

Bản án số: 165/2022/DS-PT

Ngày: 23-3-2022

V/v Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 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: Ông Nguyễn Đắc Minh

Các thẩm phán: Ông Lê Văn An

Ông Dương Tuấn Vinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên – 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:
Ông Đoàn Văn Vâng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 653/2020/TLDS-PT ngày 22/12/2020 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 27/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 386/2022/QĐ-PT ngày 17/02/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1954. (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1977;
Địa chỉ đăng ký hộ khẩu: xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh;
Địa chỉ liên lạc: xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Trần Vũ Thùy V, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V:

- Bà Vũ Thị Thái M, sinh năm 1957; Địa chỉ: xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Ông Thái Văn C, sinh năm 1979; Địa chỉ: Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: phường Phước Long B, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Ông Lâm Đăng P, sinh năm 1963; Địa chỉ: Phường 11, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

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

3.1 Ông Lê Văn H, sinh năm 1955; (vắng mặt)

3.2 Bà Phạm Thị Kim T, sinh năm 1957; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

3.3. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1964; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Kim Điền, xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

3.4. Bà Phạm Thị A, sinh năm 1953; (vắng mặt)

3.5. Ông Nguyễn Thành M1, sinh năm 1983; (vắng mặt)

3.6. Bà Nguyễn Thị Hồng T1, sinh năm 1994; (vắng mặt)

3.7. Ông Nguyễn Minh H2, sinh năm 1998; (vắng mặt)

3.8. Bà Nguyễn Thị Thu T3, sinh năm 1985; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

3.9. Cháu Nguyễn Kim H3, sinh năm 2008; (vắng mặt)

3.10. Cháu Nguyễn Gia H4, sinh năm 2018; (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của cháu H3, cháu H4: Ông Nguyễn Thành M1 và bà Nguyễn Thị Thu T3.

Cùng địa chỉ: xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

3.11. Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoài T4 – Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

3.12. Ủy ban nhân dân xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C1 – Chủ tịch (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

3.13. Công ty trách nhiệm hữu hạn Hai Thành L.A.

Địa chỉ trụ sở: khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, Long An; Địa chỉ liên hệ: phường 8, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Võ Thị H5 – Giám đốc. (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

4. *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Vũ Thùy V là ông Thái Văn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/3/2017 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn do ông Trần Văn Đ đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Thửa đất số 705 của ông Nguyễn Văn Q và thửa 209 của ông Lê Văn H liền kề nhau. Nguồn gốc thửa 209 của ông H do ông H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H1. Thửa đất số 705 tờ bản đồ số 6, diện tích 2.100m², loại đất lúa, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc do ông Q khai hoang và sử dụng canh tác trồng lúa từ năm 1977. Ông Q được Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/12/1997. Năm 1989, ông Q đắp gò giáp thửa 705 và thửa 209. Năm 1999, nhà nước mở đường ấp 1 cắt ngang thửa đất 705 của ông Q nên ông Q đến xây nhà trên gò cùng gia đình sinh sống. Do diện tích đất nhà hẹp, con đông nên ông Q mua thêm của ông Lê Văn H một phần diện tích đất liền kề thuộc thửa 209 có kích thước 05 x 25m, được tính từ mé nhà sau của ông Q (khi đó còn gốc me) kéo xuống thêm 05 mét chiều dài, chiều ngang 25 mét tới mé rạch, với giá 2,7 chỉ vàng (quy ra là 2.500.000 đồng). Việc mua bán hai bên chỉ thỏa thuận miệng, ông Q đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng phần đất này cùng với phần đất của ông Q xây nhà kiên cố bê tông, mái tole, lát gạch, do gia đình ông sinh sống trên đất ở đến nay.

Khi bà V nhận chuyển nhượng thửa 209 của ông Lê Văn H, trong đó có căn nhà của ông Q có tổng diện tích đo đạc thực tế 705m², thể hiện tại khu B diện tích 534m² và khu C diện tích 171m² mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú thực hiện ngày 13/5/2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 13/5/2020 (được phân khu chi tiết theo mảnh trích đo phân khu ngày 30/9/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú thể hiện tại khu B diện tích 430m², khu D diện tích 85m², khu E diện tích 19m² và khu C diện tích 171m²) là không phù hợp. Đến khi Nhà nước kê biên nhà, tài sản của ông Q để thu hồi đất thì ông Q mới phát hiện phần đất gia đình ông Q sử dụng cất nhà ở nhưng bà V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm bà V mua đất của ông H thì đã có nhà của ông Q trên đất nhưng bà V cũng không có ý kiến gì.

Trước đây, bà V khởi kiện yêu cầu ông Q tháo dỡ nhà, trả lại đất cho bà V nhưng sau đó bà V rút yêu cầu khởi kiện và được Tòa án đình chỉ yêu cầu của bà V. Do phần đất này của ông Q đã sử dụng ổn định lâu dài, ông H không sử dụng đất này, giữa ông H và bà V chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giấy tờ, không đo đạc thực tế nên các bên không phát hiện nhà của ông Q trên đất.

Nay ông Q xác định khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 236/quyển số 02/08/TP/CC-SCT/HĐGD được Ủy ban nhân dân xã Long Hậu chứng thực ngày 05/8/2008 giữa ông Lê Văn H và bà Trần Vũ Thùy V với tổng diện tích đo đạc thực tế là 705m² thể hiện tại khu B diện tích 534m² và khu C diện tích 171m² của Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 125-2019 ngày 13/5/2020 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú và được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 13/5/2020 (nay là khu B diện tích đo đạc

thực tế 430m², khu D diện tích đo đạc thực tế 85m², khu E diện tích đo đạc thực tế 19m² và khu C diện tích 171m² theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính phân khu của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú ngày 30/9/2020) thuộc một phần thửa 209, tờ bản đồ số 06, tọa lạc xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 734459 ngày 10/12/2008 do UBND huyện Cần Giuộc cấp cho bà Trần Vũ Thùy V đối với phần đất tổng diện tích 705m² thể hiện tại khu B diện tích 534m² và khu C diện tích 171m² của Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 125-2019 ngày 13/5/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú và được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 13/5/2020 (là khu B diện tích đo đạc thực tế 430m², khu D diện tích đo đạc thực tế 85m², khu E diện tích đo đạc thực tế 19m² và khu C diện tích 171m² theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính phân khu của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú ngày 30/9/2020) thuộc một phần thửa 209, tờ bản đồ số 06, tọa lạc xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc do bị vô hiệu.

Đồng thời xác định ông Q là người được quyền sử dụng phần đất nêu trên để ông Q được hưởng tiền đền bù đất và các chế độ thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Trần Vũ Thùy V trình bày trong khởi kiện ngày 18/01/2017, trong quá trình giải quyết vụ án bà V do bà Vũ Thị Thái M và ông Thái Văn C đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Năm 2008, bà V nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn H thửa 209, tờ bản đồ số 6, diện tích 7.510m² tọa lạc xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Khi mua thì mua theo diện tích đủ 7.510m², có đo đạc thực tế, cắm trụ phân ranh từ mí đường trở vào nhưng không lập bản vẽ. Khi đó, bà V thấy trên đất có căn chòi lá, không thấy ai ở trên đất, bà V có hỏi thì ông H nói đó là chòi nhà ông H cất cho ông Q ở che nắng che mưa khi làm ruộng. Bà V mua diện tích 7.510m² của thửa 209, hiện nay diện tích đo đạc thực tế 10.353m², dư 2.843m² không phải của bà V mà thuộc quyền sử dụng của ông H.

Bà V được Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 734459 ngày 10/12/2008. Trên thửa 209 có nhà của ông Q nên bà V khởi kiện yêu cầu ông Q trả lại diện tích đất khoảng 682m², diện tích được đo đạc thực tế 705m² thể hiện tại khu B diện tích 534m² và khu C diện tích 171m² của mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú thực hiện ngày 13/5/2020, được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 13/5/2020. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà V đã rút lại yêu cầu khởi kiện để các bên thương lượng và được Tòa án đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà V nhưng sau đó thì các bên không thỏa thuận được với nhau làm cho việc tranh chấp kéo dài. Nay chỉ còn ông Q khởi kiện yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà V và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà V đối với phần đất tranh chấp. Các ông, bà đại diện cho bà V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Q.

Trong vụ án này, bà V không có yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất cũng như yêu cầu tháo dỡ nhà, công trình kiến trúc, tài sản trên đất tranh chấp, không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Văn H, sau này bà V và ông H có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ khởi kiện thành vụ án khác. Bởi vì, phần đất này đã có quyết định thu hồi của Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc nên khi có cơ sở xác định phần đất tranh chấp là của ai thì cơ quan có thẩm quyền sẽ điều chỉnh thu hồi cho phù hợp với chủ sử dụng đất, chủ sở hữu thực tế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H và vợ là bà Phạm Thị Kim T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Năm 1998, ông Lê Văn H mua của bà Nguyễn Thị H1 thửa 209, tờ bản đồ số 6, diện tích 7.510m² và một số đất chưa khai hoang liền ranh thửa 209. Thời điểm đó, ông H không biết có đất của ông Q trên phần đất này hay không, khi đó giữa thửa 209 của bà H1 và thửa 705 của ông Q có bờ tranh giáp ranh nhau, có một cái gò nhỏ để cỏ. Ông Q gia cố, bồi đắp gò và cất chòi ở cặp đường ấp 1, ông tường đất của ông Q nên ông Q đắp gò, cất nhà ông không phản đối. Đến năm 2003, ông Q cho rằng nhà chật hẹp, con đông nên có hỏi mua thêm của ông phần đất phía sau nhà của ông Q để mở rộng nhà chiều ngang 7,5m đến cặp rạch, chiều dài 2,5m thuộc một phần thửa 209, với giá 2.500.000 đồng. Việc mua bán không lập giấy tờ gì, các bên đã giao nhận đất sử dụng trên thực tế và ông Q đã trả đủ tiền cho ông nhưng hai bên chưa lập thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Q nhận đất cất nhà ở, khi đó ông nghĩ ông Q sử dụng đúng hiện trạng đất hai bên chuyển nhượng nên ông Q cất nhà, ông không có ý kiến phản đối gì.

