

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 154/2021/DS-PT

Ngày: 06-5-2021

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất  
và hợp đồng chuyển nhượng 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 Lê Minh Tuấn

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Trần Quốc Khánh
2. Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Lê Ngọc Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 41/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 260/2020/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 70/2021/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Đỗ Văn L, sinh năm 1948.

Cư trú tại: Ấp T 2, xã H, huyện H1, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Võ Hòa T1, sinh năm 1984; Cư trú tại: Ấp 6, xã C, huyện L1, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ngày 30/3/2021)

*2. Bị đơn:* Ông Đỗ Hoàng S, sinh năm 1968.

Cư trú tại: Ấp T 2, xã H, huyện H1, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Phụng Đức D, sinh năm 1985; Cư trú tại: Số 214, Khu phố 2, thị trấn T3, huyện H2, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 03/9/2020)*

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

3.1. Ông Đỗ Hoàng M, sinh năm 1976.

3.2. Bà Võ Thị Đ, sinh năm 1976.

*Người đại diện hợp pháp của ông Đỗ Hoàng M: Bà Võ Thị Đ, sinh năm 1974; Cùng cư trú tại: Ấp T 2, xã H, huyện H1, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 21/7/2020)*

3.3. Bà Cao Thị G, sinh năm 1970.

3.4. Ông Đỗ Hoàng T, sinh năm 1990.

Cùng cư trú tại: Ấp T 2, xã H, huyện H1, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của bà Cao Thị G và ông Đỗ Hoàng T: Ông Phan Phụng Đức D, sinh năm 1985; Cư trú tại: Số 214, Khu phố 2, thị trấn T3, huyện H2, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 03/9/2020)*

3.5. Bà Đỗ Thị Thúy A, sinh năm 1994.

Cư trú tại: Ấp T 2, xã H, huyện H1, tỉnh Long An.

3.6. Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M

Địa chỉ: Ấp Gò Cao, thị trấn N, huyện H1, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc M – Trưởng Văn phòng.*

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là ông Đỗ Văn L.

5. *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa.

*(Ông Võ Hòa T1, ông Phan Phụng Đức D, bà Võ Thị Đ có mặt;*

*Bà Đỗ Thị Thúy A, ông Lê Ngọc M vắng mặt)*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Trong đơn khởi kiện ngày 12/4/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Đỗ Văn L trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 555, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp T 2, xã H, huyện H1 do ông Đỗ Văn L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đỗ Hoàng M và bà Võ Thị Đ theo giấy mua bán tay vào năm 2010. Ông L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2019, nhưng ông Đỗ Hoàng S là anh ruột của ông Đỗ Hoàng M đã tự ý lấn chiếm đất của ông L.

Ông Đỗ Văn L yêu cầu Tòa án buộc ông Đỗ Hoàng S tháo dỡ một phần mái che, dọn dẹp, di dời tất cả cây trồng trên thửa đất số 555 để trả lại phần đất có diện tích 1.125,9m<sup>2</sup>, theo kết quả đo đạc thực tế của Công ty TNHH Đo đạc

Nhà đất Trung Nghĩa tại thửa số 555, tờ bản đồ số 14, tại xã H, huyện H1, tỉnh Long An cho ông L quản lý sử dụng.

Ông Đỗ Văn L không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả việc Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Hoàng M, bà Võ Thị Đ với ông Đỗ Văn L tại thửa đất số 555, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.118m<sup>2</sup>, tại ấp T 2, xã H, huyện H1, tỉnh Long An theo yêu cầu phản tố của ông Đỗ Hoàng S.

*\* Ông Phan Phụng Đức D là người đại diện hợp pháp của bị đơn - ông Đỗ Hoàng S trình bày:*

Nguồn gốc các thửa đất số 517, 518 và 555, tờ bản đồ số 14, loại đất: Lúa, tại ấp T 2, xã H, huyện H1, tỉnh Long An là của cụ ông Đỗ Văn X, sinh năm 1924 (chết năm 1998) và cụ bà Võ Thị L3 (chết năm 1999); là cha mẹ ruột của ông Đỗ Hoàng S, ông Đỗ Hoàng M. Cụ X được UBND huyện H1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1377 QSDĐ/0705-LA ngày 06/12/1997; nhưng trước đó vào năm 1990, cụ X và cụ L3 đã chia đất cho các con trong đó có chia cho ông Đỗ Hoàng S theo hiện trạng thực tế sử dụng đất, nhưng chưa làm thủ tục cấp giấy theo quy định của Nhà nước. Năm 1998, cụ X chết không để lại di chúc nên cụ L3 và các con đều thống nhất để cho ông Đỗ Hoàng M kê khai, đăng ký đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng tất cả các thửa đất do cụ Xa đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đó; trong đó có 03 thửa đất số 517, 518, 555 mà ông Đỗ Hoàng S được cha mẹ chia và đang quản lý, sử dụng.

Sau khi ông Đỗ Hoàng M được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đỗ Hoàng S có yêu cầu ông M làm thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất cho ông S đứng tên các thửa đất số 517, 518 và 555, nhưng ông M đã đem giấy chứng nhận thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đức Hòa – Phòng Giao dịch xã Tân Mỹ để vay tiền, nên ông S với ông M phát sinh tranh chấp. Việc tranh chấp đất giữa ông S với ông M đã được UBND xã H tổ chức hòa giải thành ngày 17/11/2009 và có thỏa thuận là ông M sau khi trả nợ ngân hàng thì phải tách quyền sử dụng đất cho ông S theo hiện trạng sử dụng; nhưng sau đó ông M không thực hiện theo cam kết mà đã tách thửa và chuyển nhượng đất ông S đang sử dụng cho ông L làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông S.

Ông Đỗ Văn L yêu cầu ông Đỗ Hoàng S tháo dỡ một phần mái che, dọn, di dời tất cả cây trồng trên thửa đất số 555 để trả lại phần đất có diện tích 1.125,9m<sup>2</sup> cho Lớn quản lý sử dụng thì ông S không đồng ý.

Ông Đỗ Hoàng S phản tố yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Hoàng M, bà Võ Thị Đ với ông Đỗ Văn L tại thửa đất số 555, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.118m<sup>2</sup>, tại ấp T 2, xã H, huyện H1, tỉnh Long An và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng cho ông Đỗ Hoàng S tại một phần thửa đất số 517, thửa số 518 và thửa số 555, tờ bản đồ số 14, loại đất: Lúa, BHK; tại ấp T 2, xã H, huyện H1, tỉnh Long An.

Ông Đỗ Hoàng S xin rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 939709; số vào sổ cấp GCN: CS 02767 ngày 25/3/2019 tại thửa đất số 555, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.118m<sup>2</sup>, tại ấp T 2, xã H, huyện H1, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Đỗ Văn L.

Ông Đỗ Hoàng S không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả việc Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Hoàng M, bà Võ Thị Đ với ông Đỗ Văn L tại thửa đất số 555, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.118m<sup>2</sup>, tại ấp T 2, xã H, huyện H1, tỉnh Long An theo yêu cầu phản tố của ông S.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Hoàng M và bà Võ Thị Đ trình bày:*

Ông Đỗ Hoàng M là em ruột ông Đỗ Hoàng S; ông S và ông M là anh em chú bác với ông Đỗ Văn L. Bà Võ Thị Đ là vợ ông Đỗ Hoàng M có đăng ký kết hôn và đang sống chung nhà.

Nguồn gốc thửa đất số 517, 518 và 555, tờ bản đồ số 14, loại đất: Lúa, BHK; tại ấp T 2, xã H, huyện H1, tỉnh Long An là cụ Đỗ Văn Xa chết để lại cho ông Đỗ Hoàng M, nhưng trước đó đã chia cho ông Đỗ Hoàng S để quản lý, sử dụng tại thửa số 517, 518, diện tích là 984m<sup>2</sup>; nhưng khi xác định ranh thì ông S không đồng ý mà yêu cầu luôn thửa đất số 555. Ông M, bà Đ thống nhất với lời trình bày của ông Đỗ Văn L. Bà Đ thừa nhận là ông M và bà Đ có chuyển nhượng thửa đất số 555 cho ông L nên ông M, bà Đ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn L.

Theo yêu cầu phản tố của ông Đỗ Hoàng S thì ông M, bà Đ chỉ đồng ý chuyển giao một phần thửa đất số 517, 518 cho ông S như ý kiến trước đây tại UBND xã H; không đồng ý giao thửa số 555. Ông M, bà Đ không có yêu cầu độc lập trong vụ án và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả việc Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Hoàng M, bà Võ Thị Đ với ông Đỗ Văn L tại thửa đất số 555, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.118m<sup>2</sup>, tại ấp T 2, xã H, huyện H1, tỉnh Long An theo yêu cầu phản tố của ông S.

*\* Ông Phan Phụng Đức D là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Hoàng T và bà Cao Thị G trình bày:*

Bà Cao Thị G là vợ ông Đỗ Hoàng S; ông Đỗ Hoàng T là con ruột của ông S và bà G và đang sống chung nhà trên một phần thửa đất số thửa đất số 517, thửa số 518 và thửa số 555, tờ bản đồ số 14, loại đất: LUC, BHK; tại ấp T 2, xã H, huyện H1, tỉnh Long An.

Bà Cao Thị G và ông Đỗ Hoàng T thống nhất với yêu cầu phản tố và ý kiến trình bày của ông Đỗ Hoàng S và không có yêu cầu gì trong vụ án.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Thúy A vắng mặt nhưng có văn bản ghi ý kiến trình bày:*

Bà Đỗ Thị Thúy A là con ruột ông Đỗ Hoàng S và bà Cao Thị G. Bà A thống nhất với lời trình bày của ông S.

Trong vụ án, bà A không có yêu cầu gì, nhưng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

*\* Ông Lê Ngọc M – Trưởng Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M trình bày:*

Ngày 02/11/2018, Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Hoàng M, bà Võ Thị Đ với ông Đỗ Văn L tại thửa đất số 555, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.118m<sup>2</sup>, tại xã H, huyện H1, tỉnh Long An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 649936 do UBND huyện H1 cấp ngày 18/01/2019 cho ông Đỗ Hoàng M. Công chứng viên Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông M, bà Đ với ông L đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M xác định không có yêu cầu gì trong vụ án và cũng không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tranh chấp đất đai giữa các bên; đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Toà án đã mở các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; nhưng nguyên đơn có đơn đề nghị không hòa giải; vụ án không tiến hành hòa giải được nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 260/2020/DS-ST ngày 28/12/2020, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã căn cứ

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 165, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án năm 2017;

Căn cứ vào Điều 123, Điều 131, Điều 407, 408 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 166, Điều 170, khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn L về yêu cầu ông Đỗ Hoàng S trả lại một phần thửa đất số 555, diện tích: 850,7m<sup>2</sup>, loại đất: LUC; tờ bản đồ số 14, tại ấp Hòa Thuận 2, xã H, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Hoàng S về yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn L với ông Đỗ Hoàng S, bà Võ Thị Đ tại thửa đất số 555, diện tích: 1.118m<sup>2</sup>, loại đất: LUC; tờ bản đồ số 14, tại ấp T 2, xã H, huyện H1, tỉnh Long An và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thực tế tại thửa đất số 517, thửa số 518 và thửa số 555, loại đất: LUC, BHK; tờ bản đồ số 14, tại ấp T 2, xã H, huyện H1, tỉnh Long An.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đỗ Hoàng M, bà Võ Thị Đ và ông Đỗ Văn L về việc giao cho ông Đỗ Hoàng S được quyền sử dụng thửa đất số 517, diện tích: 376,1m<sup>2</sup>, loại đất: LUC; thửa số 518, diện tích: 630,5m<sup>2</sup>, loại đất: BHK và

một phần thửa số 555, diện tích 275,2m<sup>2</sup>, loại đất: LUC; thuộc tờ bản đồ số 14, tại ấp T 2, xã H, huyện H1, tỉnh Long An.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Hoàng M, bà Võ Thị Đ với ông Đỗ Văn L, tại thửa đất số 555, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.118m<sup>2</sup>, loại đất: LUC, tại ấp T 2, xã H, huyện H1, tỉnh Long An; công chứng số 16551, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/11/2018 tại Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M, huyện H1, tỉnh Long An.

Ông Đỗ Hoàng S được quyền sử dụng thửa đất số 517, diện tích: 376,1m<sup>2</sup>, loại đất LUC; thửa số 518, diện tích: 630,5m<sup>2</sup>, loại đất: BHK và thửa số 555, diện tích: 1.125,9m<sup>2</sup> loại đất: LUC; thuộc tờ bản đồ số 14, tại ấp T 2, xã H, huyện H1, tỉnh Long An.

Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng của thửa đất số 517, thửa số 518 và thửa số 555 được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 221-2020 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa ngày 20/8/2020; được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện H1 kiểm duyệt ngày 27/8/2020 (*kèm theo*).

Ông Đỗ Hoàng S có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, điều chỉnh biến động đất đai hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích sử dụng đất đã được Tòa án công nhận theo quy định của pháp luật về đất đai. Cơ quan Đăng ký đất đai và Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động đất đai hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ông Đỗ Hoàng M có nghĩa vụ giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: N 469963; số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 1996 QSDĐ/0705-LA ngày 18/01/1999 do UBND huyện Đức Hòa cấp cho ông Đỗ Hoàng S; ông Đỗ Văn L có nghĩa vụ giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CQ 939709; số vào sổ cấp giấy chứng nhận: Q2367 ngày 25/3/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Đỗ Văn L cho Cơ quan đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền khi ông Đỗ Hoàng S làm thủ tục đăng ký, kê khai, điều chỉnh biến động đất đai hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

Trường hợp, ông Đỗ Hoàng M, ông Đỗ Văn L không nộp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy bỏ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đỗ Văn L phải chịu 24.580.000 đồng. Ông L đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Đỗ Văn L nộp tiền án phí sơ thẩm là 50.377.300 đồng.

Hoàn trả lại cho ông Đỗ Hoàng S tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0006224 ngày 15/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

- Ngày 08/01/2021, nguyên đơn là ông Đỗ Văn L kháng cáo không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể:

+ Ông L yêu cầu ông Đỗ Hoàng S trả 850,7m<sup>2</sup> đất, loại đất LUC, thuộc một phần thửa đất số 555, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã H, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

+ Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc ông Đỗ Văn L phải chịu 50.377.300 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là không đúng quy định của pháp luật.

- Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 14/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/01/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm trên với các lý do:

+ Tại Tờ trình số 457/TT.TNMT ngày 10/9/2015, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đức Hòa đã xác định: "... Xét đơn xin tách thửa đề tặng cho quyền sử dụng đất của ông Đỗ Hoàng S; Biên bản lấy ý kiến ngày 21/8/2015 xác định UBND xã H có tiếp nhận đơn của ông Đỗ Hoàng S xin tách thửa đất đối với diện tích khoảng 984m<sup>2</sup> thuộc một phần các thửa số 517, 518, 555; Công văn số 530/CV-UBND ngày 19/11/2020 của UBND xã H thể hiện ông S quản lý, sử dụng một phần thửa số 555 và là người chỉ ranh khi yêu cầu đo đạc để có diện tích làm cơ sở xin chủ trương tách thửa năm 2015. Hơn nữa, khi ông S xin tách thửa thì điều này chứng minh ông S chỉ sử dụng một phần thửa số 555 vì diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 555 là 1.118m<sup>2</sup>. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông S tự ước lượng khoảng 984m<sup>2</sup> là không có căn cứ mà có cơ sở xác định ông S thực tế sử dụng phần diện tích đất khoảng 984m<sup>2</sup> thuộc một phần các thửa số 517, 518, và một phần thửa số 555 là 1.281,8m<sup>2</sup>. Theo lời trình bày thống nhất của tất cả anh chị em của ông Đỗ Hoàng S và ông Đỗ Hoàng M thì tất cả đã nhận phần đất mà cha mẹ đã chia và đã sử dụng ổn định. Đến năm 2009, ông S và ông M phát sinh tranh chấp thì UBND xã H đã tiến hành hòa giải thành với nội dung ông S thống nhất nhận đất theo hiện trạng sử dụng và ông M đồng ý tách quyền sử dụng đất cho ông S và sau này ông S tiến hành đo đạc diện tích là 984m<sup>2</sup>, trong đó có một phần diện tích thửa số 555 là 275,2m<sup>2</sup> theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa phân khu ngày 23/10/2019. Do đó, việc ông S yêu cầu tuyên bố vô hiệu toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông M, bà Đ với ông L đối với thửa số 555, diện tích 1.118m<sup>2</sup> là không có cơ sở.

+ Ông Đỗ Văn L, sinh năm 1948, tính đến nay đã hơn 60 tuổi nên là người cao tuổi theo quy định của Luật Người cao tuổi năm 2009. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích để ông L làm đơn đề nghị miễn tiền án phí nhưng lại

buộc ông L phải nộp 50.377.300 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm là không đúng theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Nhận thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, người kháng nghị không rút kháng nghị, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu:*

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của ông Đỗ Văn L và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số 517, 518 và 555 theo hồ sơ địa chính kèm theo Công văn số 168/TTLTSL-NV ngày 09/10/2020 của Trung tâm Lưu trữ Lịch sử - Chi cục Văn thư Lưu trữ tỉnh Long An; Công văn số 829/CV-CN.VPĐKĐĐ ngày 13/4/2020; Công văn số 3121/CV- CN.VPĐKĐĐ ngày 21/9/2020; Công văn số 3229/CV-CN.VPĐKĐĐ ngày 30/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa và sự thừa nhận của đương sự thì thửa đất số 517, 518, 555, tờ bản đồ số 14, loại đất: BHK, LƯC, tại ấp T 2, xã H, huyện H1, tỉnh Long An là của vợ chồng cụ Đỗ Văn X (chết năm 1998) và cụ Võ Thị L3 (chết năm 1999). Khi còn sống, cụ Xa được UBND huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 597, 549, 621, 622, 623, 550, 520, 470, 519, 554, 555, 518, 517, 565, tổng diện tích 18.854m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 14, loại đất Thổ, Lúa, Ao, ĐM; tọa lạc tại ấp T 2, xã H, huyện H1, tỉnh Long An, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Trước khi chết, vào ngày 16/8/1996 (âm lịch) cụ X và cụ L3 đã họp mặt và chia đất cho các con theo hiện trạng sử dụng nhưng chưa làm thủ tục tách quyền sử dụng. Năm 1998, cụ X chết nên cụ L3 và các con thống nhất để ông Đỗ Hoàng M đứng tên quyền sử dụng toàn bộ diện tích 18.854m<sup>2</sup> và ông M được UBND huyện H1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/01/1999. Trong đó, có các thửa đất ông Đỗ Hoàng S quản lý, sử dụng từ năm 1990. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông M không tách thửa để chuyển quyền sử

dụng đất cho ông S do ông M đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng để vay tiền, nên giữa ông S với ông M phát sinh tranh chấp.

Xét biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 17/11/2009 thì ông M thỏa thuận sẽ tách thửa chuyển quyền cho ông S theo “*hiện trạng sử dụng*”, nhưng các bên không thỏa thuận việc ông M sẽ chuyển nhượng cho ông S những thửa đất nào; nhưng bà Đ đồng ý giao cho ông S một phần thửa đất số 517, thửa 518 và một phần thửa 555 vì cho rằng ông S không sử dụng toàn bộ thửa số 555; nhưng theo ý kiến trình bày của các ông, bà: Đỗ Thị X1, Đỗ Văn X2, Đỗ Hoàng S, Đỗ Thị H, Đỗ Thị S1 thì ông S là người trực tiếp sử dụng một phần thửa đất số 517, thửa số 518 và thửa số 555 và thực tế là ông S đã xây dựng nhà ở, công trình xây dựng trên một phần thửa số 517, 518 và 555 và phần còn lại của thửa 555 thì ông S trồng cây tràm bông vàng, cây tre hơn 15 năm. Ông M và bà Đ không canh tác, quản lý sử dụng thửa đất số 555 và ông L từ khi nhận chuyển nhượng đất từ ông M và bà Đ cũng chưa được giao đất và cũng không quản lý, sử dụng thửa đất số 555. Sự việc này phù hợp với lời xác nhận của ông Phan Văn L, bà Đinh Thị P, ông Nguyễn Văn Đ và ông Đoàn Văn H tại Đơn xác nhận ngày 05/11/2020 và Công văn số 530/CV-UBND ngày 19/11/2020 của UBND xã H là ông S có sử dụng các thửa đất số 517, 518 và 555 như hiện nay. Theo Công văn số 2595/PTNMT-TC ngày 30/11/2009 thì ông M là người đi làm thủ tục xin chủ trương tách thửa để tặng cho các thửa đất số 517, 518 và 555 cho ông S. Còn diện tích tách thửa thì ông M tự ước lượng khoảng 984m<sup>2</sup> nên sau khi được UBND huyện Đức Hòa đồng ý chủ trương tách thửa nhưng ông S không đồng ý với diện tích như ông M tự ước lượng nên việc tách thửa không thực hiện được.

Hơn nữa theo Bản án số 186/2007/DS-PT ngày 10/4/2007 về việc “*tranh chấp thừa kế*” giữa các nguyên đơn là bà Đỗ Thị X1, ông Đỗ Văn X2, Đỗ Văn X3, Đỗ Hoàng S, Đỗ Thị H, Đỗ Thị S1, Đỗ Hữu X3 với ông Đỗ Hoàng M thì ông M xác định ông M chỉ sử dụng thửa đất thổ trên đó có nhà và đất thửa 565, các phần đất khác thì ông X, bà L3 đã chia hết cho các con, ai cũng có phần khi chia cha mẹ còn sống chưa tách quyền sử dụng đất.

Như vậy, có căn cứ xác định “*hiện trạng sử dụng đất*” theo thỏa thuận giữa ông S với ông M là bao gồm một phần thửa đất số 517, thửa số 518 và thửa số 555. Cho nên, ông S cho rằng một phần thửa đất số 517, thửa số 518 và thửa số 555 thuộc quyền sử dụng của ông S từ năm 1990 là có căn cứ pháp luật.

Từ những phân tích trên, nhận thấy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa kháng nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L là không có cơ sở vững chắc nên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An nên rút kháng nghị đối với nội dung trên. Riêng đối với phần kháng nghị về việc ông Đỗ Văn L thuộc trường hợp người cao tuổi nhưng không được xem xét miễn án phí là chưa đảm bảo quyền lợi cho ông L; Cấp sơ thẩm chưa lấy ý kiến của bà Lê Thị À là vợ của ông Đỗ Văn L là chưa đảm bảo quyền lợi của bà À. Tại phiên Tòa đại diện cho ông L xác định việc nhận chuyển nhượng thửa đất tranh chấp 555 là tài sản chung của vợ chồng nhưng cấp sơ thẩm không đưa bà À tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng như việc thu thập ý kiến của bà À là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà À là vi phạm

ng nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó, để giải quyết toàn diện vụ án cần phải hủy bản án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm xét xử lại.

Từ ý kiến và quan điểm trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Văn L, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Đỗ Văn L và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Đỗ Thị Thúy A đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt.

Ngày 09/4/2021, ông Lê Ngọc M – Trưởng Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên.

[3] Về yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Văn L và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[3.1] Về việc ông Đỗ Văn L khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Hoàng S trả 850,7m<sup>2</sup> đất, loại đất LUC, thuộc một phần thửa đất số 555, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã H, huyện H1, tỉnh Long An:

Nguồn gốc 03 thửa số 517, 518, 555, thuộc tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã H, huyện H1, tỉnh Long An là của cụ ông Đỗ Văn X (chết năm 1998) và cụ bà Võ Thị L3 (chết năm 1999), cụ X và cụ L3 là cha mẹ ruột của ông Đỗ Hoàng S và ông Đỗ Hoàng M. Vào ngày 06/12/1997, cụ Xa được UBND huyện Đức Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng tổng cộng 14 thửa đất với tổng diện tích là 18.904m<sup>2</sup>, trong đó có 03 thửa số 517, diện tích 2.168m<sup>2</sup>, loại đất LUC; thửa số 518, diện tích 647m<sup>2</sup>, loại đất BHK và thửa số 555, diện tích 1.118m<sup>2</sup>, loại đất LUC, thuộc tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã H, huyện H1, tỉnh Long An. Tuy nhiên, trước đó, vào năm 1990, cụ X và cụ L3 đã chia đất cho các con, trong đó ông Đỗ

Hoàng S được chia phần đất theo hiện trạng thực tế đang quản lý sử dụng đất nhưng ông S chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1998, cụ X chết không để lại di chúc nên cụ L3 và các con thống nhất để cho ông Đỗ Hoàng M đăng ký kê khai và đại diện đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng tất cả 14 thửa đất mà cụ X được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997. Đến ngày 18/01/1999, ông M được UBND huyện H1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng tổng cộng 14 thửa đất, trong đó có 03 thửa số 517, 518, 555 mà ông S được cụ X và cụ L3 chia.

Đến năm 2018, ông M chuyển nhượng toàn bộ thửa số 555 cho ông Đỗ Văn L và đến ngày 25/3/2019, ông L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 555, diện tích 1.118m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước.

Xét vào năm 2005, các con của cụ X và cụ L3 tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 186/2007/DS-PT ngày 10/4/2007, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn X1, ông Đỗ Văn X2, ông Đỗ Văn X3, ông Đỗ Hoàng S, bà Đỗ Thị H, bà Đỗ Thị S1, ông Đỗ Hữu X4 về việc yêu cầu ông Đỗ Hoàng M chia thừa kế quyền sử dụng thửa đất số 565, diện tích 4.229m<sup>2</sup>. Trong vụ án này, ông M trình bày: “... Trước đây cha ông có rất nhiều đất; khi cha mẹ còn sống đã tương phân cho các con xong, ông là con trai út nên sống chung với cha mẹ do đó phần diện tích đất còn lại 4.383m<sup>2</sup> cha mẹ cho hưởng. Sau khi chia xong, ông đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 18/01/1999, các anh chị em không hề tranh chấp việc ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông xác định diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn...”. Tại phiên tòa phúc thẩm xét xử vụ án này, ông Đỗ Văn X1 trình bày: “... Ông X1 thừa nhận, mặc dù hiện nay ông Đỗ Hoàng M vẫn còn đứng tên 14 thửa đất nhưng thực tế thì ông M chỉ sử dụng thửa đất thổ (tức thửa số 597) trên đó có nhà và thửa 565 đang tranh chấp, 12 thửa còn lại do các anh em của ông đang sử dụng theo sự phân chia của cha mẹ khi còn sống chứ chưa tách quyền sử dụng”. Còn ông Võ Hữu P là người đại diện hợp pháp của bị đơn – ông Đỗ Hoàng M trình bày: “... Hiện nay ông M chỉ còn thửa đất thổ (tức thửa số 597) và thửa 565 đang tranh chấp, các phần đất khác thì ông X và bà L3 đã chia hết cho các con, ai cũng đều có phần. Khi ông M được cấp giấy đỏ không hề có sự tranh chấp gì từ phía các anh chị em ruột nên không đồng ý yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn...”.

Như vậy, từ những chứng cứ trên có cơ sở xác định từ trước năm 2005, ông M chỉ trực tiếp quản lý sử dụng hai thửa đất số 597 và 565 trong tổng số 14 thửa đất do cụ X và cụ L3 để lại. Còn 12 thửa đất còn lại là do các anh chị ruột của ông M trực tiếp quản lý sử dụng do cụ Xa và cụ Lớn phân chia cho các con. Trong đó, ông S là người trực tiếp quản lý sử dụng toàn bộ thửa số 555 do cụ X và cụ L3 phân chia. Theo các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/10/2020 và ngày 12/4/2021 thì thể hiện trên thửa số 555 đang tranh chấp, ông S có cất 01 căn nhà tiền chế để làm Trại mộc đóng tủ, bàn ghế và trồng 15 cây trà bông vàng loại A (trồng vào năm 2005), 01 cây me loại A, 01 cây chanh loại

A và 07 bụi tre loại A. Do đó, việc ông S trình bày ông được cụ Xa và cụ Lớn chia cho thửa số 555 từ trước năm 1990 và ông S quản lý sử dụng thửa đất này từ năm 1990 cho đến nay là có cơ sở. Vào thời điểm ông M và bà Đ chuyển nhượng cho ông L thửa số 555 thì ông S đang tranh chấp với ông M thửa đất này với lý do ông M liên tục thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 14 thửa đất cho Ngân hàng để vay tiền nên ông M chưa thực hiện việc chuyển quyền thửa số 555 cho ông S đúng tên như đã thỏa thuận ngày 22/12/2009 (Bút lục số 177).

Do ông S là người trực tiếp quản lý sử dụng thửa số 555 và đang có tranh chấp với ông M; trên thửa đất này, ông S đã cất Trại mộc, trồng cây lâu năm nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông M và bà Đ với ông L đối với thửa số 555 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 và các Điều 123, 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, việc ông L yêu cầu ông S trả 850,7m<sup>2</sup> đất, thuộc một phần thửa đất số 555 là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án này, ông L trình bày vào ngày 02/11/2018, ông L thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông M và bà Đ thửa số 555, tổng diện tích 1.118m<sup>2</sup>, loại đất Lúa. Theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa phân khu ngày 23/10/2019 thì tổng diện tích đo đạc thực tế thửa số 555 là 1.125,9m<sup>2</sup> gồm hai Khu: Khu C, diện tích 275,2m<sup>2</sup> và Khu D, diện tích 850,7m<sup>2</sup>. Ông L trình bày do trên thực tế ông S quản lý sử dụng Khu C nên nay ông L yêu cầu ông S trả Khu D theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 02/11/2018. Như vậy, ông L chỉ yêu cầu thực hiện một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 555 xác lập giữa ông M và bà Đ với ông L ngày 02/11/2018. Xét theo Quyết định số 75/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Long An về việc Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An thì 850,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 555 không đủ diện tích để tách thửa. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 555 xác lập giữa ông M và bà Đ với ông L ngày 02/11/2018 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ nhận định trên, xét việc ông L kháng cáo yêu cầu ông S trả 850,7m<sup>2</sup> đất, thuộc một phần thửa đất số 555 là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên rút kháng nghị về việc Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L nên được chấp nhận.

[3.2] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 555 xác lập giữa ông Đỗ Hoàng M và bà Võ Thị Đ với ông Đỗ Văn L ngày 02/11/2018 đối với thửa số 555:

Như nhận định ở đoạn [3.1], Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông M và bà Đ với ông L ngày 02/11/2018 đối với thửa số 555 vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm giao dịch được xác lập. Do hợp đồng này vô hiệu nên các bên

phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án này ở Tòa án cấp sơ thẩm, ông L không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên các đương sự có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[3.3] Về việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc ông Đỗ Văn L phải chịu 50.377.300 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Xét theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì: "... Trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch...". Đối chiếu với trường hợp cụ thể vụ án này, ông L khởi kiện yêu cầu ông S trả 850,7m<sup>2</sup> đất, thuộc một phần thửa số 555 và Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét phần đất này thuộc quyền sử dụng đất của ai nên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là không đúng, cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Ngoài ra, do ông Đỗ Văn L, sinh năm 1948, tính đến nay đã hơn 60 tuổi nên là người cao tuổi theo quy định của Luật Người cao tuổi năm 2009 và ông L có đơn đề nghị miễn tiền án phí. Do đó, ông L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nói trên. Chính vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa về phần này.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L về phần này.

[3.4] Về việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Lê Thị À là vợ của ông Đỗ Văn L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Võ Hòa T1 là người đại diện hợp pháp của ông L trình bày số tiền mà ông L sử dụng để nhận chuyển nhượng thửa số 555 từ ông M và bà Đ là tài sản chung của vợ chồng. Bà À là vợ ông L biết việc ông L khởi kiện yêu cầu ông S trả 850,7m<sup>2</sup> đất, thuộc một phần thửa số 555 và thống nhất với ý kiến của ông L, bà À có đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt.

Xét do số tiền mà ông L sử dụng để nhận chuyển nhượng thửa số 555 từ ông M và bà Đ là tài sản chung của vợ chồng ông L và bà À nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà À là vợ ông L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này vi phạm tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, vi phạm này

không ảnh hưởng đến bản chất, nội dung và đường lối giải quyết vụ án này nên không cần thiết phải hủy bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên. Bởi lẽ, ông L khởi kiện yêu cầu ông S trả 850,7m<sup>2</sup> đất, thuộc một phần thửa số 555 phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa Minh và bà Đ với ông L ngày 02/11/2018. Như nhận định ở đoạn [3.2], do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch chuyển nhượng được xác lập. Khi giao dịch vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường. Trong quá trình giải quyết vụ án này ở Tòa án cấp sơ thẩm, ông L không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên ông L và bà A có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà A.

[4] Từ nhận định ở đoạn [3], Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Văn L, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm và cách tuyên án để đảm bảo việc thi hành án.

[5] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại các Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, do ông Đỗ Văn L, sinh năm 1948, tính đến nay đã hơn 60 tuổi nên là người cao tuổi theo quy định của Luật Người cao tuổi năm 2009 và ông L có đơn đề nghị miễn tiền án phí. Do đó, ông L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nói trên.

Ông Đỗ Hoàng S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố được Tòa án chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng (chi phí đo đạc, thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ): Ở Tòa án cấp sơ thẩm là 24.580.000 đồng, Tòa án cấp phúc thẩm 1.600.000 đồng, tổng cộng là 26.180.000 đồng và phía nguyên đơn là ông Đỗ Văn L đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng này. Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L nên ông L phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này và đã nộp xong.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Văn L.

- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 260/2020/DS-ST ngày 28/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 123, 131, 407, 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015, các Điều 166, 170, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 2 Điều 27, Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn L về việc yêu cầu ông Đỗ Hoàng S trả 850,7m<sup>2</sup>, loại đất LUC, thuộc một phần thửa đất số 555, tờ bản đồ số 14, tại ấp T 2, xã H, huyện H1, tỉnh Long An. (Theo Mảnh trích đo địa chính số 221-2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 20/8/2020 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 27/8/2020)

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Hoàng S về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Đỗ Văn L với ông Đỗ Hoàng S và bà Võ Thị Đ đối thửa đất số 555, diện tích 1.118m<sup>2</sup>, loại đất LUC, thuộc tờ bản đồ số 14, tại ấp T 2, xã H, huyện H1, tỉnh Long An do Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M xác nhận ngày 01/12/2018 vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Hoàng S về việc yêu cầu công nhận một phần thửa số 517, một phần thửa số 518 và toàn bộ thửa số 555 thuộc quyền sử dụng của ông S.

Công nhận quyền sử dụng một phần thửa số 517, diện tích 376,1m<sup>2</sup>, loại đất LUC; một phần thửa số 518, diện tích 630,5m<sup>2</sup>, loại đất BHK và toàn bộ thửa số 555, diện tích 1.125,9m<sup>2</sup>, loại đất LUC, cùng thuộc tờ bản đồ số 14, tại ấp T 2, xã H, huyện H1, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Đỗ Hoàng S. (Theo Mảnh trích đo địa chính số 221-2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 20/8/2020 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 27/8/2020)

Ông Đỗ Hoàng S có quyền và nghĩa vụ liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng các phần diện tích đất được Tòa án công nhận nói trên. Cơ quan Đăng ký đất đai và Cơ quan Tài nguyên và môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động

đất đai hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Buộc ông Đỗ Hoàng M phải giao cho ông Đỗ Hoàng S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Số phát hành: N 469963; số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 1996 QSDĐ/0705-LA) do Ủy ban nhân dân huyện H1 cấp cho ông M ngày 18/01/1999.

Buộc ông Đỗ Văn L phải giao cho ông Đỗ Hoàng S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Số phát hành: CQ 939709; số vào sổ cấp giấy chứng nhận: Q2367) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông L ngày 25/3/2019.

Trường hợp ông Đỗ Hoàng M, ông Đỗ Văn L không nộp bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy bỏ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đỗ Văn L phải chịu 26.180.000 đồng (Hai mươi sáu triệu một trăm tám mươi nghìn đồng) và đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đỗ Văn L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Đỗ Hoàng S 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006224 ngày 15/9/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đỗ Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

**Lê Minh Tuấn**

