

Bản án số: 668/2020/DS-PT

Ngày 11 tháng 12 năm 2020

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hủy quyết định cấp đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các thẩm phán:

Ông Đặng Văn Ý

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Nghĩa - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 11 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 628/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2019/DS-ST ngày 01/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4046/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Yến L, sinh năm 1960 – Có mặt;

Địa chỉ: Ấp Gãy, xã Thuận Bình, huyện T, tỉnh L.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Trần Văn B, sinh năm 1987 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 361/6 Phan Huy Ích, Phường 14, quận G, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn B: Ông Nguyễn Bình M, sinh năm 1974; Địa chỉ: 617/58 Nguyễn Kiệm, Phường 9, quận P, Thành phố H (Văn bản ủy quyền ngày 18/02/2020) – Có mặt.

2.2. Bà Lê Thị Kim T, sinh năm 1959 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 187, ấp Rạch Chanh, xã Lợi Bình Nhơn, thành phố T, tỉnh L; Tạm trú: 168/8/4 Trần Văn Quang, Phường 10, quận T, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Kim T: Bà Nguyễn Thị Nguyệt T¹, sinh năm 1977; Địa chỉ: 74/3E Tổ 3 Khu phố 5, thị trấn Củ Chi, huyện C, Thành phố H (Văn bản ủy quyền ngày 04/6/2019) – Có mặt;

2.3. Bà Võ Thị M, sinh năm 1954 – Có mặt;
Địa chỉ: ấp Bình Tịnh, xã Bình Phú, huyện C, tỉnh T.

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

3.1. Chị Nguyễn Thị Thùy L¹, sinh năm 1990 – Có mặt;

Địa chỉ: ấp Bình Tịnh, xã Bình Phú, huyện C, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị Thùy L¹: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1966; Địa chỉ: 12/314B Khu phố 3, Phường 5, thị xã C, tỉnh T (Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2018) – Vắng mặt.

3.2. Bà Lê Thị T², sinh năm 1965 – Có mặt;

Địa chỉ: Ấp Gãy, xã Thuận Bình, huyện T, tỉnh L.

3.3. Ủy ban nhân dân xã Bình Hòa Hưng, huyện Đ, tỉnh L – Vắng mặt;

3.4. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh L – Vắng mặt;

3.5. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam;

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

Trụ sở: E6/36 Nguyễn Hữu Trí, ấp 5, thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Văn phòng công chứng Võ Văn N – Có đơn xin xét xử vắng mặt;

Địa chỉ: Ô 5, Khu B, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đ, tỉnh L.

4. *Người kháng cáo, kháng nghị:*

4.1. Các bị đơn: Ông Trần Văn B, bà Lê Thị Kim T.

4.2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thùy L¹.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Yến L trình bày:

Năm 1993, bà nhận chuyển nhượng 18.000 m² đất, trong đó có 7.060 m² thuộc thửa 310, tờ bản đồ số 11 (*hiện thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 3*) tọa lạc ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đ, tỉnh L của bà Lê Thị T² khai hoang, chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền 1.500.000 đồng, có lập giấy tay, có đắp bờ xung quanh và có canh tác lúa. Bà đã nhận đất sử dụng để canh tác lúa ổn định, không ai tranh chấp. Bà có đến Ủy ban nhân dân xã Bình Hòa Hưng kê khai đăng ký nhiều lần nhưng do chưa xác định ranh giới 2 xã Bình Hòa Hưng, huyện Đ với xã Thuận Bình, huyện T nên đến nay bà vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2012, ông Trần Văn B kê khai đăng ký quyền sử dụng 7.060 m² thửa 310 thì bà có đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã Bình Hòa Hưng giải quyết nhưng không thành nên bà khởi kiện đến Tòa án thì Tòa án nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 02/2015/QĐST-HC đình chỉ giải quyết vụ án hành chính. Sự việc kéo dài đến năm 2016 bà kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B nhưng sau đó bà rút đơn kiện vì ông B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên Tòa án nhân dân tỉnh L đình chỉ giải quyết vụ án chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Đ thụ lý, sau đó chuyển lên Tòa án nhân dân tỉnh L giải quyết.

Bà Phạm Thị Yến L yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Hủy một phần Quyết định số 74/2002/QĐ-UB ngày 01/02/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 310, tờ bản đồ số 11, diện tích 299 m²; Hồ sơ diện tích 299 m² thành 7.060 m² thửa 310, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đ, tỉnh L đã cấp cho bà Võ Thị M¹.

2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00857 QSDĐ/0610-LA do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 21/02/2002 cho bà Võ Thị M¹ đối với thửa 310, tờ bản đồ số 11, diện tích 299 m² tọa lạc ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đ, tỉnh L.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2011 giữa bà Võ Thị M¹ với bà Lê Thị Kim T đối với thửa 310, diện tích 7.060 m² tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đ, tỉnh L.

4. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2012 giữa bà Lê Thị Kim T với ông Trần Văn B đối với thửa 310, diện tích 7.060 m² tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đ, tỉnh L.

5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 921733, sổ vào sổ CH 0739 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 18/4/2011 cho bà Lê Thị Kim T đối với thửa 310, tờ bản đồ số 11, diện tích 7.060 m² tọa lạc ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đ, tỉnh L.

6. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 955750, sổ vào sổ CH 00959 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 21/8/2012 cho ông Trần Văn B đối với thửa 310, tờ bản đồ số 11, diện tích 7.060 m² (*nay thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 3*) tọa lạc ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đ, tỉnh L.

Bà không có yêu cầu gì đối với bà T²; Bà không đồng ý yêu cầu độc lập của bà L¹ đòi bà trả 3.530 m² thuộc một phần thửa 310, tờ bản đồ số 11, diện tích 7.060 m² (*nay thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 3*) tọa lạc ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đ, tỉnh L.

Bị đơn bà Võ Thị M¹ trình bày: Bà có chồng là Nguyễn Văn Đ (chết năm 2010) và 01 con là Nguyễn Thị Thùy L¹. Năm 1993 bà nhận chuyển nhượng 50.000 m² đất của ông dựng bên chồng, đất hoang chỉ trồng tràm và chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1997, bà kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 canh tác đến năm 2006 thì bà thế chấp đất cho ngân hàng để bảo lãnh nợ. Do người vay không trả nợ nên bà đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Kim T toàn bộ diện tích được cấp năm 2002, trong đó có 7.060 m² thửa 310, tờ bản đồ số 11. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L và cũng không có yêu cầu phản tố.

Bị đơn bà Lê Thị Kim T và người đại diện trình bày: Bà ký hợp đồng nhận chuyển nhượng 06 thửa đất, tổng diện tích 22.284 m² cùng tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Võ Thị M¹ ngày 21/02/2002, trong đó có thửa đất số 310, diện tích 299 m². Do thấy diện tích thực tế của thửa đất số 310 có chênh lệch so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã đính chính lại diện tích thửa 310 từ 299 m² thành 7.060 m² và ngày 18/4/2011 cấp cho bà T 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 31/7/2012, tại phòng công chứng số 4 tỉnh L, bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Văn B thửa đất số 310, diện tích 7.060 m² và đã thực hiện xong.

Trước khi chuyển nhượng đất cho bà thì bà M¹ đã thế chấp đất cho Ngân hàng, bà đã bỏ tiền ra cho bà M¹ giải chấp. Từ khi bà M¹ thế chấp cho ngân hàng đến quá trình chuyển nhượng đất giữa bà M¹ cho bà T, giữa bà T cho ông B thì không ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L và cũng không có yêu cầu phản tố.

Bị đơn ông Trần Văn B trình bày: Ngày 31/7/2012, ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 310 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 921733 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 18/4/2011 cho bà Lê Thị Kim T, đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 955750 ngày 21/8/2012. Việc chuyển nhượng hợp pháp nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L. Ông không có yêu cầu phản tố, nếu bị hủy hợp đồng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông sẽ kiện bà T trong vụ án khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thùy L¹ và người đại diện trình bày: Cha chị chết năm 2010, chị là người con duy nhất của bà Võ Thị M¹ nên vào thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 310, diện tích 7.060 m² thì hộ bà M¹ chỉ có chị với bà M¹. Khi bà M¹ chuyển nhượng đất cho bà T thì chị không hay biết. Do đó chị có yêu cầu phản tố như sau:

1. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2011 giữa bà Võ Thị M¹ với bà Lê Thị Kim T đối với thửa 310, diện tích 7.060 m² tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đ, tỉnh L.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2012 giữa bà Lê Thị Kim T với ông Trần Văn B đối với thửa 310, diện tích 7.060 m² tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đ, tỉnh L.

3. Yêu cầu bà Phạm Thị Yến L trả cho chị diện tích 3.530 m² thuộc một phần thửa 310, tờ bản đồ số 11 (hiện thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 3) tọa lạc ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đ, tỉnh L, có tứ cận: Đông giáp thửa 381, Tây giáp phần còn lại thửa 380, Nam giáp đất còn lại thửa 310, Bắc giáp kênh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Bình Hòa Hưng trình bày: Ngày 09/3/2011, Ủy ban nhân dân xã Bình Hòa Hưng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị M¹ với bà Lê Thị Kim T là đúng pháp luật. Ủy ban nhân dân xã đề nghị được vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Võ Văn Ninh trình bày: Ngày 31/7/2012, bà Lê Thị Kim T và ông Trần Văn B đến phòng công chứng số 4 tỉnh L yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) diện tích 7.060 m² thửa 310, tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đ, tỉnh L. Các bên đã nghe công chứng viên giải thích rõ nội dung hợp đồng và ký tên trước mặt công chứng viên nên việc công chứng hợp đồng là đúng quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam trình bày: Bà Võ Thị M¹ thế chấp thửa đất số 310, diện tích 299 m² cho Ngân hàng để bảo lãnh cho ông Dương Đức T³ vay tiền Ngân hàng. Bà M¹ tự nguyện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh bằng giải pháp tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng đất không qua đấu giá. Ngày 09/3/2011, tại Ủy ban nhân dân xã Bình Hòa Hưng, bà M¹ đã chuyển nhượng thửa đất số 310 cho bà Lê Thị Kim T, sau đó trả nợ cho Ngân hàng xong nên Ngân hàng đã giải chấp vào ngày 25/4/2011. Việc thế chấp và giải chấp đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật nên Ngân hàng không còn liên quan gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2019/DSST ngày 01/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh L đã quyết định:

Căn cứ vào các điều 5, 26, 37, 39, 41, 147, 157, 165, 227, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 31 và Điều 41 Luật tố tụng hành chính; Các điều 197, 198, 199 Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 99, 100, 101, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thùy L¹ yêu cầu bà Phạm Thị Yên L phải trả lại phần đất có diện tích đất 3.530 m² thuộc một phần thửa 310, tờ bản đồ số 11 (*hiện thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 3*) tọa lạc ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đ, tỉnh L, được thể hiện tại Khu A và Khu B của Mảnh trích đo địa chính số 1645-2019 ngày 03/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Yên L.

2.1. Hủy một phần Quyết định số 74/2002/QĐ-UB ngày 01/02/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Võ Thị M¹ đối với thửa 310, tờ bản đồ số 11, diện tích 299 m² và hồ sơ diện tích 299 m² thành 7.060 m², đất tại ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đ, tỉnh L.

2.2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00857 QSDĐ/0610-LA ngày 21/02/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp cho hộ bà Võ Thị M¹ đối với thửa 310, tờ bản đồ số 11, diện tích 299 m² tại ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đ, tỉnh L.

2.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Bình Hòa Hưng, huyện Đ, tỉnh L chứng thực ngày 09/3/2011 giữa bà Võ Thị M¹ với bà Lê Thị Kim T đối với diện tích 299 m² được điều chỉnh lên thành 7.060 m² thuộc thửa 310, tờ bản đồ số 11 tại ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đ, tỉnh L.

2.4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được phòng công chứng số 4 tỉnh L công chứng ngày 31/7/2012 giữa bà Lê Thị Kim T với ông Trần Văn B đối với diện tích 7.060 m², thửa 310, tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đ, tỉnh L.

2.5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 921733, sổ vào sổ CH 0739 ngày 18/4/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp cho bà Lê Thị Kim T diện tích đất 7.060 m², thửa 310, tờ bản đồ số 11, tại ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đ, tỉnh L.

2.6. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 955750, sổ vào sổ CH 00959 ngày 21/8/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp cho ông Trần Văn B diện tích đất 7.060 m², thửa 310, tờ bản đồ số 11 (*hiện thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 3*) tại ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đ, tỉnh L.

3. Bà Phạm Thị Yên L được tiếp tục quyền sử dụng thửa đất số 310, tờ bản đồ số 11, diện tích 7.060 m² (*hiện thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 3*) tại ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí, tứ cận thửa đất được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 1645-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ đo vẽ và ký duyệt ngày 03/9/2019.

Bà L được quyền đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí đo đạc, định giá; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/10/2019, bị đơn ông Trần Văn B có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ vụ án vì còn nhiều tình tiết chưa được làm rõ và có sự áp dụng sai pháp luật.

Ngày 16/10/2019, bị đơn bà Lê Thị Kim T có đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì xác định tư cách tham gia tố tụng bị đơn đối với bà là không đúng, bởi bà không xâm phạm quyền và lợi ích của bà L.

Ngày 07/10/2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thùy L¹ có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu bà L giao trả cho chị phần nửa diện tích 7.060 m², thửa đất 310. Lý do chị là thành viên hộ gia đình bà M¹ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chị không hay biết bà M¹ chuyển nhượng đất cho bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Nguyễn Bình M đại diện cho ông Trần Văn B kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại vì còn nhiều tình tiết chưa được làm rõ và có sự áp dụng sai pháp luật. Thửa đất số 310 nằm trong diện tích 18.000 m² bà M¹ cho bà L mượn và nằm trong sổ đất bà M¹ hợp đồng cho ông Tôn Thọ Đ trồng tràm, nên mặc dù bà M¹ không trực tiếp sử dụng đất, nhưng bà M¹ có sử dụng đất dưới hình thức cho bà L mượn và cho ông Đ thuê trồng tràm, nhưng Bản án sơ thẩm không làm rõ những vấn đề này. Bà M¹ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi chuyển nhượng cho bà T cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B nhận chuyển nhượng đất của bà T, thủ tục chuyển nhượng hợp pháp và ông B cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị Nguyệt T¹ đại diện cho bà Lê Thị Kim T giữ nguyên kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì xác định tư cách tham gia tố tụng bị đơn đối với bà là không đúng, bởi bà không xâm phạm quyền và lợi ích của bà L.

Bà Võ Thị M¹ trình bày bà cho bà L mượn 18.000 m² là số đất của bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và số đất này nằm bên xã Thuận Bình, huyện T nên thửa đất số 310 không nằm trong sổ đất 18.000 m² bà cho bà L mượn. Bà không có trực tiếp sử dụng thửa đất số 310 nhưng bà có hợp đồng cho ông Tôn Thọ Đ trồng tràm. Bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thửa đất số 310 này là của bà.

Chị Nguyễn Thị Thùy L¹ giữ nguyên kháng cáo yêu cầu bà L giao trả cho chị phân nửa diện tích 7.060 m², thửa đất 310. Lý do chị là thành viên hộ gia đình bà M¹ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chị không hay biết bà M¹ chuyển nhượng đất cho bà T.

Bà Phạm Thị Yến L không đồng ý tất cả các kháng cáo. Thửa đất số 310 là của bà T² khai phá, canh tác đến năm 1993 thì chuyển nhượng lại cho bà canh tác đến nay.

Bà Lê Thị T² trình bày năm 1983 bà khai hoang đất và trực tiếp canh tác đến năm 1993 thì chuyển nhượng lại cho bà L và bà L trực tiếp canh tác đất tại thửa đất số 310 cho đến nay. Hiện nay bà thấy trên đất bà L có trồng chanh.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Các đơn kháng cáo đều hợp lệ. Về nội dung đề nghị bác tất cả các đơn kháng cáo và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của các ông bà: Trần Văn B, Lê Thị Kim T, Nguyễn Thị Thùy L¹ đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án đã Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn có một số đương sự vắng mặt không lý do nên việc xét xử vẫn tiến hành theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại Đơn khởi kiện ngày 18/10/2017 (bút lục số 108) của nguyên đơn bà Phạm Thị Yến L có nội dung khởi kiện bị đơn bà Lê Thị Kim T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định bà Lê Thị Kim T là bị đơn trong vụ án là đúng quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Kim T yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm vì đã không xác định bà T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Tại Công văn số 493/UBND-TN&MT ngày 05/5/2017 và Công văn số 360/UBND-TNMT ngày 18/3/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Đ đã xác định: “*Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị M¹ không có đo đạc thực tế mà dựa trên bản đồ số hóa từ không ảnh; không có ký biên bản giáp ranh với các hộ sử dụng đất liền kề ... Do đó, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị M¹, trong đó có thửa đất số 310, tờ bản đồ số 11, diện tích 7.060 m² là không đúng đối tượng sử dụng đất... Qua xác minh nguồn gốc thửa đất số 310, tờ bản đồ số 11, diện tích 7.060 m² trước đây do bà Lê Thị T² khai hoang, trực tiếp sử dụng đến năm 1993, sang nhượng cho bà Phạm Thị Yến L trực tiếp sử dụng đến nay”.*

Ông Tôn Thọ Đ¹, Trần Văn L² là những người dân sử dụng đất lân cận cũng có văn bản xác định thửa đất số 310 là của bà T² chuyển nhượng cho bà L và bà L trực tiếp canh tác đến nay.

Mặc dù là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Võ Thị M¹, Lê Thị Kim T và Trần Văn B đều không có sử dụng đất, mà thửa đất số 310 do bà T sử dụng đến năm 1993 chuyển nhượng cho bà L trực tiếp sử dụng đến nay.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà M¹ cũng xác định thửa đất 310 không nằm trong sổ đất 18.000 m² bà cho bà L thuê; đồng thời cũng không có căn cứ để xác định thửa đất số 310 nằm trong sổ đất bà M¹ hợp đồng cho ông Tôn Thọ Đ¹ trồng trà, vì theo các hộ dân lân cận và xác minh của Ủy ban nhân dân huyện Đ thì từ trước đến nay thửa đất số 310 do bà T khai hoang, trực tiếp sử dụng đến năm 1993 chuyển nhượng cho bà L trực tiếp sử dụng cho đến nay. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thùy L¹ đòi bà L phải giao trả cho chị ½ diện tích thửa đất số 310.

[4] Mặc dù việc chuyển nhượng thửa đất số 310 giữa bà Võ Thị Mười cho bà Lê Thị Kim Tuyến và giữa bà Tuyến với ông Trần Văn Bá đều đã được thực hiện đúng quy định về thủ tục và các đương sự này đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do bà Võ Thị Mười không phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất 310, nên các giao dịch chuyển nhượng đất trên đều vô hiệu theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122 và khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 (luật có hiệu lực tại thời điểm xác lập giao dịch). Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn Bá.

Tòa án cấp sơ thẩm đã có giải thích, nhưng các đương sự đều không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và có ý kiến sẽ giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu ở vụ kiện khác, nên không có căn cứ để đặt ra giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự và mục 2 phần III Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao.

[5] Từ các căn cứ trên, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, bác tất cả các kháng cáo và giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp.

[6] Do không được chấp nhận yêu cầu nên các đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Bà Lê Thị Kim Tuyến là người cao tuổi nên được miễn.

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí đo đạc, định giá; về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lý do trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 12 và 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn Bá, bà Lê Thị Kim Tuyến, chị Nguyễn Thị Thùy Linh; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2019/DS-ST ngày 01/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Thùy Linh đòi bà Phạm Thị Yến Liên phải trả lại phần đất có diện tích 3.530 m² thuộc một phần thửa 310, tờ bản đồ số 11 (hiện thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 3) tọa lạc ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An. Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới được xác định tại Khu A và Khu B của Mảnh trích đo địa chính số 1645-2019 ngày 03/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Huệ (Bút lục 523).

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Yến Liên

2.2.1. Hủy một phần Quyết định số 74/2002/QĐ-UB ngày 01/02/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Huệ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Võ Thị Mười đối với thửa 310, tờ bản đồ số 11, diện tích 299 m² và hồ sơ diện tích 299 m² thành 7.060 m², đất tại ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

2.2.2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00857 QSDĐ/0610-LA ngày 21/02/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Huệ đã cấp cho hộ bà Võ Thị Mười đối với thửa 310, tờ bản đồ số 11, diện tích 299 m² tại ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

2.2.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Bình Hòa Hưng, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An chứng thực ngày 09/3/2011 giữa bà Võ Thị Mười với bà Lê Thị Kim Tuyến đối với diện tích 299 m² được điều chỉnh lên thành 7.060 m² thuộc thửa 310, tờ bản đồ số 11 tại ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

2.2.4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được phòng công chứng số 4 tỉnh Long An công chứng ngày 31/7/2012 giữa bà Lê Thị Kim Tuyến với ông Trần Văn Bá đối với diện tích 7.060 m², thửa 310, tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

2.2.5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 921733, sổ vào sổ CH 0739 ngày 18/4/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Huệ đã cấp cho bà Lê Thị Kim Tuyến diện tích đất 7.060 m², thửa 310, tờ bản đồ số 11, tại ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

2.2.6. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 955750, sổ vào sổ CH 00959 ngày 21/8/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Huệ đã cấp cho ông Trần Văn Bá diện tích đất 7.060 m², thửa 310, tờ bản đồ số 11 (*hiện thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 3*) tại ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

2.3. Bà Phạm Thị Yến Liên được tiếp tục quyền sử dụng thửa đất số 310, tờ bản đồ số 11, diện tích 7.060 m² (*hiện thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 3*) tại ấp 4, xã Bình Hòa Hưng, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An. Vị trí, tứ cận thửa đất được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 1645-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Huệ đo vẽ và ký duyệt ngày 03/9/2019.

Bà Phạm Thị Yến Liên có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm.

3.1. Ông Trần Văn Bá phải nộp án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0000608 ngày 18/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An;

3.2. Chị Nguyễn Thị Thùy Linh phải nộp án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0000604 ngày 14/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An;

3.3. Bà Nguyễn Thị Kim Tuyến được miễn án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0000611 ngày 22/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An;

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí đo đạc, định giá; về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đặng Văn Ý

Đinh Ngọc Thu Hương

Phạm Văn Công

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM ;
- Tòa án nhân dân tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Phạm Văn Công

1. BL 31 – BB hòa giải xã Bình Hòa Hưng ngày 17/9/2015: Bá nói do tranh chấp nên từ khi chuyển nhượng 2012 đến nay ông không canh tác.
Hội đồng tư vấn xã xác định bà Mười đăng ký nhầm, bà Liên trực tiếp canh tác đất.
2. Công văn 493/UBND-TNMT ngày 05/5/2017 của UBND huyện Đức Huệ (BL 84): UBND xã Bình Hòa Hưng đề nghị cấp GCN cho bà Mười nhưng không kiểm tra thực tế nên đã cấp sai đối tượng.
3. Các BB hòa giải ngày 22/8/2018 (BL 389), ngày 03/8/2018 (BL 382), ngày 09/4/2019 (BL 536) và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 06/8/2019 (BL 551) ông Bá nói nếu hủy HĐ và QĐ cấp đất thì ông kiện bà Tuyền để hoàn trả tiền sang nhượng lại cho ông bằng vụ kiện khác. Trong vụ án này ông không có yêu cầu phản tố.
4. Các BB hòa giải ngày 03/8/2018 (BL 383) ông Bùi Công Tài đại diện, ngày 19/11/2018 (BL 533) ông Nguyễn Thanh Bình đại diện, cho bà Tuyền nói bà Tuyền không có yêu cầu phản tố.
5. BB xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/12/2017 (BL 334, 335) có ông Bá tham dự thể hiện trên thửa 310 có chanh không hạt do bà Liên trồng khoảng 03 năm tuổi. BB xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2019 (BL 527): Như BB ngày 14/12/2017.
6. Mảnh Trích đo địa chính số 523 ngày 03/9/2019 Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đức Huệ
- 7.

