TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 13/2025/DS-PT

Ngày: 16/01/2025.

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Trần Thị Kim Liên

Các Thẩm phán: ông Phạm Ngọc Thái

ông Đinh Phước Hoà

- ***Thư ký phiên tòa***: bà Văn Thị Mỹ Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: ông Lê Văn Thành - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 16 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 200/2024/TLPT-DS ngày 04/10/2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 17/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 142/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Xuân Q - sinh năm 1957; địa chỉ: số nhà H đường Đ, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Thu U - sinh năm 1957; địa chỉ: số B, ngõ F T, phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu U: bà Hoàng Thị Thu P - sinh năm 1990; địa chỉ: Trường Cao đẳng L miền T, tổ dân phố F, phường B, thành phố Đ (văn bản ủy quyền ngày 19/01/2024). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu U*:* ông Đào Văn T và ông Nguyễn Minh K - Luật sư của Công ty L2 - chi nhánh Q1 thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ. Các Luật sư có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Q*:* ông Trương Văn B - Luật sư của Văn phòng L3 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Q. Có mặt.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Văn H - sinh 1961 và bà Nguyễn Thị Thanh T1 - sinh năm 1965; cùng địa chỉ: thôn F, L, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: ông Nguyễn Thanh X - sinh năm 1987; địa chỉ: thôn F, L, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (văn bản uỷ quyền ngày 25/12/2024). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: bà Dương Thị Thúy H1 - Luật sư của Văn phòng L4 thuộc Đoàn Luật sư Q. Có mặt.

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

- Ủy ban nhân dân thành phố Đ.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Lê Tuấn L; chức vụ: Trưởng phòng Phòng Tài nguyên - Môi trường thành phố Đ (văn bản uỷ quyền ngày 12/3/2024).

- Ủy ban nhân dân xã L, thành phố Đ. Có đơn xin vắng mặt.

- Ông Nguyễn Thanh X - sinh năm 1987; địa chỉ: thôn F, L, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- Bà Trần Thị H2 - sinh năm 1988; địa chỉ: thôn F, L, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Bà Trần Thị H2 uỷ quyền cho ông Nguyễn Thanh X (văn bản uỷ quyền ngày 13/6/2024). Ông X có mặt.

- Ông Hoàng Công T2 - sinh năm 1964; địa chỉ: thôn B, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị Thu U.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 13/12/2023, bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông* Nguyễn Xuân Q*, bà* Nguyễn Thị Thu U *và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 28/9/1999, vợ chồng ông Nguyễn Xuân Q, bà Nguyễn Thị Thu U nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở với ông Hoàng Công T2 tại thôn F, xã L, thành phố Đ. Việc chuyển nhượng được thực hiện bằng giấy tờ viết tay, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L, thành phố Đ, diện tích ông T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà là 1.100m^2 đất và nhà ở (200m^2 đất ở và 900m^2 đất vườn) tại thửa đất số 131, tờ bản đồ số 29, Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số A (nay tách thành hai thửa đất là thửa đất số 666 và thửa đất số 667, tờ bản đồ số 29). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với ông T2 có ông Trương Duy H3 (địa chỉ: thôn F, L, thành phố Đ) biết và làm chứng. Hiện nay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 860308 đã được ông H, bà T1 nộp lại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông, bà khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Tuyên thửa đất số 666 và thửa đất số 667, tờ bản đồ số 29 tại thôn F, xã L thuộc quyền hợp pháp của vợ chồng ông, bà;

- Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp Giấy chứng nhận là CH03966 đối với thửa đất số 667, tờ bản đồ số 29 tại thôn F, xã L được UBND thành phố Đ cấp ngày 15/6/2016 cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thanh T1;

- Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 666, tờ bản đồ số 29 tại thôn F, xã L được UBND thành phố Đ cấp 16 cho ông Nguyễn Thanh X (con trai ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thanh T1);

- T1 buộc gia đình ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thanh T1 trả lại đất, nhà ở cho vợ chồng ông, bà bao gồm tổng diện tích 1.100m^2 và căn nhà cấp 4 cũ. Hiện tại các loại tài sản này, vợ chồng ông H, bà T1 và con trai là ông X đang quản lý sử dụng;

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông T2 vì đó là hợp đồng giả cách.

Việc ông Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở từ ông Hoàng Công T2 là hợp pháp do có Giấy xác nhận của ông T2 và có chứng nhận của UBND xã L. Việc ký hợp đồng có sự chứng kiến của ông H3 - người giới thiệu ông Q mua của ông T2, việc trả tiền có xác nhận của xã. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà giữa ông T2 và bà T1 là giả tạo nên không có hiệu lực.

** Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Q trình bày:*

Việc làm giấy tờ giả và việc mua bán đất ở xã Q là ngoài nội dung giải quyết vụ án do nguyên đơn không yêu cầu. Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng thực chất là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn biết ông T2 đã chuyển nhượng nhà, đất cho nguyên đơn nhưng chưa làm sổ đỏ nên bị đơn giả tạo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vi phạm Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Việc ký kết hợp đồng này không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên mà chỉ nhằm che giấu một giao dịch khác. Hợp đồng chỉ được ký kết tại nhà của ông T2, giữa ông T2 và bà T1 mà không có vợ ông

T2 tham gia ký kết là bất hợp pháp vì đây là tài sản chung của vợ chồng ông T2, thời điểm chứng thực tại Uỷ ban nhân dân xã không có mặt vợ chồng ông T2, đã vi phạm quy định về chứng thực tại Điều 9, Điều 11 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 quy định về công chứng, chứng thực. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông T2 và bà T1 ngày 13/10/2003 là vô hiệu.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên thửa đất số 131, tờ bản đồ số 29 thuộc quyền sử dụng đất của ông Q, bà U; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 666 và 667, tờ bản đồ số 29 vì: ông Q, bà U đã thanh toán đầy đủ số tiền 30.000.000đồng cho ông T2, bà H7, sau đó ông T2 đã giao sổ đỏ cho ông Q sử dụng; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 666 và 667, tờ bản đồ số 29.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 trình bày tại bản tự khai, hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm:*

Thửa đất này là ông, bà mua lại của ông T2, các giấy tờ đã giao nộp trong hồ sơ. Từ năm 2000, sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất, gia đình ông, bà đã tiến hành làm các thủ tục, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T2 giao cho gia đình ông, bà cất giữ. Do ông H là bộ đội công tác xa nên mọi thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà T1 thực hiện với ông T2, đến năm 2003 mới bổ sung tên ông vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông, bà sinh sống từ đó cho đến nay không hề có tranh chấp với ai. Ông Q hằng năm đến nhà ông, bà kỵ giỗ nhưng cũng không có ý kiến gì đến nay mới có ý kiến khởi kiện đòi lại đất là không đúng. Quá trình sử dụng đất, ông, bà chấp hành pháp luật đất đai, đóng nộp thuế đầy đủ. Qua phiên họp công khai chứng cứ thì ông, bà mới biết được ông Q nói sai sự thật, Giấy chuyển nhượng giữa ông Q và ông T2 đã bị cắt ghép chỉnh sửa không đúng thực tế. Việc vợ chồng ông Q khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông, bà là không có căn cứ nên đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông Q và bà U.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Năm 2003, giữa ông T2 và bà T1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ủy ban nhân dân xã L chứng thực, trên cơ sở này cơ quan có thẩm quyền ra thông báo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Ông H, bà T1 đã tặng cho một phần quyền sử dụng đất cho vợ chồng con trai là ông X, bà H2 đảm bảo theo quy định của pháp luật. Quá trình sử dụng đất hơn 20 năm nguyên đơn không có ý kiến gì. Mặt khác, phía bị đơn yêu cầu giám định chữ viết, ký tại các Giấy chuyển nhượng viết tay giữa ông T2 và ông Q làm thời gian gần đây có cắt ghép hay không. Đề nghị Tòa bác đơn khởi kiện của ông Q và bà U.

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

- *Ông* Nguyễn Thanh X *trình bày:* việc vợ chồng ông Q khởi kiện tranh chấp và yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông là không có căn cứ, trái quy định của pháp luật. Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ủy ban nhân dân thành phố Đ *trình bày tại Công văn số 315/UBND-TNMT ngày 07/3/2024 như sau:* về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh T1 đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 29, xã L như sau: theo hồ sơ đang lưu trữ tại chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ, bà Nguyễn Thị Thanh T1 nhận chuyển nhượng 1.176,0m^2 đất (đất ở 200m^2, đất vườn 976,0m^2) thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 29 xã L của ông Hoàng Công T2 (thửa đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02581 QSDĐ/02 QĐ/UB-ĐH ngày 09/9/1991 và được chỉnh lý biến động ngày 25/9/2003) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 804.CN được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 27/10/2003 và Ủy ban nhân dân thị xã Đ xác nhận ngày 31/10/2003. Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực và Biên bản thẩm định ngày 23/10/2003 của Phòng Đô thị - Nhà đất, ngày 12/01/2004, Ủy ban nhân dân thị xã Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00897 QSDĐ/36/QĐ-UB(H) cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh T1 với diện tích 1.173,5m^2 (đất ở 200m^2, đất vườn 973,5m^2) thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 29 xã L. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà Nguyễn Văn H - Nguyễn Thị Thanh T1 đối với các thửa đất số 666, 667, tờ bản đồ số 29 xã L: theo hồ sơ nộp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của UBND thành phố Đ ngày 16/5/2016, bà Nguyễn Thị Thanh T1 xin tách thửa đất số 131, tờ bản đồ số 29 xã L (đã được UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh T1 ngày 12/01/2004) thành 02 thửa đất và bổ sung tên chồng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ hồ sơ xin tách thửa và biến động quyền sử dụng đất, Biên bản xác định lại ranh giới, mốc giới và đo lại thửa đất do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố lập ngày 24/5/2016, ngày 15/6/2016, Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã cấp các Giấy chứng nhận, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: số vào sổ CH 03965, số phát hành CĐ 025208 với diện tích 504,2m^2 (trong đó đất ở 50,0m^2, đất trồng cây lâu năm 454,2m^2) thuộc thửa đất số 666 và số vào sổ CH 03966,

số phát hành CĐ 025218 với diện tích 672,4m^2 đất (trong đó đất ở 150,0m^2, đất trồng cây lâu năm 522,4m^2) thuộc thửa đất số 667, tờ bản đồ số 29 xã L cho ông, bà Nguyễn Văn H - Nguyễn Thị Thanh T1 theo quy định. Theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp đổi cho ông H, bà T1 ngày 15/6/2016, tổng diện tích 02 thửa đất là 1.176,6m^2, tăng 3,1m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp ngày 12/01/2004 (tăng do sai số đo đạc). Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do tách thửa đất nói trên được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2004 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà Nguyễn Thanh X - Trần Thị H2 đối với thửa đất số 666, tờ bản đồ số 29 xã L: theo hồ sơ nộp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của Uỷ ban nhân dân thành phố ngày 11/7/2016, ông, bà Nguyễn Thanh X - Trần Thị H2 nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 666, tờ bản đồ số 29 xã L (đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/6/2016 số vào sổ CH 03965, số phát hành CĐ 025208 với diện tích 504,2m^2 (trong đó đất ở 50,0m^2, đất trồng cây lâu năm 454,2m^2) cho ông, bà Nguyễn Văn H - Nguyễn Thị Thanh T1 theo Hợp đồng tặng cho số công chứng 2514, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng C tỉnh Quảng Bình chứng nhận ngày 01/7/2016 và xin chuyển mục đích sử dụng đất từ 70,0m^2 đất trồng cây lâu năm sang đất ở. Căn cứ hồ sơ, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được Phòng C tỉnh Quảng Bình chứng nhận, ngày 28/7/2016 UBND thành phố Đ có Quyết định số 3083/QĐ-UBND cho phép ông X, bà H2 chuyển mục đích sử dụng từ 70,0m^2 đất trồng cây lâu năm sang đất ở và ngày 24/8/2016 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 04135, số phát hành CĐ 298682, diện tích 504,2m^2 đất (trong đó: đất ở 120m^2, đất trồng cây lâu năm 384,2m^2) thuộc thửa đất nói trên cho ông bà Nguyễn Thanh X - Trần Thị H2 theo quy định. Trình tự, thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 69 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Từ khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh T1; ông, bà Nguyễn Văn H - Nguyễn Thị Thanh T1; ông, bà Nguyễn Thanh X - Trần Thị H2 đến nay, Ủy ban nhân dân thành phố Đ không nhận được khiếu nại liên quan đến việc cấp các Giấy chứng nhận nói trên và không giải quyết tranh chấp đất đai giữa các bên đối với các thửa đất nói trên. Do vậy, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ủy ban nhân dân xã L *trình bày tại Công văn số 292/UBND ngày 08/3/2024 như sau:* căn cứ sổ mục kê, bản đồ địa chính đo vẽ năm 1997 và được công nhận năm 2001 thì thửa đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.176m^2 có mục đích sử dụng ONT, quy chủ cho ông Hoàng Công T2. Theo sổ mục kê, bản đồ địa chính đo vẽ năm 2012 và được công nhận năm 2014 thì thửa đất nói trên thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ 29, diện tích 1.179,1m^2, có mục đích sử dụng ONT+CLN, quy chủ sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thanh T1.

