

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

Bản án số: 62/2025/DS-PT

Ngày 08-4-2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán:

Ông Cao Xuân Long

Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 08 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 70/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 145/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 175/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 6 năm 2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 120/2024/QĐ-TA ngày 26 tháng 7 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 61/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 254/2024/QĐ-TA ngày 09 tháng 8 năm 2024, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 36/2025/TB-TA ngày 26 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2025 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 66/2025/TB-TA ngày 24 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1927.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (chết ngày 28-12-2021).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1966.

Địa chỉ: A, ấp Đ, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Thu Y, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp B Đ, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H và bà Y:

1. Ông Hồ Duy T, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số E N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 29-9-2022 (có mặt).

2. Ông Lưu Quang N, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số E N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 29-9-2022 (vắng mặt).

- Bị đơn:

Ông Huỳnh Văn H1, sinh năm 1975 và bà Phạm Thị T1, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Ông Lê Khắc H2, sinh năm 1973 và bà Phùng Lê T2, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp L, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H2, bà T2:

Bà Lê Thị H3, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 03-8-2022 (có mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Mai Vy C, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ: Quốc lộ E, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Trang Đ1 – Chủ tịch (vắng mặt).

3. Văn phòng C3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ: Tỉnh lộ 52, khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Thu H - Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1975, ông Nguyễn Văn Đ về xã B, huyện X sinh sống và có mua của ông Võ Văn G một thửa đất ruộng tại ấp B, xã B, huyện X với diện tích khoảng 1.000m². Đất có tứ cận phía đông giáp đất ông Ý, phía tây giáp đất ông Bảy G1, phía nam giáp bờ ruộng vào nhà ông Năm H4, phía bắc giáp đất ông Ba M. Ông Đ sinh sống đến năm 1990 thì vợ ông Đ mất nên một thời gian sau ông Đ chuyển về huyện C, thành phố Hồ Chí Minh sinh sống với con gái. Năm 1995, Ban Q –

B (gọi tắt là Ban Q1) có biên bản kiểm kê thu hồi phần diện tích đất của ông Đ để san lấp làm cơ sở hạ tầng khu dân cư và đường giao thông nông thôn.

Ngày 25-9-1997, Ban Q1 có Thông báo số 523/TB-BQL về việc đền bù và nhận hoàn đổi đất nhưng thông báo này không giao cho ông Đ, ông Đ cũng không hay biết gì về thông báo này. Sau này khi xác minh giấy tờ thì ông Đ mới biết người nhận thông báo này là ông Huỳnh Văn H1. Sau đó, ông Đ làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã B thì tại Văn bản số 90/VP-UBND ngày 11-9-2015 trả lời ông Đ có nội dung "... Ngày 16-11-1999, ông Đ sang nhượng lại cho hộ ông Huỳnh Văn H1, đến năm 2010, ông H1 đã kê khai, đo đạc và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...". Ông Đ khẳng định ông Đ không hề chuyển nhượng cho ông H1, ông Đ cũng không ký vào văn bản chuyển nhượng ngày 16-11-1999 như nội dung văn bản của xã B trả lời.

Ngày 29-9-2015, ông Đ có đơn xin giải quyết gửi đến Ủy ban nhân dân xã B về việc ông H1 giả chữ ký của ông Đ trong giấy sang nhượng và chiếm đoạt đất của ông Đ. Ngày 11-11-2015, Ủy ban nhân dân xã B có biên bản làm việc với ông Phạm Hồng C1 và bà Đỗ Thị Đ2 về việc làm chứng trong giấy sang nhượng đất ông H1 nộp cho Ủy ban nhân dân huyện X để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên trong biên bản này thì ông C1 và bà Đ2 khẳng định họ không làm chứng giữa ông Đ và ông H1 trong giấy sang nhượng ngày 16-11-1999.

Quá trình sao lục hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1, bà T1 thể hiện ông Đ có ký giấy sang nhượng ngày 20-7-2000 cho ông C và ông C ký giấy sang nhượng ngày 14-02-2001 cho ông Huỳnh Văn H1, nhưng ông Đ, nay là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Đ khẳng định ông Đ không ký giấy sang nhượng cho ông C và ông C cũng thừa nhận không nhận chuyển nhượng đất của ông Đ nên những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Đ không yêu cầu giám định chữ ký của ông Đ và ông C.

Ngày 28-12-2021, ông Nguyễn Văn Đ chết, nay người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Xác định diện tích 128,9m² đất thuộc thửa 1481, tờ bản đồ 35, xã B, huyện X thuộc quyền sử dụng của ông Đ, nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ là bà H, bà Y.

- Buộc ông Huỳnh Văn H1 trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ gồm bà Y, bà H diện tích 128,9m² đất thuộc thửa 1481, tờ bản đồ 35, xã B, huyện X.

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 578132 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 02-12-2010 cho ông Huỳnh Văn H1 và bà Phạm Thị T1.

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 442 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-01-2021 của Văn phòng C3 giữa ông Huỳnh Văn H1, bà Phạm Thị T1 với ông Lê Khắc H2, bà Phùng Lệ T2 đối với thửa đất số 1481, tờ bản đồ 35 nêu trên.

Bà H, bà Y đồng ý với kết quả đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X và biên bản định giá của Tòa án, không yêu cầu định giá lại.

Bị đơn bà Phạm Thị T1 và ông Huỳnh Văn H1 trình bày:

Bà T1, ông H1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ, nay là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Đ. Nguồn gốc thửa đất số 1481, tờ bản đồ 35, xã B do bà T1, ông H1 mua của dự án 773, khi mua không có giấy tờ gì nhưng có ông Đ3, hiện nay ông Đ3 đã chết. Ông bà mua thửa đất trên năm 1997 và đến năm 1998 thì xây nhà cấp 4 để ở. Năm 2010, ông H1, bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích là 128,9m² đất. Khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông bà có đóng tiền thuế cho Nhà nước là 50.400.000 đồng.

Chữ ký trong Thông báo số 523/TB.BQL ngày 25-9-1997 của Ban Q – B là của ông Huỳnh Văn H1, ông H1 ký là do ông Đ3 đưa cho ông H1 và ông H1 có đóng tiền cho ông Đ3, đóng bao nhiêu thì ông H1 không nhớ vì thời gian đã lâu. Sau đó bà T1 và ông H1 làm nhà và sinh sống trên diện tích đất thuộc thửa 1481, tờ bản đồ 35, xã B từ những năm 1998, 1999. Đến năm 2010 thì trên huyện làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1, bà T1 đối với diện tích đất là 128,9m² thuộc thửa 1481, tờ bản đồ 35. Đối với chữ ký, chữ viết “H1, Huỳnh Văn H1” trong Giấy sang nhượng ngày 14-02-2001 không phải của ông H1.

Lý do bà T1 và ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H2, bà T2 là do ông H1, bà T1 có nghĩa vụ trả nợ theo bản án đã có hiệu lực pháp luật. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc có Quyết định thi hành án và đã xuống kê biên tài sản là thửa đất số 1481, tờ bản đồ 35. Ông H1, bà T1 biết được nếu để kê biên thì giá sẽ thấp hơn nên ông bà mới chuyển nhượng đất cho ông H2, bà T2 vào ngày 20-01-2021 tại Văn phòng công chứng ở thị trấn Đ, giá bán là 1.550.000.000 đồng và đã bàn giao nhà đất cho ông H2, bà T2. Ông H1, bà T1 không tranh chấp gì với ông H2, bà T2 và đồng ý với yêu cầu độc lập của ông H2, bà T2. Khi ông H1, bà T1 chuyển nhượng đất cho ông H2, bà T2 thì ông H1, bà T1 cũng không biết ông Đ đang khởi kiện ông H1, bà T1 tại Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Khắc H2, bà Phùng Thị T3 do người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị H3 trình bày:

Ngày 20-01-2021, vợ chồng ông H2, bà T3 nhận chuyển nhượng của ông H1, bà T1 diện tích đất thuộc thửa 1481, tờ bản đồ 35, xã B với giá là 1.550.000.000 đồng. Lúc này ông H1, bà T1 đang nợ của người dân và có Bản án số 28/2019/DS-ST ngày 07-8-2019 nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc kê biên tài sản là thửa đất 1481, tờ bản đồ 35 của ông H1, bà T1 để thu hồi nợ. Đồng thời, lúc này ông H1, bà T1 cũng đang nợ Ngân hàng số tiền 540.000.000 đồng. Ông H1, bà T1 có đến nhà ông H2, bà T3 hỏi ông H2, bà T3 có mua không để ông H1, bà T1 bán cho được giá và có tiền để thi hành án, nên ông H2, bà T3 đã nhận chuyển nhượng thửa đất 1481 của ông H1, bà T1. Ông H2, bà T3 là người cùng bà T1 lên nộp tiền thi hành án tại Chi cục thi hành án huyện Xuyên Mộc.

Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H2, bà T3 đã nhận đất, giao đủ tiền cho ông H1, bà T1. Hiện nay trên đất có 01 căn nhà cấp 4 do ông H2, bà T3 quản lý, sử dụng.

Ông H2, bà T3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, nay là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đ. Ông H2, bà T3 nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông H1, bà T1 và đã thanh toán tiền đầy đủ, nhận đất và quản lý sử dụng từ năm 2021. Nay ông H2, bà T3 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2, bà T3 với ông H1, bà T1 là có hiệu lực. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà T1 với ông H2, bà T3 bị tuyên vô hiệu thì ông H2, bà T3 yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Mai Vy C trình bày:

Ông C khẳng định từ trước đến nay không nhận chuyển nhượng thửa đất nào của ông Nguyễn Văn Đ và cũng không chuyển nhượng thửa đất nào cho ông Huỳnh Văn H1. Ông C có giới thiệu (môi giới) cho ông H1 mua Thông báo của dự án 773 của ông Đ.

Ông Đ có miếng đất ở ấp B, xã B do ông Đ khai phá. Sau đó Ủy ban nhân dân huyện X có dự án 773 (Ban Q2) thu hồi đất ở ấp B, xã B để làm bờ kè, trong đó có đất của ông Đ và bồi thường cho ông Đ 01 lô đất, diện tích thì ông C không nhớ, và được Ban Q1 thông báo về việc di dời. Sau đó do ông Đ không có nhu cầu ở nên nhờ ông C tìm người mua và ông C tìm được ông H1 nên giới thiệu cho ông Đ và ông H1 với nhau. Ông Đ có bán lại Thông báo của dự án 773 cho ông H1, thông báo này là thông báo di dời của Ban quản lý dự án khu B - B. Khi ông Đ bán thông báo di dời cho ông H1 thì có mặt ông C. Ông Đ giao thông báo cho ông H1, không làm giấy tờ gì. Ông Đ là người bán thông báo cho ông H1, sau đó ông H1 mới đi đăng ký đất của dự án 773 và sau này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay là phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 1481, tờ bản đồ 35, xã B.

Ông Chính xác Đ4 không mua đất của ông Đ và cũng không bán đất cho ông H1. Giấy sang nhượng đất ngày 14-02-2001 và Giấy sang nhượng đất ngày 20-7-2000 thì ông C không biết và cũng không ký tên vào các giấy sang nhượng trên. Ông C chỉ là người môi giới cho ông Đ bán Thông báo số 523/TB.BQL của dự án 773 cho ông H1, bà T1. Vì ông Đ được thông báo di dời và hỗ trợ của dự án 773 nên ông Đ nhờ ông C bán lại thông báo này cho ông H1, bà T1. Sau này, chính ông H1, bà T1 là người đi đăng ký kê khai và đóng thuế cho Nhà nước để được cấp sổ đỏ. Ông C khẳng định lời khai này là đúng. Trước đây, ở Tòa án ông C không mang kính theo, không đọc được nội dung nên không biết việc Tòa án ghi là ông C môi giới bán đất cho ông Đ với ông H1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông C không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 578132 cho ông Huỳnh Văn H1, bà Phạm Thị T1, diện tích 128,9m² thuộc thửa đất số 1481, tờ bản đồ 35, xã B theo Quyết định số 4186/QĐ-UBND ngày 02-12-2010 được thực hiện theo đúng quy định. Do bận công tác nên Ủy ban nhân dân huyện X đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, nay là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ gồm bà Nguyễn Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Thu Y đối với bị đơn ông Huỳnh Văn H1, bà Phạm Thị T1 về việc:

- Công nhận diện tích đất 128,9m² thuộc thửa 1481, tờ bản đồ 35, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Nguyễn Văn Đ nay là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ gồm bà Nguyễn Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Thu Y.

- Buộc ông Huỳnh Văn H1, bà Phạm Thị T1 trả lại cho ông Đ nay là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ gồm bà Y, bà H diện tích đất 128,9m² thuộc thửa 1481 tờ bản đồ 35 xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 578132 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 02-12-2010 cho ông Huỳnh Văn H1 và bà Phạm Thị T1.

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 442 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-01-2021 của Văn phòng C3 giữa ông Huỳnh Văn H1, bà Phạm Thị T1 với ông Lê Khắc H2, bà Phùng Lệ T2 đối với thửa đất số 1481, tờ bản đồ 35, xã B, huyện X.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Khắc H2, bà Phạm Lệ T4 đối với ông Huỳnh Văn H1, bà Phạm Thị T1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 442 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-01-2021 của Văn phòng C3 giữa ông Huỳnh Văn H1, bà Phạm Thị T1 với ông Lê Khắc H2, bà Phùng Lệ T2 đối với thửa đất số 1481, tờ bản đồ 35, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 15-02-2024, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H và bà Nguyễn Thị Thu Y (do ông Hồ Duy T đại diện) giữ nguyên yêu cầu

khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Khắc H2, bà Phùng Thị T3 (do bà Lê Thị H3 đại diện) giữ nguyên yêu cầu độc lập, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà H nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà H, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H nộp trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Thu Y vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Duy T có mặt; bị đơn ông Huỳnh Văn H1, bà Phạm Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Vy C vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lưu Quang N, Ủy ban nhân dân huyện X, Văn phòng C3 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không rõ lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H:

[2.1] Trong vụ án này, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 128,9m² thuộc thửa đất số 1481, tờ bản đồ số 35, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa đất số 1481) cho những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn Đ là bà Nguyễn Thị Thu H và bà Nguyễn Thị

Thu Y; buộc ông Huỳnh Văn H1 và bà Phạm Thị T1 trả lại cho bà H, bà Y thửa đất trên; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Huỳnh Văn H1, bà Phạm Thị T1 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-01-2021 giữa ông H1, bà T1 với ông Lê Khắc H2, bà Phùng Thị T3 đối với thửa đất trên. Còn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H2 bà T3 có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-01-2021 có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án là bản photocopy Thông báo số 523/TB.BQL ngày 25-9-1997 của Bản quản lý công trình xây dựng Khu B - B thuộc Ủy ban nhân dân huyện X (Bl 16) và Công văn số 90/VB.UBND ngày 11-9-2015 của Ủy ban nhân dân xã B, huyện X (B 13). Mặc dù nguyên đơn không cung cấp được bản chính hoặc bản sao y của Thông báo số 523/TB.BQL nêu trên, nhưng căn cứ lời khai của bị đơn bà T1 và ông H1, lời khai của ông Mai Vy C (Bl 428), văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân xã B (Bl 13) và kết quả xác nhận của cơ quan chức năng trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn H1, bà Phạm Thị T1 đối với thửa đất số 1481 thì có đủ căn cứ xác định: Việc ông Nguyễn Văn Đ được hoán đổi 01 lô đất thuộc dự án 773 huyện X do bị thu hồi khoảng 1.000m² đất tại xã B là có thật, và lô đất ông Đ được hoán đổi chính là thửa đất số 1481 mà ông H1, bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm ông Đ được hoán đổi thửa đất trên thì ông Đ không cư trú tại xã B nên không biết được hoán đổi đất và không được nhận Thông báo về việc hoán đổi đất nêu trên nên. Do vậy, ông Đ chưa làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

[2.3] Còn bị đơn ông Huỳnh Văn H1 và bà Phạm Thị T1 thì có nhiều lời khai mâu thuẫn nhau về nguồn gốc thửa đất số 1481, cụ thể: Trong quá trình xét xử sơ thẩm lần 1, ông H1 và bà T1 nhiều lần khai ông bà đã mua lại “Giấy kê biên” đối với thửa đất trên từ ông Mai Vy C với giá 250.000 đồng, giấy này ông C mua lại của ông Nguyễn Văn Đ (Bl 26, 184, 193, 273).

Quá trình xét xử sơ thẩm lần 2, bị đơn bà T1 lại thay đổi lời khai cho rằng nguồn gốc thửa đất trên là do vợ chồng bà mua của dự án 773, khi mua không có giấy tờ gì, chỉ biết có ông Đ3 (không biết họ tên đầy đủ, địa chỉ ở đâu, còn sống hay đã chết). Bà T1 khẳng định thửa đất này bà mua của Nhà nước, trả tiền cho Nhà nước, không liên quan đến ông Mai Vy C (Bl 401).

[2.4] Lời khai trên của bị đơn ông H1, bà T1 có nhiều điểm mâu thuẫn nhau và hoàn toàn mâu thuẫn với lời khai của ông Mai Vy C. Ông C khai ông C chỉ là người môi giới cho ông Đ bán Thông báo về việc hoán đổi đất cho ông H1, bà T1 chứ ông C không mua thửa đất tranh chấp từ ông Đ và cũng không bán lại cho ông H1, bà T1 như bị đơn khai.

[2.5] Trong khi đó, nguyên đơn ông Đ khai ông hoàn toàn không nhận được Thông báo về việc hoán đổi đất từ Cơ quan Nhà nước nên không thể có việc ông bán lại Thông báo này hoặc bán lại thửa đất được hoán đổi cho ông C hay ông H1, bà T1.

[2.6] Qua sao lục tài liệu chứng cứ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thì trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1481, có 01 Giấy sang nhượng đất ghi ngày 20-7-2000 giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Mai Văn C2 (B1 50) và 01 Giấy sang nhượng đất ghi ngày 14-02-2001 giữa ông Mai Văn C2 và ông Huỳnh Văn H1 (B1 51). Cả hai giấy sang nhượng này đều ghi nhận việc các bên thỏa thuận sang nhượng lại 01 lô đất theo dự án 773. Trong Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn H1 ngày 06-8-2010, ông H1 khai nguồn gốc thửa đất tranh chấp là *“Do BQL dự án 773 huyện X giải quyết đất ở theo diện di dời từ đất cũ chuyển sang đất ở mới cho hộ ông Nguyễn Văn Đ năm 1999, đến năm 2000 sang lại cho ông Mai Văn C2 sử dụng cho đến năm 2001 sang lại cho tôi tiếp tục ở cho đến nay”*. Đơn này được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận nguồn gốc đúng như ông H1 khai. Căn cứ vào các cơ sở pháp lý này, ông H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1481.

[2.7] Từ những căn cứ pháp lý nêu trên cho thấy: Ông Huỳnh Văn H1, bà Phạm Thị T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp là trên cơ sở 02 Giấy sang nhượng đất trên. Nhưng quá trình giải quyết vụ án, cả ông Đ, ông C2 và ông H1 đều khẳng định chữ ký, chữ viết trong các giấy sang nhượng trên không phải là của mình và xác nhận không có việc sang nhượng đất giữa ông Đ cho ông C2 và giữa ông C2 cho ông H1, bà T1 như trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 đã thể hiện. Vì vậy, dù căn cứ xác định 02 giấy sang nhượng đất trên là không có thật, không được các bên thừa nhận chữ ký, chữ viết. Nhưng Ủy ban nhân dân huyện X lại căn cứ vào 02 giấy sang nhượng này để làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1, bà T1 đối với thửa đất số 1481 là không đúng quy định pháp luật.

[2.8] Vì vậy, cấp sơ thẩm phải căn cứ vào chứng cứ, tài liệu và lời khai trên của các bên để xác định các Giấy sang nhượng đất trên vô hiệu, từ đó làm căn cứ để xác định có chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn đối với thửa đất trên hay không. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu tuyên vô hiệu 02 giấy sang nhượng trên. Nhưng do cấp sơ thẩm chưa giải quyết các giao dịch này nên cấp phúc thẩm không thể giải quyết được.

[2.9] Mặt khác, khi có căn cứ xác định 02 giấy sang nhượng đất trên vô hiệu thì cấp sơ thẩm phải giải thích cho các đương sự về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu và hỏi các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu hay không? Nếu có yêu cầu thì phải giải quyết, trong đó có việc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại (nếu có). Trong đó, cần xác định chính xác số tiền chi phí mà ông H1, bà T1 đã nộp khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên để có căn cứ buộc nguyên đơn thanh toán nếu được nhận lại quyền sử dụng đất thửa 1481. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa thực hiện các thủ tục trên nên chưa đủ căn cứ giải quyết vụ án.

[2.10] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà T1 với ông Lê Khắc H2, bà Phùng Lệ T2 ký ngày 20-01-2021:

Đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại Văn phòng công chứng, ông H2, bà T2 đã thanh toán số tiền chuyển nhượng cho ông H1, bà T1 tại Cơ quan Thi hành án dân sự huyện X và đã nhận nhà đất sử dụng từ năm 2021 đến nay. Điều này cho thấy việc chuyển nhượng này là công khai, có thật. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng này, thửa đất đã được Cơ quan Thi hành án giải tỏa kê biên. Nhưng thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng này Tòa án nhân dân huyện X đã thụ lý vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông H1, bà T1 đối với thửa đất trên hơn 1 năm (ngày 17-01-2020) (B1 25). Do vậy, lúc này thửa đất 1481 đang là đối tượng tranh chấp trong một vụ án được Tòa án giải quyết. Vì vậy, cấp sơ thẩm cần đối chiếu các quy định của pháp luật liên quan để xác định tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng này. Nếu tuyên hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu của ông H2, bà T2.

[2.11] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông H2, bà T2 là bà Lê Thị H3 có lời khai xác nhận vợ chồng bà có góp tiền chung với ông H2, bà T2 để nhận chuyển nhượng nhà đất tranh chấp của bị đơn. Do vậy, cần đưa vợ chồng bà H3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhằm đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

[2.12] Do cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên Hội đồng xét xử thống nhất hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] *Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng*: Được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Bản án sơ thẩm bị hủy nên nguyên đơn bà H không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu H không phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0005245 ngày 19-02-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (08-4-2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND H. X, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. X, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. X, tỉnh BR-VT;
- CN VPĐKĐĐ H. X, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

(ĐÃ KÝ)

Cao Minh Vỹ