Ngày 30/10/2007, ông sang nhượng cho bà V diện tích đất 7.510m² thuộc thửa 209. Khi đó, hiện trạng trên đất có chòi lá của ông Q và ông cũng có nói cho bà V biết chòi đó là của ông Q. Ông có báo cho bà V biết ông đã bán cho ông Q phần chòi từ gốc me trở ra rạch ngang 7,5m tính từ mí rạch trở vào, chiều dài 2,5m tính từ gốc me trở vào nhà ông Q. Phần diện tích đất còn lại ông chuyển nhượng cho bà V tính từ vị trí tường nhà của ông Q trở ra và bà V đồng ý nên mới nhận chuyển nhượng và các bên tiến hành thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi tranh chấp xảy ra, tiến hành đo đạc thực tế thì ông phát hiện toàn bộ vị trí tranh chấp do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện ông Q đang sử dụng toàn bộ phần đất tại khu B, khu C tổng diện tích 705m² để cất nhà ở, đây là một phần ông Q bồi đắp gò cất nhà trước đó và một phần ông chuyển nhượng cho ông Q nhưng chưa sang tên nên ông đề nghị giữ nguyên hiện trạng nhà và đất này cho ông Q đang sử dụng. Hiện thửa 209 của ông diện tích đo đạc thực tế 10.353m², trong khi đó diện tích đất bà V mua theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 7.510m². Ông không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Q, bà V và bà H1 và cũng không có yêu cầu khởi kiện gì trong vụ án này. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày như sau:

Nguồn gốc thửa 209, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc do bà được cha mẹ tặng cho. Năm 1997, bà H1 có chuyển nhượng cho ông Lê Văn H thửa 209, không đo đạc thực tế. Khi bà chuyển nhượng đất cho ông H thì phần đất của bà trồng lúa. Thửa đất 705 của ông Q giáp ranh với thửa 209 của bà H1. Trước đây hai thửa đất giáp ranh nhau cái bờ nhỏ, khi đó chưa có nhà của ông Q. Sau này Nhà nước mở lộ ngang thửa đất số 705 của ông Q. Bà H1 không xác định được phần đất hiện đang tranh chấp của ông Q hay phần đất bà đã bán cho ông H. Bà không biết ông H có bán đất cho ông Q hay không, đến khi hai bên tranh chấp thì bà mới nghe nói ông H có bán một phần đất cho ông Q. Trong vụ án này, bà H1 không có tranh chấp, yêu cầu gì, bà yêu cầu được vắng mặt khi giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị A, ông Nguyễn Thành M1, bà Nguyễn Thị Hồng T1, ông Nguyễn Minh H2, bà Nguyễn Thị Thu T3 có văn bản trình bày:

Phần đất tranh chấp do ông Q khai hoang vào năm 1977. Năm 1999, ông Q đắp gò và cất nhà ở trên đất, ông H có bán một phần đất thuộc một phần thửa 209, ông H sử dụng phần đất này cùng với phần đất của ông Q. Việc bà V được Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có cả phần đất của ông Q là không đúng. Các ông, bà đề nghị chấp nhận yêu cầu của ông Q và yêu cầu Tòa án không tiến hành hòa giải, xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và xin vắng mặt tất cả các phiên xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc có văn bản trình bày:

Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn H vào năm 1998, cấp cho bà Trần Vũ Thùy V năm 2009 đôi với thửa 209, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, cơ quan chức năng không đo đạc thực tế mà chỉ căn cứ vào trích lục bản đồ địa chính. Ngoài ra, Ủy ban không tìm thấy hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Q thửa đất 705, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, được cấp năm 1997 và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 cho bà Nguyễn Thị H1 thửa 209, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc. Ủy ban yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc có văn bản trình bày như sau:

Thửa đất số 705, tờ bản đồ số 6, diện tích 2100m², loại đất lúa do ông Nguyễn Văn Q khai hoang sử dụng từ năm 1975, ông Q được Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/12/1997. Đến năm 1999, do khu dân cư ấp 1, xã Long Hậu không có đường giao thông nên nhà nước vận động nhân dân hiến đất làm đường ấp 1, khi hoàn thành tuyến đường ấp 1 thì thửa đất số 705 của ông Q được tách làm 2 thửa và ông Q đắp đất làm gò để xây nhà ở trên phần diện tích 682m² (hiện nay là nhà mặt tiền đường ấp 1). Sau

đó, ông Q có cùng ông Lê Văn H thỏa thuận mua thêm một phần thửa 209, tờ bản đồ số 4 của ông Lê Văn H với diện tích 125m² (ngang 2m, dài 25m) và từ đó ông Q sử dụng nhà ở kiên cố đến nay. Ủy ban nhân dân xã Long Hậu yêu cầu vắng mặt khi xét xử vụ án đối với tranh chấp giữa ông Quý và bà V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan công ty trách nhiệm hữu hạn Hai Thành L.A do ông Phan Quốc L đại diện theo ủy quyền có văn bản trình bày ý kiến ngày 29/9/2020 như sau: Công ty không có ý kiến gì về vụ việc tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 27/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q đối với bà Trần Vũ Thùy V về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

1.1. Vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 236, quyền số 02/08/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 05/8/2008 giữa ông Lê Văn H và bà Trần Vũ Thùy V đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế 705m² tại khu B diện tích 430m², khu D diện tích 85m², khu E diện tích 19m² và khu C diện tích 171m² thuộc một phần thửa 209, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã Long Hậu chứng thực.

1.2. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 734459 ngày 10/12/2008 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp cho bà Trần Vũ Thùy V đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế 705m² tại khu B diện tích 430m², khu D diện tích 85m², khu E diện tích 19m² và khu C diện tích 171m² thuộc một phần thửa 209, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

1.3. Xác định phần đất tổng diện tích 705 m² tại các khu B diện tích đo đạc thực tế 430m², khu D diện tích đo đạc thực tế 85m², khu E diện tích đo đạc thực tế 19m² và khu C diện tích 171m² thuộc một phần thửa 209, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn Q.

Bà Trần Vũ Thùy V không được quyền ngăn cản ông Nguyễn Văn Q thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc có nghĩa vụ thay đổi, sửa chữa, bổ sung, điều chỉnh hoặc thu hồi một phần Quyết định 9170/QĐ-UBND ngày 13/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc về việc thu hồi đất của ông (bà) Trần Vũ Thùy V để thực hiện dự án khu dân cư do công ty trách nhiệm hữu hạn Hai Thành L.A đầu tư tại xã Long Hậu để điều chỉnh lại theo đúng tên chủ sử dụng đất, diện tích đất bị thu hồi, hỗ trợ giá trị bồi thường cho phù hợp với bản án, quyết định của Tòa án đã xác định tổng diện tích đo đạc thực tế 705 m² tại các khu B diện tích 430m², khu D diện tích 85m², khu E diện tích 19m² và khu C diện tích 171m²

thuộc một phần thửa 209, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn Q.

Ông Nguyễn Văn Q được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được giải quyết chế độ bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất đối với phần đất được xác định nêu trên theo quy định của pháp luật.

Bà Trần Vũ Thùy V có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh quyết định thu hồi, đền bù đất theo quy định của pháp luật.

(Vị trí, tứ cận phần đất tranh chấp diện tích 705m² theo Mảnh tại khu B diện tích 534m² và khu C diện tích 171m² của Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 125-2019 ngày 13/5/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 13/5/2020 và Mảnh trích đo bản đồ địa chính phân khu ngày 30/9/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú được dựa trên mảnh trích đo ngày 13/5/2020 thể hiện tại khu B diện tích đo đạc thực tế 430m², khu D diện tích đo đạc thực tế 85m², khu E diện tích đo đạc thực tế 19m² và khu C diện tích 171m²).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, tiền án phí và dành quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/11/2020, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Vũ Thùy V là ông Thái Văn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Vũ Thùy V là ông Thái Văn C trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Vũ Thùy V là ông Thái Văn C trình bày: Bản án sơ thẩm đã có nhiều vi phạm tố tụng về xác định sai quan hệ tranh chấp; về sự có mặt của ông C, bà M, Luật sư S vào ngày tuyên án là ngày 27/10/2020 là không đúng; không đánh giá chứng cứ toàn diện, khách quan về lời khai của ông Lê Văn H có nhiều mâu thuẫn nhưng không cho tiến hành đối chất lại; không tiến hành đo đạc thực tế đất của nguyên đơn trước và sau khi thu hồi, không có trong hồ sơ, phía bị đơn xin hoãn phiên tòa để thu thập chứng cứ này nhưng không được chấp nhận. Ở sơ thẩm không triệu tập Ủy ban nhân dân xã Long Hậu và Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc là có thiếu sót. Nguyên đơn không có kê khai để được cấp GCN QSDĐ, thiếu diện tích nằm trong quy hoạch phát triển của công ty nên đất của nguyên đơn không bị thiếu. Khi thu hồi, nguyên đơn kê khai 1567m², không kê khai đất tranh chấp. Do vậy đất của nguyên đơn không bị thiếu diện tích, bị đơn không lấn chiếm. 3 công ty đã kiểm kê nhiều năm nhưng nguyên đơn không kê khai yêu cầu bồi thường. Từ những lập luận trên, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Bà Vũ Thị Thái M không trình bày bổ sung.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q là ông Trần Văn Đ trình bày: Các công ty xác định nhà công trình cấp 4 không phải là nhà lá. Bị đơn mua đất trên giấy, không ra thực địa nên sau này mới có tranh chấp. Nhà nguyên đơn có 09 nhân khẩu nên không thể ở chòi lá được. Ông H cũng xác định có bán thêm 120m² cho nguyên đơn vào năm 1999 và có nói cho bị đơn biết. Bản án sơ thẩm đã tuyên là đúng, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Nhận định của Bản án sơ thẩm là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật, phía bị đơn có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để làm cơ sở xem xét kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Vũ Thùy V là ông Thái Văn C trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của đương sự: Nguyên đơn vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền; bị đơn vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hoài T vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt, Ủy ban nhân dân xã Long Hậu có người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn C vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt, Công ty TNHH Hai Thành L.A có người đại diện theo pháp luật là bà Võ Thị H5 vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn lại trong vụ án gồm ông H, bà Thu, bà H1, bà A, ông M, bà Th, ông H, bà T vắng mặt nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, không có yêu cầu độc lập vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa. Sự vắng mặt của các đương sự nêu trên không làm ảnh hưởng đến việc xem xét kháng cáo, căn cứ vào khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Về nguồn gốc phân đất tranh chấp:

[2.1.1] Các đương sự thống nhất xác định phần đất tranh chấp có diện tích 705m², thuộc thửa 209, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, thể hiện tại khu B diện tích 534m² và khu C diện tích 171m² của Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 125-2019 ngày 13/5/2020 (sau đây gọi tắt là mảnh trích đo ngày 13/5/2020) của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú và được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 13/5/2020 (nay là khu B diện tích đo đạc thực tế 430m², khu D diện tích đo đạc thực tế 85m², khu E diện tích đo đạc thực tế 19m² và khu C diện tích 171m² của

Mảnh trích đo bản đồ địa chính phân khu của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú ngày 30/9/2020. Hiện nay đất tranh chấp được Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn nhưng đất do phía nguyên đơn trực tiếp quản lý, sử dụng để xây dựng nhà ở. Các đương sự không tranh chấp khu A diện tích 9.648m².

Các đương sự không thống nhất căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của các bên, cụ thể:

- Nguyên đơn ông Q cho rằng phần đất tranh chấp gồm một phần ông Q khai hoang đắp nền gò và một phần nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn H để xây nhà. Ông Q sử dụng đúng hiện trạng đất khai hoang và nhận chuyển nhượng.

- Bị đơn bà V có người đại diện theo ủy quyền cho rằng phần đất tranh chấp do phía nguyên đơn quản lý, sử dụng là của bà V nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn H.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H trình bày ông H không biết phần nhà trước của ông Q sử dụng do ông H đứng tên ông H. Ông H có bán cho ông Q phần đất nhà sau để ông Q mở rộng diện tích nhà. Đến khi tranh chấp xảy ra ông mới biết toàn bộ phần đất ông Q sử dụng nhưng do ông được cấp giấy nên đã chuyển nhượng cho bà V.

[2.1.2] Xét các bản đồ, thực tế xem xét, thẩm định tại chỗ, cho thấy: Thửa đất số 705 của ông Nguyễn Văn Q và thửa 209 của ông Lê Văn H liền kề nhau. Thửa đất số 705, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.100m², loại đất lúa, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc do ông Q khai hoang và sử dụng canh tác trồng lúa từ năm 1977. Ông Q được Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/12/1997. Còn thửa 209, tờ bản đồ số 6, diện tích 7.510m², loại đất lúa của ông H do ông H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H1. Ông H được Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/9/1998. Ngày 10/12/2008, bà Trần Vũ Thùy V được Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 209 do nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn H.

Ngày 13/11/2018, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc ban hành Quyết định số 9074/QĐ-UBND thu hồi thửa đất số 705, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.567m², loại đất lúa, tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc của ông Nguyễn Văn Q và Quyết định số 9170/QĐ-UBND thu hồi thửa 209, tờ bản đồ số 6, diện tích 7.510m², loại đất lúa của bà Trần Vũ Thùy V để thực hiện dự án khu dân cư do Công ty trách nhiệm hữu hạn Hai Thành L.A thực hiện.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà V là bà Mỹ và ông Chung trình bày khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhận chuyển nhượng đủ diện tích 7.510m², có đo đạc thực tế, cắm trụ phân ranh từ mí đường trở vào nhưng không lập bản vẽ. Tuy nhiên, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là mâu thuẫn với công văn số 2982/UBND-TNMT ngày 27/11/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc. Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc xác định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà H1 sang cho ông H, từ ông H sang cho bà V là cấp trọn thửa, không

đo đạc thực tế mà chỉ cấp trích lục bản đồ địa chính. Bị đơn không cung cấp được mảnh trích đo thực tế và biên bản ký giáp ranh với chủ sử dụng đất liền kề là ông Q.