- *Ông* Hoàng Công T2 *trình bày:* năm 1999, ông có viết Giấy tay bán cho ông Q một ngôi nhà cấp 4 và đất tại thôn F, L, thành phố Đ với giá 30.000.000đồng. Năm 2003, vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 lên nhà ông nói vợ chồng đi làm thẻ đỏ nên nhờ ông ký vào giấy tờ. Ông nghĩ mọi chuyện là đơn giản vì đó là anh, em ruột nên ông H, bà T1 đưa các giấy tờ cho ông ký là do ông Q nhờ nên ông ký.

** Người làm chứng:*

- *Bà* Nguyễn Thị L1 *trình bày:* chồng của bà là ông Trương Vĩnh H4, là em ruột bà Trương Thị P1, là mẹ ruột của hai cháu Nguyễn Xuân Q và Nguyễn Văn H. Bà là mợ của hai cháu và cũng là người rất thân thiết với bà P1 lúc bà còn sống. Bà biết ông Nguyễn Xuân Q hiện nay đang làm đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và nhà của gia đình ông Nguyễn Văn H tại thành phố Đ. Điều này hoàn toàn không đúng bởi vì câu chuyện của bà biết được qua lời kể của bà P1 lúc còn sống là mảnh đất hiện tại gia đình ông H đang sinh sống là do ông H mua. Cụ thể: khoảng năm 1998, ông Q có về Quảng Bình làm việc xây dựng nhà máy C1 tại thành phố Đ. Thời điểm đó bà P1 thường xuyên đi lại giữa xã Q và Đ. Sau một thời gian bà P1 bàn với gia đình ông H chuyển vào thành phố Đ sinh sống cho có anh có em. Lúc đó ông H đã làm một căn nhà mới tại xã Q nên chưa có tiền mua đất, làm nhà tại Đ. Bà P1 kể lại là ông Q đã mua lại căn nhà của ông H để tặng họ hàng bên nội làm nhà thờ ông, bà cho cả đại gia đình bên nội. Đến năm 1999, ông H có xin nghỉ phép về thành phố Đ tìm mua đất và nhà tại xã L. Tiền mua đất của gia đình ông H là số tiền bán nhà ở xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Khoảng năm 2000, cả gia đình ông H chuyển vào thành phố Đ và sinh sống trên mảnh đất đó đến tại thời điểm bây giờ. Bà cam kết nội dung trên đã được bà P1 tâm sự rất nhiều lần khi bà P1 còn sống, bà xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung trên.

- *Bà* Nguyễn Thị Hoàng M *trình bày:* bà là con gái của ông Nguyễn H5 với bà Hoàng Thị Hồng N. Bố của bà là bác cả của hai anh em Nguyễn Xuân Q và Nguyễn Văn H. Bà biết Nguyễn Xuân Q hiện nay làm đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với em trai Nguyễn Văn H tại thành phố Đ. Bà trình bày: từ những năm 1997, 1998, Nguyễn Xuân Q đã góp phần gọi đầu tư từ nước bạn T

(nay là Cộng hòa S) về xây dựng nhà máy C1 tại Đ, còn Nguyễn Văn H là sĩ quan quân đội thường xuyên xa gia đình. Bà Trương Thị P1 thương vợ con của H còn nhỏ, chồng đi xa nên đã bàn bạc và động viên vợ con H chuyển vào Đ sinh sống và tìm việc làm cho cuộc sống đỡ vất vả hơn, cũng là để tiện cho Q đi lại thăm hỏi mẹ (bà P1) được gần gũi thuận tiện hơn. Bố của bà lúc đó biết gia đình ông H muốn chuyển vào Đ sinh sống nên cùng mẹ của bà bàn bạc với cô Nguyễn Thị H6 (là cô ruột của bà), vận động anh em, con cháu quyên góp tiền mua lại nhà của H để làm nhà thờ ông bà, sau này để lại di tích cho con cháu có chỗ ghé qua thăm viếng và hương khói cho ông bà, họ hàng, cũng là để ủng hộ ông H có tiền để vào Đ mua đất làm nhà. Nghe vậy, ông Q anh ruột của ông H có nêu ý kiến là "cho phép được đóng góp, cháu sẽ mua lại nhà của H để lại cho họ hàng làm nhà thờ". Bố bà và cô Nguyễn Thị H6 đều đồng tình nhất trí và đại gia đình cũng ghi nhận sự hiếu thảo của ông Q. Cuối năm 1999, ông H đã động viên vợ con, xin phép đơn vị về Đ cùng ông Q tìm mua được thửa đất hiện nay. Đến khoảng giữa năm 2000, cả gia đình ông H rời quê vào Đ. Từ đó đến nay, sau 24 năm sinh sống gia đình ông H đã xây dựng nhà ở, cuộc sống ổn định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 17/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 227, Điều 273, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 162, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 131, các Điều từ 705 đến Điều 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 8, 9, 10, 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 1993; Điều 3, Điều 30 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 106, Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 105, Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị Thu U về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 và anh Nguyễn Thanh X, chị Trần Thị H2 trả lại toàn bộ diện tích hai thửa đất số 666, 667 tờ bản đồ số 29, xã L, thành phố Đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị Thu U: huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 03966, số phát hành CĐ 025218 ngày 15/6/2016 của UBND thành phố Đ đối với thửa đất số 667, tờ bản đồ số 29 mang tên ông, bà Nguyễn Văn H - Nguyễn Thị Thanh T1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 04135, số

phát hành CĐ 298682 ngày 24/8/2016 của UBND thành phố Đ đối với thửa đất số 666, tờ bản đố số 29 mang tên Nguyễn Thanh X, Trần Thị H2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00897 QSDĐ/36/QĐ-UB do UBND thị xã Đ cấp ngày 12/01/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh T1 tại thửa đất số 131, tờ bản đồ số 29 xã L.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị Thu U về việc: hủy hợp đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Công T2 với bà Nguyễn Thị Thanh T1 được lập ngày 13/10/2003.

4. Kiến nghị Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Q xem xét điều tra về hành vi của ông Nguyễn Xuân Q làm giả con dấu của cơ quan tổ chức theo quy định của Bộ luật Hình sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, chi phí giám định, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/8/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị Thu U kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Q giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các bên đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trương Văn B, Luật sư Đào Văn T và Luật sư Nguyễn Minh K đều cho rằng thửa đất này do ông Q mua của ông Trương Công T3. Khi giao dịch có ông Trương Duy H3 chứng kiến và bà Lê Thị H7 (vợ ông T3) là người nhận tiền đặt cọc nhưng Toà án cấp sơ thẩm không đưa bà Lê Thị H7, ông Trương Duy H3 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Toà án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ giao dịch giữa ông T3 và bà T1 có hợp pháp hay không. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Dương Thị Thúy H1 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm vì: ông Q, bà T1 không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh có việc nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông Trương Công T3. Giấy chuyển nhượng nhà ở ông Q xuất trình tại phiên toà cũng không đảm bảo quy định của pháp luật.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về phần thủ tục tố tụng đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

+ Nguyên đơn khởi kiện chỉ cung cấp một Giấy xác nhận ngày 14/3/2000, nội dung thể hiện ông T3 xác nhận chuyển quyền sở hữu nhà ở và vườn tại xóm

F L, thị xã Đ cho ông Nguyễn Xuân Q. Tuy nhiên, không nêu rõ thửa đất, vị trí ranh giới thửa đất, diện tích và có tài sản gì gắn liền với đất. Mặt khác, những tài liệu khác như: Giấy chuyển nhượng nhà ở đề ngày 28/9/1999 đứng tên Hoàng Công T2 (bút lục 49), Giấy xác nhận đề ngày 15/3/2000 đứng tên Hoàng Công T2 (bút lục 52) đã có kết luận giám định của Phòng K1 Công an tỉnh Q. Ngày 09/7/2024, ông Q cung cấp trình bày với Toà án có nội dung: "Tất cả các giấy tờ liên quan đến đến giao dịch mà tôi trực tiếp đứng ra làm và ký cùng với anh T2, ...Các văn bản này đều là viết tay, vì vậy gia đình tôi không yên tâm, do đó tôi đã nhờ dịch vụ làm văn bản có xác nhận của UBND xã L...Những tài liệu trên hoàn toàn không có giá trị pháp lý cho bất kỳ giao dịch nào, chẳng hạn như mua bán, thế chấp tài sản và cũng không thể dùng bất kỳ văn bản trong đó để làm được thủ tục hành chính". Như vậy, nguyên đơn khởi kiện nhưng không cung cấp được tài liệu nào có giá trị pháp lý.

+ Tại phiên toà phúc thẩm, ông Q cung cấp cho Toà án Giấy chuyển nhượng nhà ở đề ngày 28/9/1999 đứng tên ông Hoàng Công T2. Tuy nhiên, Giấy chuyển nhượng này chỉ có một mình ông T2 ký, không có chữ ký của ông Q, không có người làm chứng và không công chứng, chứng thực nên không đúng quy định của pháp luật. Hơn nữa, tại phiên toà sơ thẩm, ông Q cam kết đã cung cấp đầy đủ bản chính cho Toà án để giám định. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với bà T1 được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực và ông T2 ký vào Biên bản thẩm định quyền sử dụng đất ngày 23/10/2003. Việc xây dựng nhà ở của vợ chồng ông H, bà T1 và vợ chồng ông X, bà H2 đều được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng. Như vậy, ông T2 chuyển nhượng nhà, đất cho ông H và bà T1 là thực tế, gia đình ông H sinh sống ổn định, làm nhà kiên cố và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 17/8/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: phiên toà phúc thẩm mở lần thứ hai, người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Thu U là bà Hoàng Thị Thu P, Ủy ban nhân dân thành phố Đ đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Ủy ban nhân dân xã L có đơn xin vắng mặt. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị Thu U với nội dung: đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm, Hội

