/3/2011, ông có nhận CNQSDĐ của ông Nguyễn Thái H thửa đất số 1052, tờ bản đồ số 1, diện tích 488m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện C, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 54.000.000đồng. Ngày 20/4/2011, ông được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số BE 092581 cho ông đứng tên.

Theo ông được biết nguồn gốc đất trước đây ông H đã nhận CNQSDĐ của vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Lê Xuân Đ1. Ngay sau ký hợp đồng CNQSDĐ ông đã giao đủ tiền cho ông H, ông H đã giao thửa đất 1052 cho vợ chồng ông quản lý sử dụng có ông Nguyễn Văn C chủ đất cũ và ông Nguyễn Văn Sơn là người có đất liền kề biết và ông có cho ông C, ông S1 chăn nuôi vịt trên đất nên việc bà L trình bày gia đình bà L khai hoang sử dụng đất từ năm 1975 cho đến nay là không đúng. Khi ông H giao đất cho ông thì có một phần diện tích đất gò lồi chứ không phải đất trũng hết, trên đất đã có sẵn một số cây trồng như chuối, tre và tràm.

Năm 2015, bà L tự ý đem cọc đến cắm để xác định ranh giới, ông không đồng ý nên ông có nhổ cọc. Ngày 06/8/2019 ông đã CNQSDĐ thửa đất số 1052 cho bà Nguyễn Thị Hồng X, giá chuyển nhượng thực tế là 150.000.000 đồng nhưng trên hợp đồng chỉ thể hiện số tiền 50.000.000đồng. Bà X đã giao tiền, ông đã giao đất cho bà X sử dụng trong đó có phần đất bà L đang chiếm sử dụng, do vậy phần đất này ông để bà X quyết định vì bà X đã được cấp GCNQSDĐ, ông đồng ý với kết quả đo đạc và thẩm định giá.

Lý do, vụ án đang được giải quyết mà ông chuyển nhượng thửa đất 1052 cho bà X là vì giữa ông và bà X có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất

1052 ngày 31/3/2017 trước khi bà L có tranh chấp với ông nhưng ông không báo cho Tòa án biết và đến khi làm thủ tục chuyển nhượng đất với bà X ông cũng không báo cho Tòa án biết. Nay ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng X trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 30/12/2019:

Bà với ông Nguyễn Huy K là vợ chồng với nhau, ngày 31/3/2017 bà có làm hợp đồng đặt cọc nhận CNQSDĐ với vợ chồng ông Võ Minh P và bà Nguyễn Thị Oanh K thửa đất số 1052, TĐĐ số 01, diện tích 488m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện C, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng thực tế là 150.000.000đồng. Đến khoảng tháng 7/2019 hai bên mới làm thủ tục CNQSDĐ theo quy định của pháp luật, hợp đồng được Văn phòng Công chứng L lập và bà đã được Sở TN&MT tỉnh Long An cấp GCNQSDĐ ngày 09/9/2019, thửa đất này là tài sản chung của bà với ông Nguyễn Huy K.

Việc vợ chồng bà nhận CNQSDĐ của vợ chồng ông P và bà K là hợp pháp. Do đó, bà X không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L. Đối với diện tích 170.7m² thuộc một phần thửa đất số 1052 bà L cho rằng bà L đang sử dụng thì trong vụ án này bà không khởi kiện hay yêu cầu gì đối với ông P và bà K cũng như bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huy K trình bày tại bản tự khai ngày 21/10/2021:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Hồng X có nhận chuyển nhượng thửa đất 1052, TĐĐ số 01, diện tích 488m² của ông Võ Minh P và bà Nguyễn Thị Oanh K, thửa đất này là tài sản chung của vợ chồng nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Ông Nguyễn Huy K có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 21/01/2019:

Bà là vợ của ông Nguyễn Thái H, vợ chồng bà đăng ký kết hôn năm 2017 tại UBND xã L, thửa đất 1052 là tài sản riêng của ông H có trước khi kết hôn với bà nên ông H có quyền quyết định, bà không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Bà Nguyễn Thị Đ có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã L do ông Bùi Thanh S đại diện theo pháp luật trình bày tại Công văn số 75/UBND ngày 24/5/2018:

Đối với việc bà L yêu cầu hủy một phần hợp đồng CNQSDĐ ngày 31/3/2011 giữa ông Nguyễn Thái H với ông Võ Minh P đối với thửa đất số 1052, TĐĐ số 1, diện tích 488m². UBND xã L không thống nhất với yêu cầu của bà L vì hợp đồng được ký kết hợp pháp dựa trên QSDĐ đã được UBND huyện C công nhận cho ông H.