Ngoài ra, tại bản tự khai đề ngày 18/01/2017 (BL55), chính bà V cũng thừa nhận “*đến tháng 9/2016, bà xuống thăm đất thì thấy có nhà tường của ông Q, do mua nguyên thửa và hết diện tích nên chủ cũ giao sổ và chỉ khu đất thì bà biết vậy chứ không hỏi gì thêm. Thời gian sau đó, bà mới làm đơn gửi Ủy ban xã đề nghị xác định căn nhà của ông Q có xây dựng trên đất của bà hay không. Căn cứ vào trích lục bản đồ thì xác định căn nhà này xây dựng trên diện tích 682m² thuộc thửa 209 của bà*”. Như vậy, thời điểm đó bà V cũng không biết phần nhà của ông Q có nằm trong phần đất của bà hay không, phải qua kiểm tra đo đạc của địa chính xã thì bà mới biết phần đất nằm trong thửa 209 bà mua của ông H nên các bên mới phát sinh tranh chấp. Bà cho rằng khi mua đất có đo đạc thực tế, có cắm trụ phân ranh nhưng lại không biết ranh nằm ở vị trí nào và nhờ Ủy ban xã xác định lại vị trí đất là không phù hợp. Hơn nữa, qua xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp cũng không phát hiện bất kỳ trụ ranh nào theo lời trình bày của bà V. Từ căn cứ này, có cơ sở xác định khi bà V mua đất không tiến hành đo đạc thực tế, không cắm trụ phân ranh mà mua theo trích lục bản đồ địa chính.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất:

[2.2.1] Đối với phần đất tại khu B diện tích đo đạc thực tế 430m² và khu C diện tích 171m² của mảnh trích đo phân khu ngày 30/9/2020:

Ông Q trình bày phần đất này trước đây thuộc một phần thửa 705 của ông, do ông khai hoang và sử dụng ổn định từ năm 1975. Sau đó, do mở đường ấp 1 nên thửa đất của ông bị chia cắt làm hai phần. Trong đó, một phần là tại khu B, C giáp ranh với thửa đất của ông H thì ông cất nhà để ở từ năm 1999 đến nay. Quá trình sử dụng từ năm 1975 đến nay không ai tranh chấp hay khiếu nại gì.

Tại biên bản hòa giải cơ sở ngày 06/10/2016 (BL 42) và ngày 17/01/2017 (BL 20), bà V cũng thừa nhận “*Việc ông Q cất nhà là ở trên đất ông H trước thời điểm ông H đã bán hết 7.510m² cho bà V. Bà thừa nhận trước khi bán đất cho bà thì ông H có bán cho ông Q diện tích 125m², ngang 5m x 25m, bán không có giấy tờ, để cho ông Q cất nhà dưới phía sau*”. Như vậy, chính bà V cũng thừa nhận khi mua đất thì ông H có chỉ ranh cho bà V, phần đất tại khu B, C là đất của ông Q.

Ngoài ra, tại giấy xác nhận ngày 27/12/2016, ngày 10/7/2017, người làm chứng ông Đặng Phước Lành, bà Lê Thị Lân, Phạm Kim Cang, ông Nguyễn Thành Lợi (ông Lợi là cán bộ xã Long Hậu thời điểm đó) là người trực tiếp cư ngụ tại địa phương từ khi giải phóng đến nay. Các ông bà xác định năm 1977, ông Q có canh tác đất tại thửa 209, 705. Đến năm 1993, nhà nước có chủ trương đắp đê ấp 1, chia đất của ông Q làm hai thửa, thửa ngoài ông Q trồng lúa, phần còn lại giáp rạch ông Q đắp gò và cất nhà ở đến nay.

Tại công văn số 189/UBND-KT ngày 21/11/2017, Ủy ban nhân dân xã Long Hậu qua xác minh những hộ dân sống lâu năm tại địa phương có cơ sở xác định thửa 705 do ông Q khai hoang sử dụng từ năm 1977, được Ủy ban huyện

Cần Giuộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997. Đến năm 1999, do khu dân cư ấp 1 xã Long Hậu không có đường giao thông nên nhà nước vận động nhân dân hiến đất làm đường ấp 1, khi hoàn thành tuyến đường ấp 1 thì thửa 705 được tách ra làm thành hai thửa và ông Q đắp đất làm gò để xây dựng nhà ở trên phần đất diện tích 682m² (hiện nay là nhà mặt tiền đường ấp 1).

Hơn nữa, bà Nguyễn Thị H1 là chủ đất cũ cũng xác định thửa 705 của ông Q giáp ranh với thửa 209 của bà H1. Trước đây hai thửa đất giáp ranh nhau cái bờ nhỏ, khi đó chưa có nhà của ông Q, sau này nhà nước mở lộ ngang thửa đất số 705 của ông Q. Từ khi nhận chuyển nhượng đất của bà H1, ông H cũng thừa nhận nghĩ là khu B, C là của ông Q nên khi ông H bán bà V có chừa ra phần đất này cho ông Q. Đến khi xảy ra tranh chấp, qua đo đạc ông mới biết phần đất tại khu B, C thuộc một phần thửa 209. Từ những chứng cứ nêu trên, có cơ sở xác định phần tại khu B, C do ông Q khai hoang và sử dụng ổn định từ năm 1975 đến nay. Tuy nhiên, quá trình cấp giấy theo không ảnh, không đo đạc thực tế nên xác định phần đất này thuộc thửa 209 của bà V là không đúng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất tại khu B, C thuộc quyền sử dụng đất của ông Q là có căn cứ, đúng quá trình sử dụng đất của ông Q.

[2.2.2] Đối với phần đất tranh chấp tại khu D diện tích đo đạc thực tế 85m², khu E diện tích đo đạc thực tế 19m²:

Người đại diện theo ủy quyền của bà V cho rằng khi mua đất thì thấy trên đất có căn chòi lá, không thấy ai ở trên đất, bà V có hỏi thì ông H nói đó là chòi nhà ông H cất cho ông Q ở che nắng che mưa khi làm ruộng nên bà mới mua. Tuy nhiên, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà V là mâu thuẫn với lời khai ban đầu của bà V. Bởi lẽ, cũng theo biên bản hòa giải cơ sở ngày 17/01/2017, bà V thừa nhận *“trước khi bán đất cho bà thì ông H có bán cho ông Q diện tích 125m², ngang 5m x 25m, bán không có giấy tờ, để cho ông Q cất nhà dưới phía sau”*. Mặt khác, giữa ông H và ông Q không có mối quan hệ họ hàng hay thân thích nên việc bà V cho rằng ông H cất chòi cho ông Q sử dụng là không phù hợp với thực tế. Trong quá trình tranh chấp, người đại diện theo ủy quyền của bà V thay đổi lời khai là không có căn cứ chấp nhận. Như vậy, khi mua đất bà V hoàn toàn biết có nhà ông Q đã cất trên đất, biết ranh đất rõ ràng với ông Q và sự việc mua bán thêm phần diện tích 5 x 25m giữa ông Q và ông H. Bà V đồng ý nên mới nhận chuyển nhượng phần đất của ông H và không có ý kiến phản đối gì về việc ông Q xây dựng nhà ở cho đến nay. Đến khi có quyết định giải tỏa đền bù, bà V phát hiện phần đất ông Q sử dụng nằm trong giấy cấp cho bà V nên mới phát sinh tranh chấp là không có căn cứ chấp nhận.

Đồng thời, tại Công văn số 189/UBND-KT ngày 21/11/2017, Ủy ban nhân dân xã Long Hậu xác định: Thửa đất số 705, tờ bản đồ số 6, diện tích 2100m², loại đất lúa do ông Nguyễn Văn Q khai hoang sử dụng từ năm 1975, ông Q được Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/12/1997. Đến năm 1999, do khu dân cư ấp 1, xã Long Hậu không có đường giao thông nên nhà nước vận động nhân dân hiến đất làm đường ấp 1, khi hoàn thành tuyến đường ấp 1 thì thửa đất số 705 của ông Q được tách làm 2 thửa và

ông Q đắp đất làm gò để xây nhà ở trên phần diện tích 682m² (hiện nay là nhà mặt tiền đường ấp 1). Sau đó, ông Q có cùng ông Lê Văn H thỏa thuận mua thêm một phần thửa 209, tờ bản đồ số 4 của ông Lê Văn H với diện tích 125m² (ngang 2m dài 25m) và từ đó ông Q sử dụng nhà ở kiên cố đến nay.

Tại phiên tòa, ông Lê Văn H là người chuyển nhượng đất cho bà V cũng xác định: Ông có bán cho ông Q từ nhà sau của ông Q đến gốc me kéo dài ra cấp mí rạch để ông Q cất nhà ở. Khi ông H chuyển nhượng đất cho bà V thì ông H có thông báo cho bà V biết trên đất có nhà của ông Q, ông H chỉ bán cho bà V từ vị trí mí nhà sau của ông Q trở ra.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/9/2020 và kết quả đo đạc phân khu ngày 30/9/2020, phần chiều dài tranh chấp ở phía sau cũng tương ứng với chiều ngang 05m, chiều dài 21,5m đến mí rạch, diện tích này là tương ứng với phần diện tích theo lời trình bày của ông Q. Ông H cho rằng trước đây có bán đất cho ông Q nhưng khi bán có chỉ ranh là gốc me kéo dài đến mí sông. Hiện trạng thẩm định tại chỗ gốc me không còn (chỉ còn gốc cây dừa) nên không có căn cứ xác định gốc me làm căn cứ xác định vị trí chuyển nhượng giữa ông Q và ông H, nhưng ông H thừa nhận vị trí mua thêm là tương ứng với mí nhà sau của ông Q. Tại phiên tòa, ông H cũng thừa nhận có bán đất nhưng thời gian lâu quá không xác định được vị trí bán thêm cụ thể như thế nào. Do đó, ông cũng đồng ý giao giữ nguyên cho ông Q toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp. Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định phần đất tại khu D, E là phần diện tích đất ông Q mua thêm từ ông H. Sự việc mua đất là trước thời điểm bà V mua đất từ ông H, ông Q đã giao đủ tiền và ông H đã giao đất cho ông Q quản lý, sử dụng từ thời điểm đó đến nay. Bà V hoàn toàn biết sự việc này và không có ý kiến phản đối, ông Q đã sử dụng ổn định phần đất này từ khi mua đến nay nên thuộc quyền sử dụng của ông Q. Do đó, Hội đồng xét xử xác định phần đất tranh chấp tại khu D, E thuộc quyền sử dụng đất của ông Q.

Từ những căn cứ nêu trên, có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông H và bà V bị vô hiệu một phần đối với diện tích 705m² do có nhà của ông Q nên thuộc trường hợp đối tượng không thể thực hiện được. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Q, vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 236, quyền số 02/08/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 05/8/2008 giữa ông Lê Văn H và bà Trần Vũ Thùy V đối với phần đất tổng diện tích 705m² tại khu B diện tích đo đạc thực tế 430m², khu D diện tích đo đạc thực tế 85m², khu E diện tích đo đạc thực tế 19m² và khu C diện tích 171m²; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 734459 ngày 10/12/2008 do UBND huyện Cần Giuộc cấp cho bà V tại các vị trí này là có cơ sở, đúng pháp luật.

Về hậu quả của vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Lê Văn H và người đại diện theo ủy quyền của bà V được giải thích quyền tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng. Tuy nhiên, ông H và người đại diện cho bà V đều xác định không tranh chấp hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với ông H, giữa ông H với bà V và không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng. Đồng thời, xác định trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì giữa bà V và ông H nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ án khác. Thấy rằng, đây là sự tự nguyện định đoạt của các đương sự. Theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự. Ông H và bà V không tự thỏa thuận với nhau thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác theo quy định của pháp luật là có căn cứ.

[3] Về tài sản trên đất: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2018 và ngày 25/01/2019, thể hiện hiện trạng toàn bộ phần đất tranh chấp do ông Q quản lý, sử dụng; các đương xác định tài sản trên đất của ông Q, không tranh chấp tài sản trên đất nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn không có xuất trình tại liệu, chứng cứ gì mới ngoài những tài liệu, chứng cứ đã được Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, do đó không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, không chấp nhận lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

[4] Các quyết định khác về chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ, án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Vũ Thùy V là ông Thái Văn C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 27/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q đối với bà Trần Vũ Thùy V về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

1.1. Vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 236, quyền số 02/08/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 05/8/2008 giữa ông Lê Văn H và bà Trần Vũ Thùy V đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế 705m² tại khu B diện

tích 430m², khu D diện tích 85m², khu E diện tích 19m² và khu C diện tích 171m² thuộc một phần thửa 209, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã Long Hậu chứng thực.

1.2. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 734459 ngày 10/12/2008 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp cho bà Trần Vũ Thùy V đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế 705m² tại khu B diện tích 430m², khu D diện tích 85m², khu E diện tích 19m² và khu C diện tích 171m² thuộc một phần thửa 209, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

1.3. Xác định phần đất tổng diện tích 705 m² tại các khu B diện tích đo đạc thực tế 430m², khu D diện tích đo đạc thực tế 85m², khu E diện tích đo đạc thực tế 19m² và khu C diện tích 171m² thuộc một phần thửa 209, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn Q.

Bà Trần Vũ Thùy V không được quyền ngăn cản ông Nguyễn Văn Q thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc có nghĩa vụ thay đổi, sửa chữa, bổ sung, điều chỉnh hoặc thu hồi một phần Quyết định 9170/QĐ-UBND ngày 13/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc về việc thu hồi đất của ông (bà) Trần Vũ Thùy V để thực hiện dự án khu dân cư do công ty trách nhiệm hữu hạn Hai Thành L.A đầu tư tại xã Long Hậu để điều chỉnh lại theo đúng tên chủ sử dụng đất, diện tích đất bị thu hồi, hỗ trợ giá trị bồi thường cho phù hợp với bản án, quyết định của Tòa án đã xác định tổng diện tích đo đạc thực tế 705 m² tại các khu B diện tích 430m², khu D diện tích 85m², khu E diện tích 19m² và khu C diện tích 171m² thuộc một phần thửa 209, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn Q.

Ông Nguyễn Văn Q được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được giải quyết chế độ bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất đối với phần đất được xác định nêu trên theo quy định của pháp luật.

Bà Trần Vũ Thùy V có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh quyết định thu hồi, đền bù đất theo quy định của pháp luật.

(Vị trí, tứ cận phần đất tranh chấp diện tích 705m² theo Mảnh tại khu B diện tích 534m² và khu C diện tích 171m² của Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 125-2019 ngày 13/5/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 13/5/2020 và Mảnh trích đo bản đồ địa chính phân khu ngày 30/9/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú được dựa trên mảnh trích đo ngày 13/5/2020 thể hiện tại khu B diện tích đo đạc thực tế 430m², khu D diện tích đo đạc thực tế 85m², khu E diện tích đo đạc thực tế 19m² và khu C diện tích 171m²).

2. Các quyết khác về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008696 ngày 18/11/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự (15);
- Lưu: hồ sơ (2), VP (5), 27b (LTTT).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Nguyễn Đắc Minh