

**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 292/2024/DS-PT

Ngày 18/9/2024

Về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Cường, ông Võ Ngọc Thông

- Thư ký phiên tòa: bà Đoàn Thị Thu Hiền

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** ông Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 18 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên
tòa công khai tại trụ sở để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 91/TBTL-TA
ngày 20/5/2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất*” do bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày
09/11/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo, theo Quyết định đưa
vụ án ra xét xử số 1697/2024/QĐ-PT ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao
tại Đà Nẵng, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông **Phan Thanh M**, sinh năm 1942; địa chỉ: **thôn P, xã B, thành
phố T, tỉnh Phú Yên**, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Bùi Trọng T**, sinh năm 1994; địa chỉ:
khu phố D, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

Bị đơn: **A**, sinh năm 1971 (con ông **M**); địa chỉ: **thôn P, xã B, thành phố T,
tỉnh Phú Yên**, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị M1**, sinh năm 1942 (vợ ông **M**); địa chỉ: **thôn P, xã B,
thành phố T, tỉnh Phú Yên**, bà **M1** ủy quyền cho ông **Phan Thanh M** theo giấy ủy
quyền ngày 01/3/2023.

2. Ông **Trương Anh V**, sinh năm 1975; địa chỉ: **khu phố N, phường I, thành
phố T, tỉnh Phú Yên**, vắng mặt.

3. Ông **Huỳnh Kim Đ**, sinh năm 1995; địa chỉ: **thôn S, xã X, huyện Đ, tỉnh
Phú Yên**, vắng mặt.

4. Bà **Võ Thị H**, sinh năm 1963; địa chỉ: **thôn P, xã B, thành phố T, tỉnh Phú
Yên**, vắng mặt.

5. Chị **Huỳnh Thị Thu T1** (vợ anh **N**); địa chỉ: **thôn P, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên**, vắng mặt.
6. Ủy ban nhân dân xã **B, thành phố T**, vắng mặt.
7. Ủy ban nhân dân thành phố **T**, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Tại Đơn khởi kiện ngày 23/7/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông **Phan Thanh M** trình bày:* Năm 2004, ông **M** mua của bà **Võ Thị H** 450m² đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, thuộc thửa số 100, tờ bản đồ 230-D tại **thôn L, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên** (nguồn gốc đất bà **H** được thừa kế của cụ **Nguyễn Thị N1**) với giá 120.000.000 đồng, đã trả đủ tiền và nộp các khoản phí, thực hiện nghĩa vụ tài chính tại Ủy ban nhân dân thành phố **T**. Vì thương con và không hiểu biết pháp luật nên ông **M** ghi tên con là **Phan Thành N2** đứng tên người mua đất, nhưng toàn bộ chữ viết, chữ ký tại mục đại diện người mua đất là chữ ký, chữ viết của ông **M**. Ngày 24/01/2006, Ủy ban nhân dân thị xã **T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên **Phan Thành N2**, nhưng ông **M** nhận và cất giữ Giấy chứng nhận, đồng thời ông **M** là người sử dụng đất. Trên đất, ông **M** tiến hành xây 65m tường rào đá chẻ dựng lưới B40, trồng 30 cây dừa xiêm, 06 cây xoài ghép, 02 cây sa kê và 50 cây chuối, hiện nay các cây trồng đều cho quả, diện tích đất còn lại ông **M** đào giếng nước sâu 09m, đường kính 1,2m và cho ông **H1** mượn lấy nước tưới quýt khoảng 3 năm. Năm 2015, gia đình họp mặt đầy đủ mọi người, để chia đất và nhà ở cho anh **Phan Thành N2** thì anh **N2** đã viết Giấy cam đoan, nội dung: “*Từ nay về sau **Phan Thành N2** không được nhận bất kỳ tài sản nào khác của cha mẹ kể cả 450m² đất nông nghiệp mua của bà **Võ Thị H***”.

Ngày 17/7/2018, vợ chồng ông **M** ký hợp đồng cho ông **Trương Anh V** thuê 160m² đất để mở rộng cơ sở sửa chữa ô tô (có hợp đồng bản chính), nhưng anh **Phan Thành N2** tự động đến thu tiền thuê đất. Năm 2018, anh **N2** thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng 450m² đất nông nghiệp mua của bà **Võ Thị H** đứng tên **Phan Thành N2** nên anh **N2** giấu vợ chồng ông **M**, chuyển nhượng đất cho ông **Huỳnh Kim Đ** với giá ghi trên hợp đồng 20.000.000 đồng. Nay, ông **M** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận ông **M** có quyền sử dụng thửa đất số 100, tờ bản đồ số 230- D, địa chỉ: **xã B, thành phố T**), diện tích 450m² loại đất bằng trồng cây hàng năm khác; buộc anh **N2** trả lại 450m² đất cho ông **M**; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AC 543349 mà Ủy ban nhân dân thị xã **T** cấp ngày 24/01/2006 cho anh **Phan Thành N2**.