Ông Bùi Thanh S có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng L do bà Dương Thùy L đại diện trình bày tại Công văn số 24/ CV- VPCC ngày 19/2/2020:

Ngày 06/8/2019 ông Võ Minh P nộp hồ sơ tại Văn phòng Công chứng L yêu cầu công chứng hợp đồng CNQSDĐ tại thửa đất 1052, TĐĐ số 1, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 50.000.000đồng cho bà Nguyễn Thị Hồng X. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng Công chứng L đã soạn thảo hợp đồng CNQSDĐ theo yêu cầu của hai bên, sau đó hai bên tự đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, đồng ý nội dung hợp đồng và ký tên vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, hai bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc, hồ sơ yêu cầu công chứng phù hợp theo quy định, nội dung hợp đồng công chứng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, vì vậy Văn phòng Công chứng L đã công chứng hợp đồng trên.

Bà Dương Thùy L có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An ủy quyền cho ông Hồ Hoàng HI trình bày tại phiên tòa:

Sở TN&MT tỉnh Long An có Công văn số 8662/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 11/12/2020 về nội dung khởi kiện của bà L liên quan đến việc yêu cầu hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 092581, số vào sổ CH 00715, ngày 20/4/2011 đối với thửa đất 1052, tờ bản đồ số 1, diện tích 488m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng). Ngày 06/8/2019, ông Võ Minh P, bà Nguyễn Thị Oanh K lập hợp đồng CNQSDĐ thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Hồng X được Văn phòng Công chứng L công chứng số 7788, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD. Cùng ngày, bà Nguyễn Thị Hồng X nộp hồ sơ đăng ký biến động về QSDĐ do nhận chuyển nhượng và có nhu cầu cấp mới giấy chứng nhận.

Hồ sơ đầy đủ, hợp lệ theo quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện C thụ lý giải quyết, chuyển hồ sơ cho VPĐKĐĐ tỉnh Long An trình Sở TN&MT tỉnh Long An ký cấp cho bà X giấy CNQSDĐ số CT 014282, ngày 09/9/2019 đối với thửa đất 1052. Việc Sở TN&MT tỉnh Long An ký cấp giấy CNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị Hồng X là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục. Do đó, ông Hưng không đồng ý với yêu cầu của bà L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2021/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2021, Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Xuân L về việc bà L yêu cầu: Hủy một phần hợp đồng CNQSDĐ giữa ông Nguyễn Thái H với ông Võ Minh P được UBND xã L chứng thực ngày 31/3/2011 đối với thửa đất 1052, TĐĐ số 1, diện tích 488m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện C, tỉnh Long An; Hủy GCNQSDĐ số AP 007572 do UBND huyện C cấp ngày

08/5/2009 cho ông Nguyễn Thái H đứng tên thửa đất 1052; Hủy GCNQSDĐ số BE 092581 do UBND huyện C cấp ngày 20/4/2011 cho ông Võ Minh P đứng tên thửa đất 1052; Hủy hợp đồng CNQSDĐ giữa ông Võ Minh P và bà Nguyễn Thị Oanh K với bà Nguyễn Thị Hồng X do Văn phòng Công chứng L công chứng ngày 06/8/2019 đối với thửa đất 1052 và hủy GCNQSDĐ số CT 014282 do Sở TN&MT tỉnh Long An cấp ngày 09/9/2019 cho bà Nguyễn Thị Hồng X đứng tên thửa đất 1052.

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 10/01/2022, Tòa án nhân dân huyện C nhận được đơn kháng cáo của bà Phan Thị Xuân L đề ngày 08/01/2022 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và vẫn nguyên các ý kiến đã trình bày.

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

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo làm 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:

Theo xác nhận của UBND xã L thì phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông C và trước khi xét cấp giấy lần đầu cho ông C thì ông C là người trực tiếp quản lý sử dụng. Vợ ông C bà Hoàng Thị H cũng xác nhận nguồn gốc đất do ông bà để lại cho ông C, những người làm chứng khác như bà Đ1, ông S1, ông C cũng xác nhận đất tranh chấp là của ông C quản lý sử dụng. Trong khi ông D và bà M chỉ xác định có thấy bà L cấy lúa từ năm 1998 – 2000 nhưng không xác định đất là của ai, nguồn gốc đất của ai.