đồng xét xử thấy:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: ngày 09/9/1991, Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Công T2 thửa đất số 36, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.100m^2 (trong đó: 200m^2 đất ở và 900m^2 đất màu). Ngày 25/9/2003, Uỷ ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Đồng Hới ban hành Quyết định số 1580/QĐ-UB về việc thay đổi diện tích và tên chủ sử dụng đất nêu trên thành: tên chủ sử dụng đất ông Hoàng Công T2, diện tích sử dụng: 1.176,0m^2 (trong đó: đất ở 200,0m^2, đất vườn 976,0m^2) thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 29, bản đồ địa chính xã L. Ngày 13/10/2003, giữa bà Nguyễn Thị Thanh T1 với ông Hoàng Công T2 có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 131, Hợp đồng chuyển nhượng này đã được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận. Trên cơ sở đó, ngày 23/10/2003, Phòng Đô thị - Nhà đất thị xã Đ phối hợp với Chi cục thuế Đ và Ủy ban nhân dân xã L tổ chức thẩm định thửa đất số 131, tờ bản đồ số 29 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thẩm định có mặt cả ông T2 và bà T1. Ngày 12/01/2004, Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh T1. Sau đó, bà T1 bổ sung tên ông Nguyễn Văn H vào, xin tách thửa đất thành 02 thửa và được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/6/2016 là thửa đất số 666, tờ bản đồ số 29, diện tích 504,2m^2 (trong đó: 50m^2 đất ở và 454,2m^2 đất trồng cây lâu năm) và thửa đất số 667, diện tích 672,4m^2 (trong đó: 150m^2 đất ở và 522,4m^2 đất trồng cây lâu năm). Đối với thửa đất số 666 thì ông H, bà T1 đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng con trai là ông Nguyễn Thanh X, bà Trần Thị H2 và được Phòng C tỉnh Quảng Bình chứng nhận ngày 01/7/2016. Sau đó, vợ chồng ông X có chuyển đổi thêm 70m^2 đất ở.

[2.2] Về phía nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Q, bà Nguyễn Thị Thu U cho rằng nhà, đất tại thửa đất số 131, tờ bản đồ số 29 là do vợ chồng ông, bà trực tiếp nhận chuyển nhượng và trả tiền cho ông Hoàng Công T2 vào năm 1999, khi chuyển nhượng có ông Trương Duy H3 chứng kiến. Tại cấp sơ thẩm ông Q xuất trình các tài liệu (theo ông đây là bản chính), gồm: Giấy xác nhận ngày 15/3/2000 có hình dấu tròn Ủy ban nhân dân xã L và chữ ký của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, Giấy chuyển nhượng nhà ở ngày 26/9/1999 nhưng cũng chính ông Q lại thừa nhận rằng các loại giấy này là do ông thuê dịch vụ làm giả. Tại phiên toà phúc thẩm, ông Q vẫn tiếp tục xuất trình một Giấy chuyển nhượng nhà ở ngày 26/9/1999 và ông cũng cho rằng đây là bản chính. Về phía bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thanh T1 thì cho rằng do điều kiện công tác trong Quân đội không thường xuyên về nhà nên ông H đã nhờ ông Q đứng ra giao dịch đất đai với ông Hoàng Công T2. Tiền để đi giao dịch với ông T2 là tiền mà gia đình ông đã chuyển nhượng ngôi nhà mới xây ở Q cho ông Q để ông

Q làm nhà thờ. Ông Q giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hoàng Công T2 cho chính ông. Gia đình ông đã sửa nhà, xây dựng thêm công trình phụ, hàng rào, sinh sống ổn định từ năm 2000 cho đến nay và đã được Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004.

[2.3] Tại thời điểm xảy ra giao dịch giữa ông Hoàng Công T2 và ông Nguyễn Xuân Q, theo ông Q có ông Trương Duy H3 (địa chỉ: thôn F, L, thành phố Đ) chứng kiến nhưng Toà án cấp sơ thẩm không đưa ông H3 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Mặt khác, tại phiên toà phúc thẩm ông T2 khẳng định chỉ chuyển nhượng nhà, đất cho ông Q trong khi ông H, bà T1 lại xuất trình Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với bà T1. Những vấn đề này chưa được cấp sơ thẩm làm rõ, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy cần huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 17/8/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: do Bản án dân sự sơ thẩm bị huỷ để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên ông Nguyễn Xuân Q và bà Nguyễn Thị Thu U không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 17/8/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

**** Nơi nhận:***
- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, P HCTP, LT.

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

Đã ký

Trần Thị Kim Liên