

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH L**

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

Bản án số: 38/2022/DS-PT
Ngày: 25 - 4 - 2022
V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy quyết định cá biệt.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH L

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Hữu Nhân
Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Nguyệt
Bà Lê Thị Vân

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:* Ông Trần Minh Công
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 32/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2022 về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 04/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 36/2022/QĐ-PT ngày 04/3/2022, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Bà Đoàn Thị Kiều L, sinh năm: 1972;
Địa chỉ: Số 08 Y, xã L, huyện Đ, tỉnh L. Vắng mặt.
Người đại diện theo ủy quyền của bà L:
Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1970;
Địa chỉ: Số 297 H, Phường 6, thành phố Đ. Có mặt.
Văn bản ủy quyền ngày 04/4/2022.

2- *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị T, sinh năm: 1974;
Địa chỉ: Thôn K, xã L, huyện Đ, tỉnh L. Có mặt.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T:

Luật sư Lê Cao T1 – Văn phòng luật sư Bá T1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh L.
Có mặt.

Địa chỉ: Số 135 N, Phường 2, thành phố Đ.

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

1/. Bà Lê Thị D, sinh năm: 1938;

Địa chỉ: Tổ 69, thôn K, xã L, huyện Đ, tỉnh L. Vắng mặt.

2/. Bà Đặng Thị Kim M, sinh năm: 1971;

Địa chỉ: Thôn K, huyện Đ, tỉnh L. Vắng mặt.

3/. Chị Đinh Thị Thu U, sinh năm: 1966; có mặt.

4/. Anh Đinh Tiến Đ, sinh năm: 2000; có mặt.

Địa chỉ: Thôn K, xã L, huyện Đ, tỉnh L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị U, anh Đ:

Luật sư Lê Cao T1 – Văn phòng luật sư Bá T1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh L.

Có mặt.

Địa chỉ: Số 135 N, Phường 2, thành phố Đ.

4/. Ông Đặng Đình H, sinh năm: 1968;

Địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện Đ, tỉnh L. Vắng mặt.

5/. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện Đ:

Ông Dương Đức Đ1; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ:

Ông Lưu Đình C; chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ. Văn bản ủy quyền ngày 20/3/2019. Vắng mặt.

6/. Ông Đinh Văn Đ2, sinh năm: 1964;

Địa chỉ: Số 82 thôn K, xã L, huyện Đ, tỉnh L.

7/. Ông Đinh Đ3, sinh năm: 1962;

Địa chỉ: Thôn K, xã L, huyện Đ, tỉnh L. Vắng mặt.

8/. Ông Đinh Văn P, sinh năm: 1970;

Địa chỉ: Thôn K, xã L, huyện Đ, tỉnh L. Vắng mặt.

9/. Ông Đinh Văn L1, sinh năm: 1966;

Địa chỉ: Thôn K, xã L, huyện Đ, tỉnh L. Vắng mặt.

10/. Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy T2.

Địa chỉ trụ sở: Số 53 P, Phường 3, thành phố Đ.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy

T2:

Bà Phạm Thị Thùy T2; chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy T2. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số 53 P, Phường 3, thành phố Đ.

11/. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3.

Địa chỉ trụ sở: Số 146 đường 2 tháng 4, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn

T3:

Ông Nguyễn Văn T3; chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số 146 đường 2 tháng 4, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh L.

12/. Bà Thái Thị Thu H, sinh năm: 1964;

Địa chỉ: Số 301 H, Phường 6, thành phố Đ. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thái Thị Thu H:

Bà Đỗ Thị D, sinh năm: 1980;

Địa chỉ: Số 29B H, Phường 6, thành phố Đ. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 19/01/2018.

- Người kháng cáo:

+ Bị đơn bà Huỳnh Thị T;

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Tiến Đ, bà Đinh Thị Thu U.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn có trong hồ sơ vụ án bà Đoàn Thị Kiều L trình bày:

Diện tích 5.886m² thửa 259, tờ bản đồ số 20 xã L có nguồn gốc là của bà Thái Thị Thu H. Năm 2013, bà H phải thanh toán nợ cho một số người nên bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ kê biên thi hành án các khoản nợ của bà H. Sau đó, giữa bà H và các chủ nợ đã tự thương lượng được với nhau nên Chi cục giải tỏa quyết định kê biên. Ngày 06/9/2013, bà Liên nhận chuyển nhượng thửa đất trên của bà H. Diện tích đất này có nguồn gốc của bà Lê Thị D, bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H ngày 02/4/2010 tại Văn phòng công chứng M, nay là Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy T2.

Sau khi bà L nhận chuyển nhượng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến kiểm tra đất để sử dụng thì được biết bà Huỳnh Thị T đang chiếm dụng đất nên yêu cầu bà T trả đất nhưng bà T không đồng ý. Sự việc đã được Ủy ban nhân dân xã L giải quyết, hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Diện tích đất 5.886m² này được bà L nhận chuyển nhượng hợp pháp nên bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T trả lại phần đất trên cho bà. Tuy nhiên, hiện nay bà chỉ yêu cầu bà T trả lại diện 4.772m² theo kết quả đo vẽ ngày 17/5/2021 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

Trong đơn yêu cầu phản tố và các lời khai cũng như tại phiên tòa hôm nay, bà Huỳnh Thị T trình bày:

Năm 2003, bà và chồng cũ là ông Đinh Văn L mua của bà Lê Thị D 5.886m² đất thửa 259, tờ bản đồ số 20 xã L. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kí hiệu số LO27408 với giá 8.000.000đ. Năm 2006, vợ chồng bà ly hôn, Tòa án nhân dân huyện Đ chia và tạm giao diện tích đất này cho ông L. Khoảng thời gian đó, ông L đi tù về, lâm bệnh nặng rồi qua đời ngày 23/4/2010 nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng đất với bà D.

Sau đó, bà được biết ông Đặng Đình H là con của bà D mượn sổ đỏ của bà D vay vốn của bà H tại Đ. Việc vay vốn giữa ông H và bà H bà không biết.

Diện tích đất này là của ông L để lại cho các con là Đình Thị Thu U và Đình Tiến Đ. Bà không đồng ý trả 5.886m² đất này cho bà L.

Nay bà yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với bà H; hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H với bà L; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.886m² thửa 259 tờ bản đồ số 20 xã L do UBND huyện Đ cấp cho bà L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo phía bị đơn: Chị Đình Thị Thu U và anh Đình Tiến Đ thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Huỳnh Thị T.

Trong các lời khai có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đình Văn P, Đình Văn L1, Đình Đ3, Đình Văn Đ2 là những người thừa kế của bà Đỗ Thị Hoa (mẹ ruột của ông L) trình bày:

Các ông là anh em ruột của ông Đình Văn L. Bố mẹ các ông là cụ Đình Hợi (chết năm 1985) và cụ Đỗ Thị Hoa (chết năm 2010), ông Hợi, bà Hoa có 06 người con là Đình Văn P, Đình Văn L1, Đình Đ3, Đình Văn Đ2, Đình Thị Loan (chết năm 2007) và Đình Văn L (chết năm 2010). Về phần đất 5.886m² bà D chuyển nhượng cho ông L mà hiện nay bà L đang tranh chấp với bà T và chị U, anh Đ thì các ông không có tranh chấp gì với bà T cũng như chị U, anh Đ. Nếu các ông có quyền lợi gì từ các diện tích đất này thì cũng giao toàn bộ cho bà T, chị U, anh Đ có toàn quyền quản lý, sử dụng; các ông không có tranh chấp với ai trong vụ án này.

Trong các lời khai có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Lê Thị D trình bày:

Diện tích đất 5.886m² do cụ đứng tên nhưng thực tế là của ông Đặng Đình H (con trai cụ) khai phá. Ông H chuyển nhượng lại cho em gái của mình là Đặng Thị Kim M. Sau đó bà Mai chuyển nhượng cho ông L. Do ông H, bà Mai đều là con của cụ đề nghị cụ ký vào giấy sang nhượng đất cho ông L nên cụ đã ký bên chuyển nhượng trong giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 15/5/2003 cho ông L. Thực tế cụ là người đứng tên chuyển nhượng, về tiền chuyển nhượng thì ông L đưa trực tiếp cho bà Mai.

Năm 2010, ông Đặng Đình H cần vốn làm ăn nên mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ để thế chấp vay vốn. Ông H yêu cầu cụ ký vào giấy ủy quyền cho ông H thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền nên cụ đã ký vào giấy ủy quyền. Sau này, nghe công an mời làm việc cụ mới biết mình đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 5.886m² mà trước đó cụ đã chuyển nhượng cho ông L. Cụ không đồng ý việc bà L yêu cầu bà T trả đất vì đất đó cụ đã chuyển nhượng cho ông L, bà T từ năm 2003. Cụ không có trách nhiệm gì với các bên vì cụ cũng là nạn nhân trong sự việc này.

Trong các lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Đình H trình bày:

Diện tích 5.886m² đất tranh chấp trong vụ án này do ông khai phá khoảng từ năm 1982 đến năm 1983. Do cụ D là chủ hộ nên ông để cụ D đứng tên toàn bộ giấy tờ đất đai giúp ông. Năm 1994, ông chuyển nhượng lại phần đất 5.886m² cho bà Mai với giá 02 chỉ vàng (thỏa thuận bằng lời nói, không lập văn bản).

Năm 2010, ông có đưa cụ D đến văn phòng công chứng M để ký hợp đồng chuyển nhượng 5.886m² đất thửa 259 tờ bản đồ số 20 xã L cho bà H. Ông nói rõ với cụ D ký hợp đồng chuyển nhượng đất là để vay tiền của bà H, khi nào có tiền ông sẽ chuộc lại đất cho cụ D. Giá chuyển nhượng đất cho bà H là 100.000.000đ. Năm 2003, cụ D chuyển nhượng đất cho ông L, bà T ông không biết. Nay ông không đồng ý việc bà L kiện yêu cầu bà T trả đất vì hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ D và bà H chỉ nhằm mục đích cho ông vay tiền. Ông có trách nhiệm trong việc cụ D ký giấy chuyển nhượng đất cho bà H. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Lời khai trong quá trình điều tra người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Kim M trình bày:

Diện tích 5.886m² đất tranh chấp trên là của gia đình bà và do cụ D đứng tên. Khi ông H có vợ thì gia đình bà cho ông H diện tích đất này. Sau đó, ông H chuyển nhượng lại cho bà với giá 02 chỉ vàng. Sau đó, bà chuyển nhượng cho ông L, bà T giá 8.000.000đ. Việc chuyển nhượng đất giữa ông H với bà và giữa bà với ông L, bà T chỉ bằng lời nói. Vợ chồng ông L, bà T cũng chưa làm thủ tục sang tên. Năm 2010, ông H cần vốn làm ăn nên mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ D để thế chấp vay vốn trong đó có diện tích 5.886m² đã chuyển nhượng cho ông L, bà T. Nội dung thế chấp vay vốn thế nào thì bà không rõ. Bà chỉ biết đất sau đó đứng tên bà H và bà H chuyển nhượng lại cho bà L.

Trong các lời khai người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Thu H là bà Đỗ Thị D trình bày:

Giao dịch dân sự vào tháng 4/2010, bà H có nhận chuyển nhượng đất của cụ D. Việc chuyển nhượng đất giữa cụ D và bà H đã hoàn tất. Bà H đã làm thủ tục đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BL 473445 ngày 05/10/2012. Tháng 9/2013, bà H chuyển nhượng thửa đất 5.886m² trên cho bà L, hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng tại văn phòng công chứng Lâm Viên. Bà H đã giao giấy tờ về quyền sử dụng đất

cho bà L để bà L tự đi đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng thửa đất trên giữa hai bên đã hoàn tất.

Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L số CA024883 ngày 05/5/2015. Đến nay, bà H được biết thửa đất đã chuyển nhượng cho bà L đang bị bà T chiếm giữ. Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà L và bà T đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong các lời khai Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy T2 do người đại diện hợp pháp bà Phạm Thị Thùy T2 trình bày:

Ngày 25/11/2017, văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy T2 (trước đây là văn phòng công chứng M) có nhận được Thông báo của Tòa án nhân dân huyện Đ về việc tham gia tố tụng trong vụ án “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 515 quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/4/2010 giữa cụ D và bà H do văn phòng công chứng M công chứng”. Hợp đồng công chứng trên văn phòng công chứng đã thực hiện thủ tục công chứng theo đúng quy định của pháp luật: Bên chuyển nhượng có đủ điều kiện phù hợp theo quy định của pháp luật để chuyển nhượng; Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm công chứng các bên có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Nên văn phòng công chứng khẳng định hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

Trong các lời khai Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3 do ông người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn T3 trình bày:

Ngày 06/9/2013, Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3 nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H và được văn phòng công chứng nhận theo số công chứng: 0122, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD cụ thể là: Thửa đất số 259 tờ bản đồ số 20 tại Thôn KTM Châu Sơn, xã L, huyện Đ, tỉnh L căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 473445 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 05/10/2012. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T3 đã tiếp nhận và thực hiện công chứng đúng quy định của pháp luật.

Ông Lưu Đình C là đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Đ trình bày:

Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ D và bà H thể hiện: Năm 2010, cụ D chuyển nhượng thửa đất 259 tờ bản đồ số 20 và thửa đất 214 tờ bản đồ số 16 cho bà H theo hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công

chứng M xác nhận ngày 02/4/2010. Ngày 24/8/2012, bà H có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận phù hợp với quy hoạch, không tranh chấp. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng và đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã tiến hành lập thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất trên cho bà H là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 473445 theo Tờ trình số 638/TTr-TN&MT ngày 05/10/2012 của Phòng Tài nguyên & Môi trường.

Trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ D và bà H căn cứ theo quy định tại Điều 148, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà L thể hiện: Vào năm 2013, bà H chuyển nhượng thửa đất số 259 tờ bản đồ số 20 và thửa đất số 214 tờ bản đồ số 16 cho bà L theo hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Lâm Viên xác nhận ngày 06/9/2013.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đã tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất trên cho bà L. Bà L đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 024883 theo Tờ trình số 466/TTr-TN&MT ngày 05/5/2015.

Vì vậy, việc bà L được cấp quyền sử dụng đất là hợp pháp. Bà T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đoàn Thị Kiều L là không có căn cứ. Ủy ban nhân dân huyện Đ không chấp nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã xử:

1/.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị Kiều L về việc buộc bị đơn bà Huỳnh Thị T phải trả diện tích 4.772m² đất thuộc một phần thửa 259, tờ bản đồ số 20 xã L, huyện Đ, tỉnh L cho bà Đoàn Thị Kiều L. *(Có sơ đồ kèm theo).*

Giao cho bà Đoàn Thị Kiều L quản lý tài sản trên đất là giếng khoan,nhà, hồ đào, cây trồng có giá trị là 69.000.000đ. Bà Đoàn Thị Kiều L có trách nhiệm phải thanh toán cho bà Huỳnh Thị T số tiền 69.000.000đ.

2/. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Huỳnh Thị T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị D và bà Thái Thị Thu H; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị Thu H với bà Đoàn Thị Kiều L; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 5.886m² đất tại thửa đất số 20 xã L, huyện Đ cấp cho bà Đoàn Thị Kiều L.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về án phí, về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 02/01/2022, bị đơn bà Huỳnh Thị T kháng cáo yêu cầu huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Ngày 04/01/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đinh Tiến Đ, chị Đinh Thị Thu U cùng kháng cáo yêu cầu huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Ngày 27/01/2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L ban hành Quyết định số 01/QĐ-VKS-DS về việc kháng nghị phúc thẩm yêu cầu huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L; bị đơn bà T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đ, chị U vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Luật sư Tánh đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đ, chị U. Nguyên đơn bà L (do bà Hạnh là người đại diện theo ủy quyền) không chấp nhận kháng cáo và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T trả lại phần diện tích đất 4.772m² theo kết quả đo vẽ ngày 17/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Đơn Dương; bà L không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bà T. Còn bị đơn bà T không đồng ý trả diện tích đất 4.772m² theo kết quả đo vẽ ngày 17/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Đơn Dương cho bà L.

Bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với bà H; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà L; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.886m^2 (đo đạc thực tế là 4.772m^2) thuộc thửa 259 tờ bản đồ số 20 xã L do UBND huyện Đ cấp cho bà L.

Vì vậy, các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ là có căn cứ.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn bà T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đ, chị U và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L thì:

[3.1]. Theo Quyết định số 04/2006/TTLH ngày 24/01/2006 của Tòa án nhân dân huyện Đ về việc thuận tình ly hôn giữa ông L và bà T thì Tòa án quyết định giao diện tích đất 5.886m^2 (nay đo đạc thực tế là 4.772m^2) thuộc thửa đất số 259 tờ bản đồ số 20 xã L mà hiện nay các đương sự tranh chấp cho ông L quản lý sử dụng. Năm 2010, ông L chết nên bà T, cháu Uyên, cháu Đạt là hàng thừa kế thứ nhất của ông L có quyền và nghĩa vụ đối với diện tích đất nêu trên của ông L.

Tuy nhiên, khi giải quyết tranh chấp đối với diện tích đất này trong vụ án nêu trên qua biên bản lấy lời khai thì cháu Uyên và cháu Đạt đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất nay nhưng Tòa án lại không hướng dẫn để cháu Uyên, cháu Đạt khởi kiện theo quy định của pháp luật.

[3.2]. Bị đơn bà T có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với bà H; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà L đối với diện tích 5.886m^2 (đo đạc thực tế là 4.772m^2) thuộc thửa 259 tờ bản đồ số 20 xã L và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà L.

Theo quy định của pháp luật thì khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba.

Tuy nhiên, Tòa án chỉ giải thích cho bà T về hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà chưa giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu cho các đương sự khác gồm bà L, bà D, bà H là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L, bà D, bà H.

[4]. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L về việc yêu cầu bà T phải trả lại diện tích đất tranh chấp 5.886m^2 (đo đạc thực tế là 4.772m^2):

[4.1]. Nguồn gốc diện tích đất này là của cụ D được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 23/12/1997 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L027408. Ngày 15/5/2003, cụ D chuyển nhượng cho ông L, bà T với giá 8.000.000 đồng bằng giấy viết tay. Hai bên đã tiến hành giao đất và nhận đủ tiền từ năm 2003. Năm 2006, ông L, bà T ly hôn và theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 04/2006/TTLH ngày 24/01/2006 của Tòa án nhân dân huyện Đ thì Tòa án xác định diện tích đất nêu trên là tài sản chung của ông L, bà T và quyết định giao diện tích đất 5.886m^2 (nay đo đạc thực tế là 4.772m^2) thuộc thửa đất số 259 tờ bản đồ số 20 xã L cho ông L sử dụng. Năm 2010, ông L chết thì bà T, cháu Uyên, cháu Đạt là người tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ D cho ông L, bà T đối với diện tích đất nêu trên là có thật. Giữa các bên chỉ thực hiện hợp đồng bằng giấy viết tay mà không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

[4.2]. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì: “Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch”.

[4.3]. Các đương sự đều thừa nhận từ khi nhận chuyển nhượng từ cụ D cho đến nay thì ông L, bà T đã xây nhà, đào giếng và trồng cây trên đất và hiện nay mẹ con bà T là người đang trực tiếp quản lý sử dụng đất liên tục, ổn định từ

năm 2003 đến nay. Cụ D cũng biết việc này nhưng không phản đối gì, ông L, bà T cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo quy định của nhà nước nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay giữa cụ D và ông L, bà T là hợp pháp.

Do đó, việc chuyển nhượng đất giữa cụ D và ông L, bà T chỉ là giấy viết tay, nhưng giữa các bên đã tiến hành bàn giao đất trên thực địa và nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 8.000.000 đồng. Ông L, bà T cũng đã tiến hành nhận đất và quản lý, sử dụng đất từ năm 2003 cho đến nay và đã tiến hành xây nhà, đào giếng, trồng cây trên đất nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên giữa cụ D và ông L, bà T.

Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị Kiều L về việc buộc bị đơn bà Huỳnh Thị T phải trả diện tích 4.772m² đất thuộc một phần thửa 259, tờ bản đồ số 20 xã L cho bà Đoàn Thị Kiều L và giao cho bà Đoàn Thị Kiều L quản lý tài sản trên đất là giếng khoan, nhà, hồ đào, cây trồng có giá trị là 69.000.000đ. Bà Đoàn Thị Kiều L có trách nhiệm phải thanh toán cho bà Huỳnh Thị T số tiền 69.000.000đ là không có căn cứ.

[5]. Đối với bị đơn bà T yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với bà H; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà L; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.886m² (đo đạc thực tế là 4.772m²) thuộc thửa 259 tờ bản đồ số 20 xã L do UBND huyện Đ cấp cho bà L:

[5.1]. Ngày 02/4/2010, cụ D làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H được Văn phòng công chứng M (nay là Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy T2) công chứng đối với thửa đất số 259 và 214 tờ bản đồ số 20 và 16 với tổng diện tích đất là 9.039m² và bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL473445 vào ngày 05/10/2012. Cụ D cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng cụ bị ông H lừa dối, cụ chỉ ký vào hợp đồng ủy quyền để ông H vay tiền của bà H chứ không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H (bút lục 24 – 25). Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/5/2018 (bút lục số 181) ông H khai: “Khi đưa mẹ đi ký hợp đồng thì tôi có nói rõ với mẹ là bà D mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng với bà H là vay tiền của bà H, khi nào có tiền thì tôi sẽ trả để chuộc lại sổ đỏ cho mẹ”. Như vậy, có căn cứ xác định ông H cũng thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên là nhằm đảm bảo cho việc ông H vay tiền của bà H.

[5.2]. Do cụ D có ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H, nhưng cụ D không nhận tiền chuyển nhượng đất và chưa giao đất cho bà H nên có căn cứ xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ D và bà H là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tiền giữa ông H và bà H nên theo quy định tại

Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này.*

Trong trường hợp xác lập giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch đó vô hiệu”.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ D và bà H được Văn phòng công chứng M (nay là Văn phòng công chứng Phạm Thị Thùy T2) công chứng đối với thửa đất số 259 và 214 tờ bản đồ số 20 và 16 với tổng diện tích đất là 9.039m². Tuy nhiên, trong hợp đồng này có thửa đất số 259 là thửa đất mà cụ D đã chuyển nhượng bằng giấy viết tay cho ông L, bà T từ năm 2003 và tại thời điểm năm 2010 khi cụ D tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 259 cho bà H thì ông L, bà T vẫn là người đang trực tiếp, quản lý, sử dụng diện tích đất thuộc thửa đất số 259, nên việc chuyển nhượng đất của cụ D cho bà H là trái pháp luật nên cần hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ D và bà H liên quan đến thửa đất số 259 là có căn cứ.

[5.3]. Do đó, cần hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà L và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà L; và phải giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ D và bà H (làm rõ việc vay tiền giữa ông H và bà H); giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà H và bà L nếu các đương sự đều có yêu cầu mới đúng quy định pháp luật.

[6]. Khi giải quyết lại vụ án cần phải thu thập chứng cứ để làm rõ những vấn đề sau:

- Quyết định số 04/2006/TTLH ngày 24/01/2006 của Tòa án nhân dân huyện Đ về việc thuận tình ly hôn giữa ông L và bà T thì Tòa án quyết định giao diện tích đất 5.886m² (nay đo đạc thực tế là 4.772m²) thuộc thửa đất số 259, tờ bản đồ số 20 xã L mà hiện nay các đương sự tranh chấp cho ông L quản lý sử dụng có phải là diện tích đất hiện nay các đương sự tranh chấp không; nếu đúng là diện tích đất hiện các đương sự đang tranh chấp thì phải được xem xét là sự việc đã được giải quyết bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án theo quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 192 – Bộ luật tố tụng dân sự và cần xem xét áp dụng án lệ số 38/2020/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 13/8/2020 để giải quyết là có căn cứ.

- Ai là người viết giấy chuyển nhượng đất giữa cụ Lê Thị D và ông Đinh Văn L ngày 15/5/2003 và giấy sang nhượng đất giữa bà Huỳnh Thị T và cụ Lê Thị D đối với diện tích đất hiện đang tranh chấp (bút lục số 76).

[7]. Với những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những thiếu sót trong việc thu thập và đánh giá chứng cứ nên Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận toàn bộ kháng cáo và kháng nghị để hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung là có căn cứ.

[8]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định chung.

[9]. Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên bà T, chị U, anh Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[10]. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Xử.

1/. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ về việc việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt” giữa nguyên đơn bà Đoàn Thị Kiều L; bị đơn bà Huỳnh Thị T.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/. Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

3/. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003737 ngày 19/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Hoàn trả cho chị Đinh Thị Thu U số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003738 ngày 19/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Hoàn trả cho anh Đinh Tiến Đ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003739 ngày 19/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

4/. Về chi phí tố tụng khác: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh L;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Bùi Hữu Nhân