Do đó việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông C là đúng pháp luật, ông C sau đó chuyển nhượng cho bà Đ1, bà Đ1 chuyển nhượng cho ông H, ông H chuyển nhượng cho ông P và ông P chuyển nhượng cho bà X là phù hợp pháp luật. Án sơ thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của bà L là có cơ sở nên không chấp nhận kháng cáo của bà L, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] 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.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc được tổng đạt hợp lệ, 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.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét kháng cáo của bà L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Bà L khai phần đất 170.7m² thuộc một phần thửa đất 1052 có nguồn gốc là của ông Võ Văn T1 (ông T1 là cha của bà L hiện nay không rõ tin tức) khai hoang từ năm 1975 và sử dụng để trồng lúa đến năm 1980 ông T1 để lại cho bà L sử dụng đến nay. Sau khi trồng lúa do đất xấu nên bà chuyển sang trồng chuối, tre và tràm, việc bà sử dụng phần đất này có ông Huỳnh Thanh D và bà Trương Thị M ở cùng áp biết.

[6] Xét thấy, tại Công văn số 192/UBND ngày 31/12/2020 của UBND xã L có xác nhận trước khi ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa đỏ vào năm 1996 thì ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa trắng; lúc cấp giấy cho ông C UBND xã có thành lập Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tiến hành điều tra, xác minh xem xét ông Võ Văn C là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất 430 từ năm 1975 đến 2003. Lời khai của bà Hoàng Thị H (vợ ông Võ Văn C) tại biên bản lấy lời khai ngày 21/01/2019 thì bà H xác định thửa đất 1052 (tt430) có nguồn gốc là của ông bà, cha mẹ ông C để lại cho ông C sử dụng. Tại biên bản lấy lời khai của ông Nguyễn Văn C (ông C là chồng của bà Đ1) và ông Nguyễn Văn Sơn (ông S1 là chồng của bà Diệp) cùng ngày 21/01/2019, ông C và ông S1 đều cho biết thửa đất 1052 là của ông C, lúc đầu ông C và ông S1 mua chung thửa đất sau đó chia ra mỗi người ½ diện tích là 488m².

[7] Trong khi lời khai của ông D và bà M chỉ xác định là có thấy bà L trồng lúa trên phần đất tranh chấp khoảng năm 1998 - 2000, còn thửa đất và nguồn gốc đất của ai thì ông bà không biết. Ngoài ra, bà L không còn chứng cứ nào khác để chứng minh phần đất này là của cha bà để lại cho bà sử dụng.

[8] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/01/2019 thể hiện trên đất tranh chấp có cây chuối, tràm, tre và bà L tự cắm 02 cây cọc.

[9] Với chứng cứ trên, đủ cơ sở xác định nguồn gốc phần đất 170.7m² thuộc 1 phần thửa 1052 không phải của ông T1 như bà L trình bày mà có nguồn gốc là của cha mẹ ông C để lại cho ông C quản lý sử dụng. Như vậy quyền sở hữu, sử dụng phần đất này của ông C được xác lập trong trường hợp được cha mẹ tặng cho hoặc thừa kế theo Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1996 là đúng pháp luật, đúng đối tượng, sau đó ông C chuyển nhượng bà Đ1, bà Đ1 chuyển nhượng cho ông H, ông H chuyển nhượng cho ông P, ông P chuyển nhượng cho bà X là phù hợp pháp luật.

[10] Vì vậy, cấp sơ thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của bà L, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Bà L là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Xuân L.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 37/2021/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 221, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 166, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Xuân L về việc yêu cầu:

- Hủy một phần hợp đồng CNQSDĐ giữa ông Nguyễn Thái H với ông Võ Minh P được UBND xã L chứng thực ngày 31/3/2011 đối với thửa đất 1052, TĐĐ số 1, diện tích 488m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện C, tỉnh Long An;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 007572 do UBND huyện C cấp ngày 08/5/2009 cho ông Nguyễn Thái H đứng tên thửa đất 1052;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 092581 do UBND huyện C cấp ngày 20/4/2011 cho ông Võ Minh P đứng tên thửa đất 1052;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Minh P và bà Nguyễn Thị Oanh K với bà Nguyễn Thị Hồng X do Văn phòng Công chứng L công chứng ngày 06/8/2019 đối với thửa đất 1052;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 014282 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/9/2019 cho bà Nguyễn Thị Hồng X đứng tên thửa đất 1052.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Phan Thị Xuân L phải chịu 9.841.000 đồng chi phí do đặc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ; bà L đã nộp xong.

3. Về án phí sơ thẩm: Bà Phan Thị Xuân L phải nộp 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0001085 ngày 04/01/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An và

300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0008179 ngày 30/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; bà L đã nộp đủ án phí.

4. Về án phí phúc thẩm: Bà Phan Thị Xuân L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

5. 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.

6. 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;
- Chi cục THADS huyện;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc