

Bản án số: 596/2025/DS-PT

Ngày: 03 - 6 - 2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất;
yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ;

Bà Nguyễn Thị Cúc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Nhường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 6 năm 2025, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 115/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 806/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chùa V1;

Địa chỉ: Số A, đường C, Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thích Quảng T (Nguyễn Thái H), sinh năm 1946. Chức vụ: Trưởng ban quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Thích Quảng T: Ông Lữ Minh T1, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, (theo văn bản uỷ quyền lập ngày 05/01/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của của Chùa V1: Bà Tạ Nguyệt T2 là luật sư Công ty L4, đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị D, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số A Lô A, đường H nối dài, Khóm A, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phạm Hoàng S, sinh năm 1927;

3.2. Ông Phạm Văn L;

3.3. Ông Phạm Văn L1;

Cùng địa chỉ: Số A đường C, Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

3.4. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Số A đường T, Khóm A, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn T3, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Số A (C), khóm G, phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Hợp đồng ủy quyền ngày 26/5/2025).

3.5. Bà Nguyễn Thị Tuyết L2, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số A, Trần Văn O, Khóm A, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

3.6. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số A, Trần Văn O, Khóm A, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

3.7. Bà Nguyễn Thị Tuyết S1, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

3.8. Ông Nguyễn Hoàng M1, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Đường H, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

3.9. Chị Nguyễn Thị Mỹ L3, sinh năm 1994;

3.10. Anh Nguyễn Hải D1, sinh năm 1998;

Cùng địa chỉ: Số A Lô A, đường H nối dài, Khóm A, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

3.11. Ông Trần Văn S2;

Địa chỉ: Đường H nối dài, Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

3.12. Ủy ban nhân dân tỉnh B;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn T4, chức vụ: Chủ tịch;

Địa chỉ: Số E, đường N, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

3.13. Ủy ban nhân dân thành phố B;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh H1, chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: Số A, đường T, Phường C, thành phố B.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị D.

(Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt: Ông Lữ Văn T5, bà Tạ Nguyệt T2, bà Lê Thị D, ông Trần Văn T3; Các đương sự khác vắng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/12/2022, lời khai của người đại diện theo pháp luật và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Chùa V1 được khởi công xây dựng từ năm 1890, khi mới xây dựng người dân còn gọi là Chùa Ông K, chùa A, vì cuối đất có 01 cái ao do C đào trong nhiều năm để cung cấp nước cho nhiều người dân trong làng sử dụng. Trong thời kỳ chiến tranh Chùa V1 là địa chỉ liên lạc của Cách mạng, là nơi che giấu cán bộ cách mạng, sau năm 1975 là nơi gặp gỡ của các đồng chí cách mạng lão thành trong chiến tranh, nên ngày 07/11/2001 Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 1281/QĐ-UBND công nhận Chua Vĩnh Đ là di tích lịch sử văn hoá cấp tỉnh. Từ sau năm 1975, C do bà Đặng Thị M2 quản lý, sử dụng, đến năm 1997 bà M2 kê khai đăng ký tại “Sổ đăng ký ruộng đất” thì phần đất của C được đăng ký diện tích 3.609,5m², tại thửa 83 có vị trí cạnh hướng Đông giáp đường hẻm (đường đất), cạnh hướng Tây giáp đường G (nay là đường L), cạnh hướng Bắc giáp thửa 42 (nay là đường H) và cạnh hướng Nam giáp phần đất của 04 hộ gồm: Bà Huỳnh Thị T6, ông Huỳnh Quốc T7, ông Dương Văn X và ông Phạm Văn L (con ông Phạm Hoàng S). Năm 2006 Chùa V1 phát hiện ông Phạm Hoàng S và ông Phạm Văn L đã lấy phần đất diện tích 703,0m², thuộc thửa 83 của Chùa V1 để chuyển nhượng cho nhiều người, trong đó chuyển nhượng cho bà Lê Thị D phần đất diện tích 120m² thuộc một phần thửa 83, tờ bản đồ số 44.

Do đó, bà Đặng Thị M2 gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân tỉnh B giải quyết yêu cầu bà Lê Thị D giao trả phần đất diện tích 120m² cho Chùa V1, đến năm 2013 bà M2 chết. Nay người đại diện theo pháp luật của Chùa V1 khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị D giao trả lại cho Chùa V1 phần đất diện tích 120m², yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Hoàng S với bà Lê Thị D và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho bà Lê Thị D ngày 20/10/1999.

Bị đơn bà Lê Thị D trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa trình bày: Phần đất tranh chấp do bà nhận chuyển nhượng của ông Phạm Hoàng S theo đơn xin chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/1999, ông Phạm Hoàng S chuyển nhượng cho bà phần đất diện tích 120m² (chiều ngang ngang 6m x dài 20m), lúc chuyển nhượng đất ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông S có đưa cho bà xem sơ đồ thửa đất ông S chuyển nhượng, nên bà tin tưởng phần đất chuyển nhượng là của ông S, sau khi chuyển nhượng ông S đăng ký hợp thức hoá phần đất của ông S để bà làm thủ tục cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Đến ngày 20/10/1999, bà được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 120m², loại đất vườn tạp, bà cũng đã xin được cấp chứng chỉ quy hoạch xây dựng, nhưng bà chưa xây dựng công trình, kiến trúc trên đất, theo chứng chỉ quy hoạch thể hiện phần đất của bà giáp với đường H nói dài.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay bà chưa sử dụng đất, do thời điểm chuyển nhượng đất đường H chưa thi công, không có đường đi vào phần đất, bà cũng chưa san lấp hay xây dựng công trình kiến trúc gì trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông S.

Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa bà xác định phần đất tranh chấp bà nhận chuyển nhượng khi hôn nhân của bà và ông Nguyễn Hoàng M1 còn tồn tại, khi bà và ông M1 ly hôn thì ông M1 giao toàn bộ phần đất này cho bà, nên nay bà xác định phần đất này là của bà, không liên quan đến ông M1 và hai con của bà. Nay bà không đồng ý giao trả phần đất theo yêu cầu của C, vì phần đất này bà nhận chuyển nhượng của ông S đúng quy định pháp luật và bà cũng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999.

Đối với yêu cầu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông S, bà không đồng ý và không có yêu cầu bồi thường thiệt hại do tuyên bố giao dịch vô hiệu, vì bà đã giao đủ tiền cho ông S và nhận đất, đăng ký được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là được Nhà nước thừa nhận quyền sử dụng đất cho bà. Đối với yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, bà cũng không đồng ý, vì bà kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoàng S và vợ là bà Nguyễn Thị C1 đã chết, các con của ông S, bà C1 gồm Phạm Văn L, Phạm Văn L1 địa phương xác định không còn ở địa phương, Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng tại địa phương theo quy định pháp luật, nhưng ông L không đến Tòa án để cung cấp lời khai, nên không có lời khai của ông L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng M1 trình bày tại bản khai: Ông xác định phần đất do vợ chồng nhận chuyển nhượng của ông Phạm Hoàng S năm 1999, sau khi nhận chuyển nhượng ông để bà Lê Thị D đứng tên kê khai, đăng ký và bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông và bà D thuận tình ly hôn, ông đồng ý giao phần đất nhận chuyển nhượng của ông S cho bà D toàn quyền quản lý, sử dụng. Nay ông xác định phần đất tranh chấp là của bà D, nên ông không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Mỹ L3 và anh Nguyễn Hải D1 trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của bà D, ông M1, anh chị không có ý kiến yêu cầu gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V trình bày: Năm

1991 ông nhận chuyển nhượng của ông Phạm Hoàng S phần đất diện tích 320m², vợ ông tên Trần Thị Đ1 chết ngày 19/01/2020, sau khi nhận đất cùng năm 1991 ông cất căn nhà mái lợp tol thiếc, vách đóng tol thiếc, nền đất chiều ngang 4,2m x chiều dài 5,0m cho mẹ ông ở, khi ông cất nhà ở không ai ngăn cản, ông cất nhà trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông S, không cất nhà lấn sang đất bà D, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ông xác định căn nhà hiện trạng của ông không nằm trên phần đất của bà D. Sau khi mẹ ông chết thì ông để nhà cho người em cùng mẹ khác cha của ông tên Trần Văn S2 ở cho đến nay, nhà hiện trạng hiện nay vẫn mái lợp tol thiếc, vách đóng tol thiếc, nền đất. Nay ông không đồng ý tháo dỡ nhà trả đất cho Chùa V1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; các khoản 3, 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 38; các Điều 91, 92, 157, 165, 166, 227, 228, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 6, 30, 33 Luật đất đai năm 1993; các Điều 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 131, 136, 137 và 139 Bộ luật Dân sự năm 1995; Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999; các Điều 117, 122, 123 và Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Chùa V1 đối với bà Lê Thị D.

1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Hoàng S, bà Nguyễn Thị C1 và bà Lê Thị D theo đơn xin chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/1999 vô hiệu.

Bà Lê Thị D có quyền khởi kiện yêu cầu xử lý hậu quả của giao dịch bị tuyên bố vô hiệu đối với ông Phạm Hoàng S, bà Nguyễn Thị C1 theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

2. Buộc bà Lê Thị D, ông Nguyễn Hoàng M1, chị Nguyễn Thị Mỹ L3 và anh Nguyễn Hải D1 cùng có trách nhiệm giao trả cho Chùa V1 phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế diện tích 120m², thuộc 203, tờ bản đồ số 44 (cũ), theo bản đồ năm 2017 thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 72, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Lê Thị D đứng tên, phần đất tọa lạc tại: đường H, Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí, số đo các cạnh như sau:

Cạnh hướng Đông giáp thửa 41 (thửa cũ 202) phần đất tranh chấp giữa bà Tăng Liên C2 với Chùa V1 có số đo 20m.

Cạnh hướng Tây giáp thửa 83 phần đất của Chùa V1 có số đo 20m.

Cạnh hướng Nam giáp ranh một phần thửa 84 theo ranh bản đồ năm 1997 có số đo 6,0m.

Cạnh hướng Bắc giáp ranh thửa 42 kênh thủy lợi theo bản đồ năm 1997 (đo từ ranh giải phóng mặt bằng đường H cạnh hướng Tây vào 6,97m và đo cạnh ở hướng Đông vào 7,08m) có số đo 6,0m.

Bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh B lập ngày 19/10/2023 được kèm theo Bản án và là bộ phận không thể tách rời của Bản án.

3. Buộc ông Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị Tuyết L2, chị Nguyễn Thị Tuyết M và chị Nguyễn Thị Tuyết S1 cùng có trách nhiệm tháo dỡ căn nhà chiều ngang 4,2m, chiều dài 5,0m, cấu trúc mái lợp tol thiếc, vách đóng tol thiếc để trả đất cho bà Lê Thị D giao trả phần đất lại cho Chùa V1.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00085 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 20/10/1999 cho bà Lê Thị D đối với phần đất diện tích 120m², thuộc thửa 203, tờ bản đồ số 44, theo bản đồ năm 2017 thửa 79, tờ bản đồ 72; tọa lạc tại đường H, Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 24/9/2024 và ngày 06/10/2024, tại đơn kháng cáo và đơn kháng cáo bổ sung bị đơn bà Lê Thị D đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; giữ nguyên hiện trạng phần đất bà D đang quản lý, sử dụng vì bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bởi những lý do sau:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguồn gốc đất tranh chấp do bà Đặng Thị M2 quản lý, đăng ký, kê khai là không đúng.

Giữa bà D và ông Nguyễn Hoàng M1 đã ly hôn từ năm 2005, hai bên thỏa thuận giao phần đất này cho bà D sử dụng (do bà D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), ông M1 cũng có lời khai tại Tòa án cấp sơ thẩm xác nhận bà D được toàn quyền sử dụng phần đất này, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông M1 có nghĩa vụ thi hành án bản án là không đúng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đúng vị trí đất tranh chấp, phần đất mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà D, ông M1 trả cho Chùa V1 và buộc ông Nguyễn Văn V tháo dỡ căn nhà chiều ngang 4,2m, dài 5m để trả đất cho bà D để bà D trả đất cho Chùa V1 không đúng với vị trí đất mà bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Lê Thị D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận các yêu cầu kháng cáo của bà D, bác toàn bộ các yêu cầu của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, quan điểm đã trình bày ở cấp sơ thẩm và đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản

án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý, cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật. Bà Lê Thị D không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới cho yêu cầu kháng cáo của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà D; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về những người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt một số đương sự. Xét, việc vắng mặt của các đương sự này không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của bị đơn. Do đó, căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Lê Thị D:

[2.1] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Bản vẽ hiện trạng mặt bằng sử dụng phần đất tranh chấp do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 19/10/2023, thể hiện phần đất tranh chấp diện tích 120m²; hộ bà Lê Thị D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/10/1999 (thửa 203); nguồn gốc phần đất này được tách từ thửa 83, tờ số 44, bản đồ năm 1997; tọa lạc tại: Đường H, Khóm G, Phường A, thành phố B, có vị trí, số đo các cạnh cụ thể như sau:

Cạnh hướng Đông giáp thửa 41 (thửa cũ 202) phần đất tranh chấp giữa bà Tăng Liên C2 với Chùa V1 có số đo 20m.

Cạnh hướng Tây giáp thửa 83 phần đất của Chùa V1 có số đo 20m.

Cạnh hướng Nam giáp ranh một phần thửa 84 theo ranh bản đồ năm 1997 có số đo 6,0m.

Cạnh hướng Bắc giáp ranh thửa 42 kênh thủy lợi theo bản đồ năm 1997 (đo từ ranh giải phóng mặt bằng đường H cạnh hướng Tây vào 6,97m và đo cạnh ở hướng Đông vào 7,08m) có số đo 6,0m.

Hiện trạng trên phần đất tranh chấp là một phần căn nhà do ông Nguyễn Văn V cất có chiều ngang 4,2m, chiều dài 5,0m, cấu trúc: Khung cột gỗ địa phương, mái lợp tol thiếc, vách thol thiếc, nền đất, tại thời điểm xem xét thẩm

định tại chỗ, nhà do ông Trần Văn S2 đang quản lý, sử dụng. Theo ông V xác định nhà do ông xây dựng từ năm 1991, hiện ông để cho ông Trần Văn S2 là em cùng mẹ khác cha với ông ở để quản lý.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 09/8/2024, ông Trần Văn S2 xác định, căn nhà trên phần đất tranh chấp của ông Nguyễn Văn V cho ông mượn ở tạm, trong thời gian ở ông không có sửa chữa hay xây dựng gì thêm, căn nhà không phải là tài sản của ông, nên ông không có yêu cầu gì.

[2.2]. Xét nguồn gốc phần đất tranh chấp:

[2.2.1]. Theo nguyên đơn xác định từ sau năm 1975, bà Đặng Thị M2 quản lý Chùa V1 và quản lý, sử dụng đất của Chùa V1, đến năm 1997 bà M2 kê khai đăng ký tại “Sổ đăng ký ruộng đất” phần đất của C tại thửa 83 tờ bản đồ số 44 diện tích 3.609,5m², có vị trí cạnh hướng Đông giáp hẻm (đường đất), cạnh hướng Tây giáp đường G (nay là đường L), cạnh hướng Bắc giáp thửa 42 (nay là đường H) và cạnh hướng Nam giáp phần đất của 04 hộ gồm: Bà Huỳnh Thị T8, ông Huỳnh Quốc T7, ông Dương Văn X và ông Phạm Văn L (con ông Phạm Hoàng S).

Còn theo bị đơn xác định phần đất tranh chấp do nhận chuyển nhượng của ông Phạm Hoàng S.

[2.2.2]. Theo Bảng tổng hợp chính thức thửa đất lập ngày 10/8/1997; Hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập tháng 7/1997 và Biên bản giao mốc đất cho Chùa V1 lập ngày 25/5/1997, thể hiện thửa đất 83 do bà Đặng Thị M2 đang quản lý diện tích 3.609,5m², vị trí thửa đất không có cạnh nào giáp đất ông Phạm Hoàng S. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất của Chùa V1 tại thửa 83 đã được bà Đặng Thị M2 kê khai, đăng ký và được cơ quan có thẩm quyền giao mốc đất từ 25/5/1997.

[2.2.3]. Theo Đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất của ông Phạm Hoàng S lập ngày 03/6/1998, thể hiện phần đất ông S xin hợp thức hóa chiều ngang 26m, chiều dài 13m, không xác định phần đất ông Phạm Hoàng S xin hợp thức hóa ở thửa đất nào, nhưng Ủy ban nhân dân thị xã B xác định phần đất ông S xin hợp thức hóa là đất công thổ quốc gia, tại Biên bản xác minh ngày 15/3/1999 Ủy ban nhân dân Phường G và Phòng địa chính thị xã B (nay là Tp B) xác định “đất mồ mã do ông Phạm Hoàng S quản lý sử dụng trước giải phóng tới nay, ngày 03/6/1998 ông S xin được hợp thức hóa thành nền thổ cư đến ngày 09/11/1998 được Hội đồng đăng ký đất đai Phường 7 xét duyệt đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm trong thửa 83, tờ bản đồ số 44”. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất ông S xin hợp thức hóa đã được Chùa V1 kê khai, đăng ký từ năm 1997. Do đó, có căn cứ xác định Ủy ban nhân dân Phường G và Phòng địa chính thị xã B tiến hành các thủ tục hợp thức hóa phần đất của ông S không đúng quy định pháp luật.

[2.2.4]. Theo Sổ mục kê ruộng đất lập ngày 09/6/1994 ông S có đứng tên thửa 300 diện tích 740m². Tuy nhiên, theo Điều 33 Luật Đất đai năm 1993 thì người sử dụng đất phải đăng ký tại xã, Phường và Ủy ban nhân dân xã, P lập và

quản lý sổ địa chính, theo đó thì sổ mục kê ruộng đất không phải là căn cứ pháp lý để chứng minh ông S đã kê khai, đăng ký phần đất của ông.

[2.2.5]. Đối với căn nhà cất trên phần đất tranh chấp, theo biên bản xem xét thẩm định ngày 19/10/2023 và bản vẽ phần đất tranh chấp thể hiện trên phần đất của bà Lê Thị D có một phần căn nhà của ông Nguyễn Văn V. Theo ông V xác định, năm 1991 ông nhận chuyển nhượng của ông Phạm Hoàng S phần đất diện tích 320m², khi chuyển nhượng chỉ lập bằng giấy tay, sau khi chuyển nhượng ông có cất 01 căn nhà ở bằng cây gỗ địa phương, mái lợp tol, vách đóng tol thiếc nền đất để cho mẹ ông ở, sau khi mẹ ông chết ông để cho ông Trần Văn S2 là em cùng mẹ khác cha với ông ở đến nay, phần đất cất nhà đến nay ông vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/10/2023 thể hiện, một phần căn nhà ông V cất trên phần đất của bà Lê Thị D, không phải cất trên phần đất diện tích 320m² do ông V nhận chuyển nhượng của ông Phạm Hoàng S, hơn nữa ông V không có chứng cứ để chứng minh quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất ông cất căn nhà này.

[2.2.6]. Từ những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định có cơ sở xác định ông Phạm Hoàng S đã lấy một phần đất tại thửa 83 do bà Đặng Thị M2 đại diện cho Chùa V1 đã kê khai, đăng ký để làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật, đồng thời chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chùa Vĩnh Đ2, buộc bà Lê Thị D có trách nhiệm giao trả phần đất tranh chấp diện tích 120m² cho Chùa V1, và buộc ông Nguyễn Văn V cùng những người thừa kế của bà Trần Thị Đ1 (gồm chị Nguyễn Thị Tuyết L2, chị Nguyễn Thị Tuyết M và chị Nguyễn Thị Tuyết S1) có trách nhiệm tháo dỡ căn nhà trên đất để giao trả phần đất tranh chấp cho Chùa V1, là có căn cứ.

[2.3]. Xét yêu cầu của Chùa V1 về việc hủy đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Hoàng S với bà Lê Thị D.

[2.3.1]. Theo bà Lê Thị D xác định tại thời điểm chuyển nhượng đất, phần đất chuyển nhượng ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi chuyển nhượng ông S mới tiến hành thủ tục hợp thức hóa phần đất của ông S để anh kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Căn cứ Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/1999 thể hiện, bên chuyển nhượng là ông Phạm Hoàng S chuyển nhượng phần đất diện tích 120,0m² tại thửa 203, tách từ thửa 83, tờ bản đồ số 44 cho người nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị D, trong khi theo Đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất do ông S lập ngày 03/6/1998 thể hiện ông S xin hợp thức hóa diện tích 338m² (chiều ngang 26m x dài 13m) không thể hiện ở thửa đất nào và tại thời điểm chuyển nhượng, phần đất chuyển nhượng ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 6 và Điều 30 Luật Đất đai năm 1993, Nghị định 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

thể chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; khoản 4 Điều 131, Điều 136, 137 và 139 Bộ luật Dân sự năm 1995 nhận định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Hoàng S với bà Lê Thị D vô hiệu tại thời điểm giao kết; Do ông Phạm Hoàng S lấy phần đất Chùa V1 để chuyển nhượng cho bà D không đúng quy định pháp luật, nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Chùa V1, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Hoàng S và bà Lê Thị D theo đơn xin chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/1999 vô hiệu, là có căn cứ.

[2.3.2]. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự xác định ông Phạm Hoàng S đã chết, chưa xác định được những người thừa kế của ông Phạm Hoàng S và bà D không yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch bị tuyên bố vô hiệu, nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch chuyển nhượng khi bị tuyên bố vô hiệu và nhận định bà Lê Thị D có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu đối với những người thừa kế của ông Phạm Hoàng S theo quy định pháp luật tố tụng dân sự ở vụ án khác theo quy định pháp luật, là phù hợp.

[2.4]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn bà Lê Thị D.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị D thể hiện không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật mà chỉ có đơn xin chuyển quyền sử dụng đất do ông Phạm Hoàng S lập ngày 10/3/1999, nội dung đơn xin chuyển quyền sử dụng đất thể hiện bên chuyển nhượng là ông Phạm Hoàng S, phần đất chuyển nhượng diện tích 120,0m² thuộc thửa 203, tách từ thửa 83 tờ bản đồ số 44, tại thời điểm chuyển nhượng ông Phạm Hoàng S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời như trên đã phân tích, phần đất này thuộc quyền sử dụng của Chùa V1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị D là không đúng quy định pháp luật, đồng thời chấp nhận yêu cầu của Chùa V1, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00085, do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 20/10/1999 cho bà Lê Thị D, là đúng pháp luật. Tuy nhiên, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cấp cho hộ bà Lê Thị D. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh lại cách tuyên cho phù hợp, cụ thể hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00085, do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 20/10/1999 cho hộ bà Lê Thị D.

[2.5]. Bà Lê Thị D kháng cáo cho rằng giữa bà D và ông Nguyễn Hoàng M1 đã ly hôn từ năm 2005, hai bên thỏa thuận giao phần đất này cho bà D sử dụng (do bà D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), ông M1 cũng có lời khai tại Tòa án cấp sơ thẩm xác nhận bà D được toàn quyền sử dụng phần đất này, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông M1 có nghĩa vụ thi hành án bản án là không đúng. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án không thể hiện có văn bản, tài liệu chứng cứ nào có hiệu lực pháp luật chứng minh ông M1 và bà D đã thỏa thuận phân

chia tài sản trên cho bà D. Tại cấp phúc thẩm, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định ủy thác cho Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thu thập chứng cứ và yêu cầu bà D cung cấp chứng cứ. Kết quả thu thập chứng cứ thể hiện ông D và ông M1 kết hôn năm 1994, ly hôn năm 2005. Tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 42/QĐ-TTLH ngày 11/11/2005 giữa ông M1 và bà D chỉ thể hiện: “*Về tài sản chung: A và chị D tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa giải quyết*”. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy tính đến thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, bà D không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh giữa ông M1 và bà D thỏa thuận phân chia thừa đất tranh chấp nêu trên cho riêng bà D. Bên cạnh đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà D năm 1999, chứng minh tài sản được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân giữa bà D và ông M1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà D, ông M1, chị L3, anh D1 phải trả lại phần đất tranh chấp cho Chùa V1 là có căn cứ.

[2.6]. Bà Lê Thị D kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đúng vị trí đất tranh chấp, phần đất mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà D, ông M1 trả cho Chùa V1 và buộc ông Nguyễn Văn V tháo dỡ căn nhà chiều ngang 4,2m, dài 5m để trả đất cho bà D để bà D trả đất cho Chùa V1 không đúng với vị trí đất mà bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng phúc thẩm xét thấy, căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/10/2023; Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 19/10/2023 và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị D bao gồm Quyết định số 463/QĐ-UB ngày 20/10/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị D; Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất; Trích lục bản đồ địa chính; Bản xác minh đề nghị; Mặt bằng định vị thửa đất và các tài liệu khác trong hồ sơ vụ án và tài liệu do các đương sự khác cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm, đồng thời xem xét tổng thể đối với các phần đất tranh chấp giữa Chùa V1 với các bị đơn khác, có cơ sở xác định Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng phần đất tranh chấp.

[2.7]. Từ những phân tích trên cho thấy, bà Lê Thị D không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm căn cứ sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà D; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ, được chấp nhận.

[4]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, được chấp nhận.

[5]. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn,

giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, buộc bà Lê Thị D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; Điều 270; Điều 293; khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị D.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2024/DS-ST ngày 20 - 9 - 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu về “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn Chùa V1 với bị đơn bà Lê Thị D.

2.1. Căn cứ Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 6, 30, 33 Luật đất đai năm 1993; các Điều 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 131, 136, 137 và 139 Bộ luật Dân sự năm 1995; Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999; các Điều 117, 122, 123 và Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Chùa V1 đối với bà Lê Thị D, về việc:

2.2.1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Hoàng S, bà Nguyễn Thị C1 và bà Lê Thị D theo đơn xin chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 10/3/1999 vô hiệu.

Bà Lê Thị D có quyền khởi kiện yêu cầu xử lý hậu quả của giao dịch bị tuyên bố vô hiệu đối với ông Phạm Hoàng S, bà Nguyễn Thị C1 theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

2.2.2. Buộc bà Lê Thị D, ông Nguyễn Hoàng M1 chị Nguyễn Thị Mỹ L3 và anh Nguyễn Hải D1 cùng có trách nhiệm giao trả cho Chùa V1 phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế diện tích 120m² thuộc thửa 79, tờ số 72, bản đồ 2017 (cũ là thửa 203-1, 203-2, tờ số 44, bản đồ 1997), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ bà Lê Thị D đứng tên, phần đất tọa lạc tại: đường H, Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí, số đo các cạnh như sau:

Cạnh hướng Đông giáp thửa 41 (thửa cũ 202) phần đất tranh chấp giữa bà Tăng Liên C2 với Chùa V1 có số đo 20m.

Cạnh hướng Tây giáp thửa 83 phần đất của Chùa V1 có số đo 20m.

Cạnh hướng Nam giáp ranh một phần thửa 84 theo ranh bản đồ năm 1997 có số đo 6,0m.

Cạnh hướng Bắc giáp ranh thửa 42 kênh thủy lợi theo bản đồ năm 1997 (đo từ ranh giải phóng mặt bằng đường H cạnh hướng Tây vào 6,97m và đo cạnh ở hướng Đông vào 7,08m) có số đo 6,0m.

Bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh B lập ngày 19/10/2023 được kèm theo Bản án và là bộ phận không thể tách rời của Bản án.

2.2.3. Buộc ông Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị Tuyết L2, chị Nguyễn Thị Tuyết M và chị Nguyễn Thị Tuyết S1 cùng có trách nhiệm tháo dỡ căn nhà chiều ngang 4,2m, chiều dài 5,0m, cấu trúc mái lợp tol thiếc, vách đóng tol thiếc để trả đất cho bà Lê Thị D giao trả phần đất lại cho Chùa V1.

2.2.4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00085 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 20/10/1999 cho hộ bà Lê Thị D đối với phần đất diện tích 120m², thuộc thửa 203-1, 203-2, tờ bản đồ số 44, theo bản đồ năm 2017 thửa 79, tờ bản đồ 72; tọa lạc tại đường H, Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị D phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng, do bà D đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000429 ngày 24/9/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu (bà D đã nộp đủ số tiền án phí dân sự phúc thẩm).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- Cục THADS tỉnh Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP (TVN).

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

Nguyễn Thị Thúy Hòa