

Bản án số: 167/2024/DS-PT

Ngày: 01-4-2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng ủy quyền và tranh chấp 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 Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân;  
Ông Đặng Văn Nhữ.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thanh Xuân - 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.

Trong các ngày 27 tháng 03 và ngày 01 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 77/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng ủy quyền và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 214/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 89/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (Có mặt).

2. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, bà Phan Thị T, gồm:

2.1. Chị Trần Thị Phú T1, sinh năm 1987; địa chỉ: số A Đường số B, Phường C, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Chị Trần Thị Thu N, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T1, chị N là ông Trần Văn H, theo văn bản ủy quyền ngày 03/02/2023 (Có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: ông Nguyễn Tiểu L, sinh năm 1980; địa chỉ: Số B, Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, theo văn bản ủy quyền ngày 27/11/2023 (Có mặt).

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

1. Bà Châu Loan P, sinh năm 1985; cùng địa chỉ: ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: ông Nguyễn Tiểu L, sinh năm 1980; địa chỉ: Số B, Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, theo văn bản ủy quyền ngày 27/11/2023 (Có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (Vắng mặt).

3. Bà Lê Thị Huyền L1, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (Vắng mặt).

4. Ông Lê Quốc D, sinh năm: 1984; địa chỉ: ấp N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (Vắng mặt).

5. Ủy ban nhân dân huyện Đ. Địa chỉ: Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Người đại diện theo ủy quyền: ông Trương Văn Đ, Phó phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (Vắng mặt).

6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L. Trụ sở: Số A, Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An (Vắng mặt).

7. Văn phòng công chứng Lê Ngọc M. Người đại diện Ông Lê Ngọc M – Trưởng văn phòng. Trụ sở: Ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (Có đơn xin vắng).

8. Văn phòng C2. Người đại diện ông Trần Văn C – Trưởng văn phòng. Trụ sở: Đường T, ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (Có đơn xin vắng).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Trần Văn H, bị đơn ông Nguyễn Văn K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Loan P1.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và những lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Trần Văn H, cũng là đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Phú T1, chị Trần Thị Thu N, trình bày:*

Năm 1993, ông và vợ là bà T có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn N1 và ông Trần Văn D1 (là cha con ruột), phần đất diện tích 20.518m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Năm 1997, vợ chồng ông kê khai, đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 30, diện tích 20.518m<sup>2</sup> và ông cùng bà T được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 543049, số vào sổ cấp GCN 2275QSĐĐ/0704LA ngày 06/12/1997. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 20.518m<sup>2</sup> ông H, bà T đã sử dụng trồng lúa và một phần trồng cây tràm, cây bạch đàn ổn định đến nay, không ai tranh chấp.

Năm 1998, Nhà nước mở kênh thủy lợi đi ngang qua thửa đất 30 của ông H, bà T nên diện tích đất này bị làm lòng kênh, bờ kênh mất đi một số đất khoảng 5.500m<sup>2</sup> và chia cắt thửa 30 ra thành 02 phần.

Đầu năm 2019, dự án lưới điện 500KV đi ngang qua thửa đất số 30, tờ bản đồ số 12 của ông cùng bà T nên được Nhà nước cho kê khai áp giá đền bù. Đến tháng 02 năm 2020, UBND xã T mời thông báo giá đền bù và thu hồi phần diện tích lưới điện đi qua thửa đất 30 là 347,4m<sup>2</sup> để giao cho Ban quản lý dự án công trình điện, năm 2019 Nhà nước vẫn ghi diện tích còn lại trong giấy là 20.170,6m<sup>2</sup> (có cả phần làm kênh năm 1998 chưa bị thu hồi).

Tháng 4 năm 2020, ông cùng bà T được nhận tiền bồi thường nhưng chỉ được nhận được một phần diện tích nói trên. Qua tìm hiểu, ông và bà T mới biết một phần còn lại trên thửa đất số 30 (nằm bên kia kênh), tờ bản đồ số 12 với diện tích đất 2.749m<sup>2</sup> bị tách thành thửa mới số 99 do ông Nguyễn Văn K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa mới số 99 này ông K được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận lần đầu số CM 632628 ngày 31/01/2018 là không có căn cứ, xâm phạm quyền lợi của ông và bà T.

Nay ông và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa yêu cầu giải quyết:

- Hủy hợp đồng ủy quyền số 32480, quyền số 11TP/CC-SCC-HĐGD ngày 22/11/2018 do Văn phòng C2 công chứng giữa ông Nguyễn Văn K, bà Châu Loan P với ông Nguyễn Văn T2 đối với diện tích đất 2.749m<sup>2</sup>, thửa 99, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp B, xã T, Đ, Long An;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 17488, quyền số 11TP/CC-SCC-HĐGD ngày 22/11/2018 do Văn phòng C3 công chứng giữa ông Nguyễn Văn T2 với bà Lê Thị Huyền L1;

- Công nhận cho ông Trần Văn H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.749m<sup>2</sup> thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Ông H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T (chị Trần Thị Phú T1, chị Trần Thị Thu N) được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 2.749m<sup>2</sup>, thửa 99, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp B, xã T, Đ, Long An.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:* ông xác định thửa đất 99, ông K thông qua môi giới để mua nhưng không biết chủ đất là ai và không nhớ thời gian mua đất. Ngày 21/11/2018, vợ chồng ông K đã chuyển nhượng và ký bằng hình thức ủy quyền

thừa đất trên cho người khác và đã nhận đủ tiền. Ông Nguyễn Văn K không có yêu cầu gì và không cung cấp thêm chứng cứ gì khác.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Châu L2 P trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Văn K, bà P thống nhất với ý kiến trình bày của ông K và xin vắng mặt.

2. Ông Trần Thế K1 đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Huyền L1 tại cấp sơ thẩm, trình bày: Ngày 22/11/2018, bà Lê Thị Huyền L1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức ủy quyền với ông Nguyễn Văn T2 đối với diện tích đất 2.749m<sup>2</sup>, thửa 99, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp B, xã T do Văn phòng C2 công chứng húng theo số công chứng 32480, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2018. Đến ngày 18/11/2019, bà L1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ669097 đối với diện tích 2.749m<sup>2</sup>, thửa 99, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp B, xã T. Bà L1 xác định việc nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T2 được thực hiện theo đúng quy định pháp luật nên trước các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà L1 không đồng ý.

Ngoài ra, bà L1 có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng số 17488, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 công chứng ngày 22/11/2018 là hợp pháp và bảo vệ bà L1 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình.

3. Ông Lê Quốc D là chồng bà Lê Thị Huyền L1, ông D thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu độc lập của bà L1.

4. Ủy ban nhân dân huyện Đ có ý kiến trình bày tại Văn bản số 7207/UBND-NC ngày 01/7/2022 như sau: Căn cứ đề nghị của UBND xã T xác nhận đủ điều kiện cấp giấy lần đầu. Ngày 31/01/2018, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận lần đầu cho ông Nguyễn Văn K số CM 632628 tại thửa 99, diện tích 2.749 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp B, xã T và xin vắng mặt.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L có văn bản cung cấp ý kiến số 3474/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 08/6/2022 như sau:

Ngày 31/01/2018, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận lần đầu cho ông Nguyễn Văn K số CM 632628 thửa 99, diện tích 2.749 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp B, xã T.

Ngày 22/11/2018, ông Nguyễn Văn K và vợ là bà Châu Loan P1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lê Thị Huyền L1 đối với diện tích 2.749 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, hợp đồng được Văn phòng công chứng Lê Ngọc M công chứng số 14478, quyền số 11.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2018, (ông K và bà Loan P1 có người đại diện là ông Nguyễn Văn T2 theo hợp đồng ủy quyền công chứng số 32480, quyền số 11.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2018);

Bà Lê Thị Huyền L1 có nhu cầu cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xét hồ sơ hợp lệ theo quy định pháp luật nên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 669097 ngày 18/11/2019 đối

với diện tích 2.749m<sup>2</sup>, thửa 99, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp B, xã T cho bà Lê Thị Huyền L1. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 669097 ngày 18/11/2019 cho bà L1 là đúng trình tự, thủ tục theo qui định pháp luật và xin vắng mặt.

6. Văn phòng C3 do ông Lê Ngọc M đại diện trình bày tại Văn bản số 30/CV-VPCC ngày 04/6/2022 như sau: ngày 22/11/2018, ông Nguyễn Văn T2 có đến Văn phòng C3 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lê Thị Huyền L1 đối với quyền sử dụng đất tại các thửa số 14, 99, 126, 38, cùng tờ bản đồ số 14, 12, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, hợp đồng được công chứng số 17488, quyền số 11.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2018, việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng trên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục. Nay Văn phòng công chứng Lê Ngọc M đề nghị vắng mặt.

7. Văn phòng công chứng Trần Văn C do ông Trần Văn C đại diện trình bày tại Văn bản số 36/CV-VPCC ngày 14/3/2022 như sau: ngày 22/11/2018 ông Nguyễn Văn K và bà Châu Loan P1 ký hợp đồng ủy quyền với ông Nguyễn Văn T2 đối với quyền sử dụng đất tại các thửa số 14, 99, 126, 38 cùng tờ bản đồ số 14, 12, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, hợp đồng được công chứng số 32480, quyền số 11.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2018, việc công chứng hợp đồng ủy quyền trên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục. Nay Văn phòng công chứng Trần Văn C đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo qui định pháp luật và xin vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 214/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn H và chị Trần Thị Phú T1, chị Trần Thị Thu N là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng (con của bà Phan Thị T) yêu cầu ông Trần Văn K2 trả quyền sử dụng đất diện tích 2.801.4m<sup>2</sup> thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An bằng giá trị theo Chứng thư thẩm định giá 349/19/10/2022/TĐG LA-BĐS ngày 19/10/2022 là 1.495.948.000đồng (Một tỷ bốn trăm chín mươi lăm triệu chín trăm bốn mươi tám ngàn đồng).

2. Buộc ông Trần Văn K2 và bà Châu Loan P1 liên đới trả ông Trần Văn H và chị Trần Thị Phú T1, chị Trần Thị Thu N là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng (con của bà Phan Thị T) quyền sử dụng đất diện tích 2.801.4m<sup>2</sup> thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An bằng tiền theo giá trị của Chứng thư thẩm định giá 349/19/10/2022/TĐGLA ngày 19/10/2022 là 1.495.948.000đồng (Một tỷ bốn trăm chín mươi lăm triệu chín trăm bốn mươi tám ngàn đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Huyền L1 về việc yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng số 17488, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 công chứng ngày 22/11/2018.

4. Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn Trần Văn H chịu chi phí thẩm định, định giá với số tiền 33.500.000đồng. Nguyên đơn đã nộp và Tòa án đã chi phí xong.

5. *Về án phí:* Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Buộc bị đơn Trần Văn K2 và vợ bà Châu Loan P1 liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 56.878.440đồng (Năm mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi tám ngàn bốn trăm bốn mươi đồng) sung công quỹ Nhà nước.

H1 lại cho nguyên đơn Trần Văn H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ là con của bà Phan Thị T tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 10.600.000đồng (Mười triệu sáu trăm ngàn đồng) tại 03 biên lai thu tạm ứng án phí số: 0006593, 0006594 cùng ngày 19/5/2022; số 0008777 ngày 10/10/2021.

Bà Lê Thị Huyền L1 chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập về việc công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng là 300.000đồng sung công quỹ Nhà nước. Khấu trừ cho bà Lê Thị Huyền L1 vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) tại biên lai thu tạm ứng án phí số: 0004112 ngày 20/7/2023. Bà Lê Thị Huyền L1 đã nộp xong.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, hướng dẫn thi hành án.

Ngày 25/9/2023, nguyên đơn ông Trần Văn H kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết công nhận thừa đất số 99, tờ bản đồ 12 thuộc quyền sử dụng của ông.

Ngày 10/11/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn K kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H.

Ngày 10/11/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Loan P1 kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Nguyên đơn ông Trần Văn H trình bày tranh luận:* Thừa đất số 99, tờ bản đồ số 12, diện tích đo đạc thực tế 2.801,4m<sup>2</sup>, là một phần thửa đất số 30, diện tích 20.518,2m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn N1, ông Trần Văn D1 từ năm 1993. Vợ chồng ông sử dụng đất đến năm 1997 thì được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1998, khi Nhà nước làm kênh nội đồng đã xẻ thửa đất của vợ chồng làm hai phần, trong đó có phần của thửa đất số 99 đang tranh chấp. Thửa đất số 99 của ông có ranh giới rõ ràng và vợ chồng ông trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 1993 cho đến nay. Nay ông đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết xác định thửa đất số 99 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông; hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn K, bà Châu Loan P với ông Nguyễn Văn T2; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T2 với bà Lê Thị Huyền L1 liên quan đến thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn K và bà Châu Loan P1 trình bày tranh luận:* Ông thống nhất với kháng cáo của ông Trần Văn H, ông thống

nhất với quyết định của bản án sơ thẩm xác định thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12, diện tích đo đạc thực tế 2.801,4m<sup>2</sup>, là một phần thửa đất số 30, diện tích 20.518,2m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An là thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn H. Tuy nhiên, ông không thống nhất với quyết định của bản án sơ thẩm về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T2 với bà Lê Thị Huyền L1. Do thửa đất số 99 nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông H nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn K, bà Châu Loan P với ông Nguyễn Văn T2; vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T2 với bà Lê Thị Huyền L1 liên quan đến thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Mặc dù, hợp đồng giữa ông Nguyễn Văn K, bà Châu Loan P với ông Nguyễn Văn T2 hình thức là hợp đồng ủy quyền nhưng thực chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện tại, các bên chưa xác định giá trị thực của hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và các bên cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc vô hiệu các hợp đồng trên nên đề nghị Tòa án không xem xét giải quyết, nếu sau này có tranh chấp, các bên đương sự sẽ giải quyết bằng một vụ kiện khác.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn H, bị đơn ông Nguyễn Văn K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Loan P thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Ngày 06/12/1997, ông H, bà T được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 543049 đối với diện tích 20.518m<sup>2</sup>. Năm 1998, Nhà nước mở kênh thủy lợi đi ngang qua thửa đất số 30 của ông H, bà T nên đất bị chia cắt ra thành 02 phần gồm: ông H, bà T đang quản lý sử dụng trồng lúa một phần thửa 30 diện tích là 11.555,4m<sup>2</sup> và một phần thửa 30 có diện tích 347,4m<sup>2</sup> bị thu hồi đất giao cho Ban quản lý dự án công trình điện Trạm biến áp 500KV; một phần thửa 30 làm Kênh thủy lợi (không có quyết định thu hồi đất khoảng 5.500m<sup>2</sup>); phần còn lại nằm hướng Bắc của thửa 30 (thửa mới là 99) đang tranh chấp diện tích thực tế là 2.801,4m<sup>2</sup> do ông H vẫn quản lý có trồng cây tràm, khai thác bán tràm hàng năm. Người làm chứng ông Trần Văn N1 và ông Trần Văn D1 (chủ cũ bán đất năm 1993); bà Nguyễn Thị Q là người mua cây tràm của ông H gần 30 năm đều xác định vị trí đất và diện tích 2.749m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 30 nằm một bên kênh là đất của ông H, bà T trồng cây tràm và cây bạch đàn, không phải đất vắng chủ.

Ông K xác định thửa đất 99 thông qua môi giới để mua nhưng không biết chủ đất là ai và thời gian mua đất. Tuy nhiên, hồ sơ cấp giấy cho ông K còn thể hiện từ năm 2018, ông K mới mua thửa đất số 22 (thửa mới là thửa 126), TĐĐ số 12, thửa 22 này tiếp giáp với một phần thửa 30 của ông H có diện tích 2.749 m<sup>2</sup> (thửa mới là 99 của ông K). Như vậy hồ sơ cấp giấy lần đầu thể hiện trong Đơn xin cấp

giấy ông K ghi thửa 99, diện tích 2.749 m<sup>2</sup> là đất cha, mẹ để lại từ năm 1998 là không có căn cứ. Nên việc ông K nộp hồ sơ xin đăng ký diện tích 2.749 m<sup>2</sup> và được UBND xã T xác nhận đủ điều kiện cấp giấy lần đầu để trình UBND huyện Đ ban hành Quyết định cấp giấy chứng nhận QSD đất số 762/QĐ-UBND ngày 31/01/2018, xác định nguồn gốc diện tích 2.749m<sup>2</sup> là đất của cha, mẹ của ông K để lại từ năm 1998 nên cấp giấy lần đầu cho ông K là không đúng pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận lần đầu cho ông Nguyễn Văn K số CM 632628 ngày 31/01/2018 là không có căn cứ và trái pháp luật, xâm phạm quyền lợi của ông H, bà T. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Tuy nhiên, hiện nay: giấy chứng nhận cấp cho ông Nguyễn Văn K số CM 632628 ngày 31/01/2018 không còn vì ông K đã thực hiện thủ tục chuyển quyền tại hợp đồng ủy quyền số 32480, quyền số 11TP/CC-SCC-HĐGD ngày 22/11/2018 do Văn phòng C2 công chứng giữa ông Nguyễn Văn K, bà Châu Loan P với ông Nguyễn Văn T2. Sau đó, ông Nguyễn Văn T2 đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Huyền L1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 17488, quyền số 11TP/CC-SCC-HĐGD ngày 22/11/2018 do Văn phòng C3.

Xét bà Lê Thị Huyền L1 khi nhận chuyển nhượng thửa 99, diện tích 2.749 m<sup>2</sup> là đất CLN, có hiện trạng là trồng cây tràm, không có tài sản trên đất và không có người thường xuyên quản lý đất nên bà L1 không thể biết nguồn gốc đất mua từ ông T2 là do cấp cho ông K trái pháp luật nên bà L1 là ngay tình trong giao dịch với ông T2 theo Điều 133 Bộ luật dân sự nên cần được bảo vệ và không tuyên hủy các giao dịch có liên quan.

Do đó, ông Trần Văn H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T yêu cầu ông K trả quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.749m<sup>2</sup> thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An là có căn cứ nhưng xét cần trả bằng giá trị theo Chứng thư thẩm định giá là 1.495.948.000đồng là phù hợp. Như phân tích trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông H.

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn K, bà Châu Loan P1 yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: như phân tích trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K, bà P1.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn H, ông Nguyễn Văn K, bà Châu Loan P1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn H, bị đơn ông Nguyễn Văn K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Loan P thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin vắng tại phiên tòa. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý các quan hệ pháp luật tranh chấp gồm: Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng ủy quyền và tranh chấp hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất. Mặc dù, nội dung bản án Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đầy đủ các quan hệ pháp luật nêu trên nhưng tại phần trích yếu và phần đầu của Bản án, Tòa án sơ thẩm chỉ thể hiện một quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất là thiếu sót, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Loan P1:

Nguyên đơn ông Trần Văn H trình bày: Năm 1993, ông H cùng vợ là bà T nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn N1 và ông Trần Văn D1 (là cha con ruột) phần đất diện tích 20.518m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Năm 1997, vợ chồng ông kê khai, đăng ký được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 543049, số vào sổ cấp GCN 2275QSDĐ/0704LA ngày 06/12/1997 đối với thửa đất số 30, diện tích 20.518m<sup>2</sup> và trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất trên. Năm 1998, nhà nước mở kênh thủy lợi đi ngang qua thửa đất 30 nên thửa đất ông bị tách thành hai thửa, ngăn cách bởi kênh thủy lợi, cụ thể: Thửa đất số 30 (pcl) diện tích đo đạc thực tế là 11.555,4m<sup>2</sup> và thửa đất số 99, diện tích đo đạc thực tế 1.801,4m<sup>2</sup>, hiện đang có tranh chấp với bị đơn ông K. Lời trình bày của nguyên đơn ông H phù hợp với lời trình bày của những người làm chứng gồm: Ông Trần Văn N1, ông Trần Văn D1, ông Trần Văn L3 và ông Nguyễn Văn T3, cụ thể ông N1, ông D1, ông L3 và ông T3 cùng thống nhất xác định: Thửa đất số 30 (pcl), tờ bản đồ số 12 của ông H với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12 (*hiện đang có tranh chấp giữa ông H và ông K*) trước đây là cùng một thửa thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn N1. Năm 1993, ông N1 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Trần Văn H và bà Phan Thị T. Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông N1 thì Nhà nước làm kênh chia thửa đất trên làm hai phần thửa và từ đó cho đến nay vợ chồng ông Trần Văn H là người trực tiếp sử dụng hai thửa đất sau khi làm kênh bị tách ra. Ngược lại, bị đơn của ông Nguyễn Văn K trình bày: Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12 do ông nhận chuyển nhượng của một người mà ông không nhớ rõ họ tên và ông đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 632628, thửa đất số 99, diện tích 2.749m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Tuy nhiên, ông K không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12 nêu trên từ ai và vào thời điểm nào.

Xét thấy, ngày 15/12/2017, ông Nguyễn Văn K ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Bích Đ1, thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông B, bà Đ1 thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.220,5m<sup>2</sup> và ông K đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/5/2018. Đến ngày 22/12/2017, ông Nguyễn Văn K tiếp tục ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị C1, ông Võ Văn N2, thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ bà C1, ông N2 hai thửa đất: Thửa đất số 22 (hiện là thửa đất số 126), tờ bản đồ số 12, diện tích 13.909m<sup>2</sup> và thửa đất số 38, tờ bản đồ số 12, diện tích 5.444m<sup>2</sup>. Ông K đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa đất nêu trên ngày 06/8/2018.

Ngày 18/12/2017, ông Nguyễn Văn K làm đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.749m<sup>2</sup>, loại đất: CLN, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Theo đơn, ông K khai thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12 có nguồn gốc là của cha mẹ để lại từ năm 1998, sử dụng ổn định cho đến nay. Ngày 31/01/2018, Ủy ban nhân dân huyện Đ, ban hành Quyết định số 762/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn K đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.749m<sup>2</sup>, loại đất: CLN, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Tại quyết định nêu trên Ủy ban nhân dân huyện Đ xác định nguồn gốc đất của thửa 99 là của cha mẹ ông K để lại cho ông K từ năm 1998, sử dụng ổn định cho đến nay. Như vậy, căn cứ để Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K đối với thửa đất số 99 (*cha mẹ ông K để lại cho ông K từ năm 1998*) mâu thuẫn với lời trình bày của ông K, cụ thể ông K cho rằng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.749m<sup>2</sup>, loại đất: CLN, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An là do nhận chuyển nhượng của người khác. Mặt khác, ông K cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12, diện tích đo đạc thực tế 2.801,4m<sup>2</sup> từ ai và thời gian nào. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P1 thống nhất xác định thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.749m<sup>2</sup>, loại đất: CLN, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông H. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết xác định thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12, diện tích đo đạc thực tế 2.801,4m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Trần Văn H và bà Phan Thị T là có căn cứ.

### [3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn H:

Như phân tích tại mục [2], có căn cứ xác định thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.749m<sup>2</sup>, loại đất: CLN, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Trần Văn H và bà Phan Thị T. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An ban hành Quyết định số 762/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn K đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.749m<sup>2</sup>, loại đất: CLN, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An là không đúng quy định của pháp luật, dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn K đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12 cũng không đúng quy định của pháp luật.

Xét thấy, ngày 22/11/2018, ông Nguyễn Văn K cùng vợ là bà Châu Loan P1 ký Hợp đồng ủy quyền, được Văn phòng C2 công chứng cùng ngày, ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T2 được quyền: quản lý, sử dụng, ký đặt cọc, ký chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, ủy quyền lại bên thứ ba..... đối với các thửa đất số 14, 99, 126 và thửa đất 38, cùng tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền ngày 22/11/2018, cùng ngày 22/11/2018, ông Nguyễn Văn T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị Huyền L1, thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất số 14, 99, 126 và thửa đất 38, cùng tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Đến

ngày 18/01/2019, bà Lê Thị Huyền L1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.749m<sup>2</sup>, loại đất: CLN, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Tại thời điểm ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L1, ông T2 chưa được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông K trình bày mặc dù ông K được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 99 nhưng ông K không có trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất trên, nên cũng không có việc giao đất cho ông T2, bà L1 trên thực tế. Lời trình bày này phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn ông H xác định từ năm 1993 cho đến nay phần đất thuộc thửa số 99 là do ông trực tiếp quản lý, sử dụng.

Khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “2. *Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.*

*Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”.*

Như vậy, thì mặt dù bà L1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 99 nhưng theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 thì bà Lê Thị Huyền L1 không thuộc trường hợp là người thứ ba ngay tình. Do đó, có căn cứ xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 22/11/2018 giữa ông Nguyễn Văn K, bà Châu Loan P với ông Nguyễn Văn T2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T2 với bà Lê Thị Huyền L1 liên quan đến thửa đất số thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.749m<sup>2</sup>, loại đất: CLN, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An bị vô hiệu. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Lê Thị Huyền L1 là người thứ ba ngay tình và không tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn K, bà Châu Loan P với ông Nguyễn Văn T2, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T2 với bà Lê Thị Huyền L1 là không có căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Trần Văn H.

Về hậu quả của việc giải quyết hợp đồng vô hiệu: Tại phiên tòa ngày 15/9/2023, đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Huyền L1 có ý kiến trình bày: Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T2 với bà Lê Thị Huyền L1 liên quan đến thửa đất số thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.749m<sup>2</sup>, loại đất: CLN, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An bị vô hiệu thì bà L1 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Mặt khác, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 đều vắng mặt dù được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nên không lấy được lời khai của ông T2. Do đó, Hội đồng xét xử xét không xem

xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, trường hợp các bên có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

Mặt khác, xét thấy, ngày 08/11/2019 Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An ban hành Quyết định số 7769/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ do đất và tài sản trên đất bị ảnh hưởng dưới hành lang đường dây điện đối với ông Nguyễn Văn K với số tiền là 81.910.227 đồng, tại thửa đất số 99 (số thửa cũ 30), tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Theo Công văn số 206/BC-BQLDA ngày 03/3/2022 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Đ xác định Ủy ban nhân dân huyện Đ đã điều chỉnh lại họ tên trong quyết định bồi thường, hỗ trợ từ ông Nguyễn Văn Khánh t bà Lê Thị Huyền L1 như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Nhà nước cấp và đứng người đang sử dụng đất hợp pháp và bà L1 đã nhận đầy đủ tiền đền bù theo Phiếu thu ngày 14/12/2022. Tuy nhiên, qua giải quyết có căn cứ xác định thửa đất số 99 thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn H với bà Phan Thị T nên cần buộc bà Lê Thị Huyền L1 có nghĩa vụ trả lại ông H số tiền trên.

Bên cạnh đó, ngày 03/3/2022 Tòa án cấp sơ thẩm có ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2022/QĐ-ADBPKCTT về việc cấm chuyển dịch quyền sử dụng đất thửa đất số 99 của ông Nguyễn Văn K nhưng khi quyết định Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết quyết định biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên là thiếu sót, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Xét, đối với yêu cầu hủy cập nhật biến động của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ngày 03/01/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 632628 từ ông Nguyễn Văn K sang bà Lê Thị Huyền L1, đối với thửa đất số 99. Thấy rằng, theo Điều 195 của Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động do chuyển quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định. Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP15-5-2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền dựa trên cơ sở hồ sơ hợp đồng, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Do vậy, khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết phù hợp với quy định của Luật đất đai.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét có căn cứ chấp nhận lời trình bày của nguyên đơn và lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn K và bà Châu Loan P1, sửa bản án dân sự sơ thẩm. Lời trình bày của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An chưa phù hợp nên không được chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định giá và thẩm định tại chỗ tổng số tiền 33.500.000 đồng. Ông Nguyễn Văn K phải chịu toàn bộ. Buộc ông K phải nộp lại số tiền 33.500.000 đồng để hoàn trả cho ông Trần Văn H.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn K2 phải nộp 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm cho phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Bà Lê Thị Huyền L1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm cho yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được Tòa án chấp nhận và chịu 4.096.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm tính trên số tiền hỗ trợ ảnh hưởng hành lang đường điện phải thanh toán cho các nguyên đơn.

[8] Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trần Văn H, bị đơn ông Nguyễn Văn K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Loan P1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn H, bị đơn ông Nguyễn Văn K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Loan P1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 214/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 217, Điều 227, Điều 271, Điều 471 BLTTDS năm 2015; Căn cứ các Điều 8, Điều 11, Điều 122, Điều 123, Điều 127, Điều 131, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 3 Điều 100; Khoản 2 Điều 106, Điều 195 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phan Thị T, gồm: bà Trần Thị Thu N và bà Trần Thị Phú T1.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn K, bà Châu Loan P với ông Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12, diện tích đo đạc thực tế 2.801,4m<sup>2</sup>, loại đất: CLN, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C4) công chứng ngày 22/11/2018.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn K, bà Châu Loan P1 thông qua người đại diện là ông Nguyễn Văn T2 với bà Lê Thị Huyền L1 đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12, diện tích đo đạc thực tế 2.801,4m<sup>2</sup>, loại đất: CLN, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, được Văn phòng C3, công chứng ngày 22/11/2018.

Xác định thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12, diện tích đo đạc thực tế 2.801,4m<sup>2</sup>, loại đất: CLN, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng

của ông Trần Văn H và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phan Thị T gồm: chị Trần Thị Thu N và chị Trần Thị Phú T1.

Ông Trần Văn H và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phan Thị T, gồm: chị Trần Thị Thu N và chị Trần Thị Phú T1 có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào quyết định của Tòa án để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Các bên đương sự được quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12, diện tích đo đạc thực tế 2.801,4m<sup>2</sup>, loại đất: CLN, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, được Văn phòng C3, công chứng ngày 22/11/2018, bằng một vụ án khác nếu có tranh chấp.

(Thửa đất số 99 được thể hiện tại Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 351-2022 ngày 12-7-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ, tỉnh Long An).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Huyền L1 về việc yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn K, bà Châu Loan P1 thông qua người đại diện là ông Nguyễn Văn T2 với bà Lê Thị Huyền L1 đối với phần của thửa đất số 99, tờ bản đồ số 12, diện tích đo đạc thực tế 2.801,4m<sup>2</sup>, loại đất: CLN, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, được Văn phòng C3, công chứng ngày 22/11/2018.

3. Buộc bà Lê Thị Huyền L1 phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ông Trần Văn H và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phan Thị T gồm: chị Trần Thị Thu N và chị Trần Thị Phú T1 tiền hỗ trợ ảnh hưởng hành lang đường điện, dự án Trạm biến áp 500KV Đức Hòa và các đường dây đấu nối – 220KV Số 1, là 81.910.227 (Tám mươi một triệu, chín trăm mười nghìn, hai trăm hai mươi bảy) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi thực hiện nghĩa vụ do chậm trả tiền theo quy định tại Khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian còn phải thi hành.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2023/QĐ-BPKCTT ngày 03/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An để đảm bảo thi hành án.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định giá và thẩm định tại chỗ tổng số tiền 33.500.000 đồng. Ông Nguyễn Văn K phải chịu toàn bộ. Buộc ông K phải nộp lại số tiền 33.500.000 đồng để hoàn trả cho ông Trần Văn H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi thực hiện nghĩa vụ do chậm trả tiền theo quy định tại Khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian còn phải thi hành.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn K2 phải nộp 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị Huyền L1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm cho yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được Tòa án chấp nhận và chịu 4.096.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm tính trên số tiền hỗ trợ ảnh hưởng hành lang đường điện phải thanh toán cho nguyên đơn. Nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004112 ngày 20/7/2023, phần còn lại tiếp tục thi hành.

H1 lại cho nguyên đơn Trần Văn H những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phan Thị T, gồm: chị Trần Thị Thu N và chị Trần Thị Phú T1 10.600.000 đồng (Mười triệu sáu trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0006593, 0006594 cùng ngày 19/5/2022 và biên lai thu số 0008777 ngày 10/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả ông Trần Văn H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005735 ngày 25/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Hoàn trả ông Nguyễn Văn K và bà Châu Loan P1 mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0005285, 0005286 cùng ngày 13/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

8. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

9. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Trần Trọng Nhân**