* *Bị đơn anh **Phan Thành N2** trình bày:* Trước đây anh **N2** có đưa cho mẹ **Nguyễn Thị M1** 120 triệu đồng, hai bên lập *Giấy Biên nhận tiền* ngày 10/10/2004 có chữ ký và dấu vân tay của bà **M1** để mua thửa đất số 100, diện tích 450m² của cụ **Nguyễn Thị N1** do bà **Võ Thị H** (con gái cụ **N1**) đại diện đứng ra bán, hiện nay anh **N2** đang cất giữ bản chính *Giấy biên nhận tiền* ngày 10/10/2004. Do bận công

việc nên anh N2 nhờ cha mẹ (ông Phan Thanh M, bà Nguyễn Thị M1) đứng ra giao dịch nhận chuyển nhượng thửa đất với bà H. Năm 2006, anh N2 được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau này do cần tiền nên anh N2 đã bán thửa đất cho ông Huỳnh Kim Đ, đã sang tên ông Đ và nghe nói ông Đ đã chuyển nhượng thửa đất cho người khác, nay, anh N2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M2 bày: Lúc 07 giờ 30 phút ngày 24/6/2019, anh N2 mời bà M1 vào nhà nói: “Lâu nay gia đình mâu thuẫn với nhau vì tranh chấp đất đai, nay con nghĩ lại nên thỏa thuận, mẹ hãy ký mấy tờ giấy này để con viết lời thỏa thuận, tình mẹ con”, nghe vậy, bà M1 đồng ý. N2 đưa bà M1 03 tờ giấy (trong đó 01 tờ giấy đã viết chữ và 2 tờ giấy trắng) do mắt không đọc được nên bà M1 không biết nội dung viết gì và nghĩ miễn có thỏa thuận là tốt nên bà M1 ký tên trên 03 tờ giấy và N2 cầm tay bà M1 bôi mực lấn vào giấy. Về nhà bà M1 nói lại thì bị ông M la mắng và ông M chở ngay bà M1 lên Công an xã B tố giác hành vi nêu trên của N2. Sau 01 ngày, ông Huỳnh Văn Q trưởng Công an xã B mời anh N2 đến làm việc với kết quả anh N2 không nhận và nói với cán bộ Công an: “Từ trước đến nay tôi không có giữ bất kỳ một giấy tờ gì do mẹ tôi ký tên và lấn tay cả” nên ông Q trưởng Công an xã bảo “Bà cứ yên tâm nếu sau này có điều gì liên quan đến sự việc nêu trên thì bà cứ báo nhà chức trách xử lý vì hồ sơ, chúng tôi lưu tại cơ quan rồi”. Việc anh N2 tự ý ghi tên bà M1 mượn anh N2 120.000.000 đồng để mua đất là không đúng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Trương Anh V, ông Huỳnh Kim Đ, bà Võ Thị H, bà Huỳnh Thị Thu T1, Ủy ban nhân dân xã B, thành phố T, Ủy ban nhân dân thành phố T) tất cả đều vắng mặt và không gửi ý kiến trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 09/11/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

Căn cứ khoản 4 Điều 34, các Điều 37, 147, 157, 165, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015;

Áp dụng các Điều 138, 146 Bộ luật dân sự 1995; Điều 164, 166, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 99, 106, 166, 167, 168, 169 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thanh M đối với bị đơn ông Phan Thành N2.

Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2005, giữa bà Võ Thị H với ông Phan Thành N2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2018, giữa ông Phan Thành N2 với ông Huỳnh Kim Đ. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 543949, số vào sổ cấp GCN H00237 của Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 24/01/2006, do ông Phan Thành N2 đứng tên.

Công nhận cho ông Phan Thanh M được quyền sử dụng đất diện tích 450m² thuộc thửa 100 tờ bản đồ số 230-D, loại đất bằng trồng cây hằng năm khác tại

thôn P, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên (kèm theo bản đồ địa chính xã B và sơ đồ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 543949 ngày 24/01/2006, do ông Phan Thành N2 đứng tên).

Ông Phan Thanh M được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

[2] Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Phan Thành N2 phải chịu 5.000.000 đồng chi phí giám định chữ ký và 10.000.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng đủ số tiền 15.000.000 đồng nên bị đơn ông Phan Thành N2 phải hoàn trả cho ông Phan Thanh M số tiền 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

[3] Về án phí: Nguyên đơn ông Phan Thanh M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Phan Thanh M số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0000057 ngày 12/9/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên. Bị đơn ông Phan Thành N2 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/12/2023 anh Phan Thành N2 kháng cáo (anh N2 vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm nên ngày 29/12/2023 kháng cáo là còn trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án nên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã ban hành Thông báo số 13/TB-TDS ngày 19/4/2024 thông báo bản án sơ thẩm bị anh N2 kháng cáo), nội dung đơn kháng cáo anh N2 trình bày Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập anh N2 mà xét xử vắng mặt anh N2 là vi phạm, thửa đất số 100 anh N2 đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh Kim Đ (đã sang tên), ông Đ đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh L (đã sang tên ông L), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa đủ người này tham gia tố tụng, tuyên công nhận ông M có quyền sử dụng thửa đất số 100 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của anh N2 vì tiền mua đất là của anh N2 nên đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M “và hủy bản án sơ thẩm”.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh N2 giữ nguyên kháng cáo,
- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: Anh N2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh N2 đã chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng ông Đ (đã sang tên), ông Đ đã chuyển nhượng thửa đất lại cho ông Huỳnh L (đã sang tên), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa đầy đủ những người này tham gia tố tụng, xét xử vắng mặt họ và tuyên ông M có quyền sử dụng thửa đất, được quyền liên hệ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của những người đã nhận chuyển nhượng thửa đất nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông **Phan Thanh M** (nguyên đơn) đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng vắng và có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt ông **M** như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[2] Diện tích 450m² đất, thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 230-D, **thôn L, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên** hiện tranh chấp trong vụ án có nguồn gốc là di sản của cụ **Nguyễn Thị N1** chết năm 2001. Ngày 20/10/2004 các con của cụ **N1** ký Giấy thỏa thuận ủy quyền cho bà **Võ Thị H** (con gái cụ **N1**) được quyền chuyển nhượng đất. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2005 (bút lục 56, 57) thể hiện bà **Võ Thị H** chuyển nhượng thửa đất số 100 trên và tài sản trên đất cho “**Phan Thành N2**” với giá 120.000.000 đồng, nhưng ông **Phan Thanh M** là người ký và ghi tên “**Phan Thành N2**” tại mục đại diện bên nhận chuyển nhượng đất, điều này được anh **N2** thừa nhận (anh **N2** trình bày nhờ cha mẹ là ông **N2**, bà **M1** đứng ra nhận chuyển nhượng thửa đất 100 của bà **H** nên đưa cho bà **M1** 120.000.000 đồng, bà **M1** đã ký và lấn tay vào *Giấy biên nhận tiền* ngày 10/10/2004). Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AC 543949 ngày 21/01/2006, Ủy ban nhân dân thành phố **T** công nhận **Phan Thành N2** có quyền sử dụng thửa đất số 100, tờ bản đồ số 230-D, **thôn L, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên**.

[3] Ngày 16/11/2018, tại **Văn phòng C, tỉnh Phú Yên** anh **Phan Thành N2** ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 100 cho ông **Huỳnh Kim Đ**, ông **Đ** được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T** chỉnh lý đứng tên thửa đất số 100 ngày 03/12/2018. Khi giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng thửa đất số 100 giữa ông **Phan Thanh M** với anh **Phan Thành N2**, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã có Công văn số 412/2023/TA-TDS ngày 15/5/2023 gửi Giám đốc Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T** nêu: “*theo thông tin đương sự cho biết thì đến nay thửa đất số 100 nêu trên đã chuyển nhượng qua nhiều người khác. Vì vậy, đề nghị Giám đốc Chi nhánh cung cấp thông tin, tình trạng chuyển nhượng sang tên đối với thửa đất nêu trên*” (bút lục 172), trong khi chưa nhận được Công văn phúc đáp, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh **Phan Thành N2** cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt anh **N2** là vi phạm vì anh **N2** không nhận được giấy triệu tập tham gia phiên tòa, đồng thời anh **N2** xuất trình bản gốc *Giấy biên nhận tiền* ngày 10/10/2004 và *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số phát hành AC 543949 do Ủy ban nhân dân thành phố **T** cấp ngày 21/01/2006 cho **Phan Thành N2** đối với

thửa đất số 100, trang sau của Giấy chứng nhận ghi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đã chỉnh lý sang tên thửa đất số 100 cho ông Huỳnh Kim Đ ngày 03/12/2018, tiếp đó chỉnh lý sang tên thửa đất số 100 cho ông Huỳnh L ngày 26/5/2022. Xét thấy, ông Huỳnh L đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 100 từ ngày 26/5/2002, Tòa án cấp sơ thẩm mặc dù đã có Công văn gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T xác minh tình trạng pháp lý của thửa đất, trong khi chưa nhận được Công văn phúc đáp đã giải quyết vụ án không đưa ông Huỳnh L tham gia tố tụng mà quyết định hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 543949 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 24/01/2006 cho Phan Thành N2, công nhận ông Phan Thanh M có quyền sử dụng thửa đất số 100 và được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 100 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh L; do đó, cấp phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên giải quyết sơ thẩm lại. Cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại nên hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho anh N2.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 09/11/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Hoàn trả anh Phan Thành N2 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0003049 ngày 17/4/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

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

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên (kèm hồ sơ vụ án để giải quyết sơ thẩm lại);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân