

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 335/2020/DS-PT

Ngày: 21/8/2020

V/v “*T/C quyền sử dụng đất, hủy hợp  
đồng chuyển nhượng QSDĐ, hủy giấy  
chứng nhận QSDĐ*”.

**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:* Ông Đặng Văn Ý

*Các Thẩm phán:* Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Phạm Văn Công

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – 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:*** Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2020, tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 85/2020/DS-PT ngày 05/02/2020, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, 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: 61/2019/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1971/2020/QĐPT, ngày 20 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Thị T, sinh năm 1917 (chết vào ngày 25/12/2011).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Cụ T:

1.1. Ông Nguyễn Kim H, sinh năm 1940; địa chỉ: Số 159/30, đường P, phường 4, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

1.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1952; địa chỉ: 5402 D Texas 77346, USA (vắng mặt).

1.3. Bà Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm 1954; địa chỉ: 7410 E Texas 77346, USA (vắng mặt).

1.4. Bà Nguyễn Thị Tuyết L, sinh năm 1962; địa chỉ: 18702 J Texas 77346, USA (vắng mặt).

1.5. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1948; địa chỉ: V 82 6982 A T Switzerland (vắng mặt).

1.6. Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1947; địa chỉ: Số 206, tổ 3, ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của Nguyễn Kim H, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Thanh Th, Nguyễn Thị Tuyết L, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Hữu L: Bà Nguyễn Thị Ngh, sinh năm 1941;

Địa chỉ: Số 219B, tổ 2, ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long - Văn bản ủy quyền ngày 05/01/2012, ngày 08/01/2012, ngày 17/01/2012 và ngày 19/02/2012 (có mặt).

1.7. Bà Nguyễn Thị Ngh, sinh năm 1941; địa chỉ: Số 219B, tổ 2, ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

1.8. Ông Nguyễn Hiền Nh (chết ngày 13/ 5/ 2017).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nh: Ông Nguyễn Hà H, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 219, tổ 2, ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 258, tổ 2, ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Luật sư Lê Văn Tự Lập – Công ty Luật Hưng Pháp, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Hà H, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 219, tổ 2, ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3.2. Ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 258, ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông T: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 258, tổ 2, ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, văn bản ủy quyền ngày 12/6/2019 (có mặt) .

3.3. Ông Huỳnh Thuận P, sinh năm 1988 (có mặt).

3.4. Ông Huỳnh Ngọc H, sinh năm 1979 (vắng mặt).

3.5. Bà Kiều Thị Thu L, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 258, ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của Huỳnh Ngọc H và Kiều Thị Thu L: Ông Huỳnh Thuận P - Văn bản ủy quyền ngày 12/6/2019 (có mặt).

3.6. Ủy ban nhân dân thành phố V.

Địa chỉ trụ sở: Số 79, đường 30/4, phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố V: Ông Nguyễn Trung K – Chủ tịch (có văn bản xin vắng mặt).

3.7. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Ngh, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Huỳnh Minh T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/8/2011 của cụ Nguyễn Thị T, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 13/5/2019 của bà Nguyễn Thị Ngh và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Cụ T có bà Nguyễn Thị Ngh làm đại diện trình bày:*

Cụ Nguyễn Thị T (chết năm 2011) và cụ Nguyễn Văn H (chết năm 1998) là vợ chồng có 08 con chung gồm: Nguyễn Kim H, Nguyễn Thị Ngh, Nguyễn Hiền Nh, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Thanh Th, Nguyễn Thị Tuyết L, Nguyễn Ngọc T và Nguyễn Hữu L. Cụ T và Cụ H chết không để lại di chúc.

Tài sản của Cụ T và Cụ H để lại gồm: Thửa đất số 04, tờ bản đồ số 7, diện tích 7.200m<sup>2</sup> và thửa đất số 01, tờ bản đồ số 7, diện tích 900m<sup>2</sup>.

Lúc sinh thời, Cụ T và Cụ H có cho ông La Thành Long, ông Trịnh Minh Đức, ông Nguyễn Văn Thạch và bà Nguyễn Thị Thu H ở nhờ trên hai thửa đất nêu trên. Năm 1998 Cụ H chết, cháu của Cụ H là Nguyễn Hà H lấy giấy tờ đất làm giấy bán nền nhà cho 18 hộ đang ở nhờ trên đất của Cụ T và Cụ H. Phần diện tích còn lại ông H làm sổ đỏ cho mình, gồm có 02 thửa là: Thửa 71 diện tích 938,1m<sup>2</sup>, loại đất thổ vườn và thửa 72 diện tích 1.367,7m<sup>2</sup>, loại đất vườn.

Sau khi Cụ T phát hiện ông H tự ý bán đất cho 18 hộ và phần còn lại ông H làm sổ đỏ cho ông H đứng tên. Cụ T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Văn H và cụ Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 71 diện tích 938,1m<sup>2</sup>, loại đất thổ vườn và thửa đất số 72 diện tích 1.367,7m<sup>2</sup>, loại đất vườn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H đứng tên cấp ngày 03/01/2003. Yêu cầu của Cụ T được Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long chấp nhận tại Bản án số: 33/2005/DSST ngày 15/12/2005. Ông H không đồng ý với bản án

sơ thẩm, kháng cáo đến Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H kháng cáo nhưng Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ ba mà vẫn vắng mặt. Nên Tòa phúc thẩm ra quyết định số: 473/2008/QĐPT ngày 04/12/2008 đình chỉ xét xử phúc thẩm. Bản án số: 33/2005/DSST ngày 15/12/2005 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình kháng cáo đợi Tòa án nhân dân Tối cao xét xử phúc thẩm, ông H làm thủ tục kê khai tách thửa 72 thành 02 thửa mới là: Thửa 342 diện tích 170,8m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm và thửa 343 diện tích 1.196,9m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, được UBND thị xã Vĩnh Long (nay là thành phố V) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H đứng tên vào ngày 05/10/2006.

Ngày 05/9/2006 ông H lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Huỳnh Minh T (là chồng của bà Nguyễn Thị Thu H) diện tích 170,8m<sup>2</sup> loại đất vườn tại thửa 342, ngay tại vị trí mà trước đây Cụ T và Cụ H cho bà H ở nhờ với giá theo hợp đồng là 17.000.000đ. Đến ngày 24/01/2007 ông T được Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Vĩnh Long (nay là thành phố V) chỉnh lý cho ông T đứng tên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 342 diện 170,8m<sup>2</sup>.

Cụ T khiếu nại, ngày 23/7/2009 Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V ra thông báo số 59/TB.PTN&MT thu hồi 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 417702 do Ủy ban nhân dân thị xã V (nay là thành phố V) ký cấp thửa 342, tờ bản đồ số 5, diện tích 170,8m<sup>2</sup> là thửa đất mà ông H chuyển nhượng cho ông T chồng bà H hiện nay đang tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngày 16/7/2015 ông T được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chương trình Vlap số bìa BX 665543, số thửa mới 15, tờ bản đồ số 38, diện tích 166,9m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của Cụ T và Cụ H là Nguyễn Kim H, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Thanh Th, Nguyễn Thị Tuyết L, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Hữu L, Nguyễn Thị Ngh có bà Nghĩa làm đại diện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 417702, ngày 05/10/2006 cấp cho ông H đối với thửa 342, tờ bản đồ số 5, diện tích 170,8m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T đối với thửa đất 342, tờ bản đồ số 5, diện tích 170,8m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu

năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, được Ủy ban nhân dân xã Trường An chứng thực ngày 06/9/2006.

3. Hủy chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đứng tên ngày 24/01/2007.

4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BX 665543 ngày 16/7/2015 cấp cho ông T đứng tên theo chương trình Vlap là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 38, diện tích 166,9m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

5. Buộc bà H, ông T và ông Phát trả lại cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của Cụ T và Cụ H là Nguyễn Kim H, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Thanh Th, Nguyễn Thị Tuyết L, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Hữu L, Nguyễn Thị Ngh quyền sử dụng đất thửa 342, tờ bản đồ số 5, diện tích 170,8m<sup>2</sup> (cũ), nay theo chương trình Vlap là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 38, diện tích 166,9m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

*- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:*

Vào năm 1968, cha của bà là cụ Lê Văn Khoánh (nay đã chết) có thuê đất của Cụ H và Cụ T để cất nhà ở và đóng tiền thuê hàng năm cho Cụ H và Cụ T, lúc đó bà H còn nhỏ, sau này bà lớn lên có gia đình và tiếp tục ở trên đất vẫn đóng tiền thuê đất hàng năm cho Cụ H, Cụ T và đóng thuế nông nghiệp cho Nhà nước.

Đến năm 2004, bà tháo dỡ nhà cũ xây dựng lại nhà mới, vì xây dựng nhà ở trong hẻm không xin giấy phép xây dựng, nên bị Sở xây dựng tỉnh Vĩnh Long xử phạt hành chính. Sau khi nộp phạt xong bà vẫn tiếp tục xây dựng hoàn thành căn nhà để ở. Ngoài vị trí căn nhà này ra bà không có đất chỗ khác để cất nhà ở. Ông H nói bà muốn tiếp tục xây dựng thì phải trả tiền đất cho ông H, ông H yêu cầu 1m<sup>2</sup> giá 100.000đ, bà đồng ý mua, nên đến ngày 05/9/2006 giữa chồng bà là ông T với ông H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân xã Trường An chứng thực vào ngày 06/9/2006. Theo hợp đồng ông H chuyển nhượng cho ông T diện tích 170,8m<sup>2</sup> đất vườn thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại: Ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Ngay tại vị trí trước đây cụ Khoánh thuê của Cụ H và Cụ T. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 17.000.000đ, ông T đã giao đủ cho ông H 17.000.000đ, bà tiếp tục xây dựng nhà trong thời gian 06 tháng đến tháng 12 năm 2004 mới hoàn thành. Bà Nghĩa và Cụ T có nhà ở gần căn nhà bà xây dựng và đi chợ qua lại thấy nhưng không ngăn cản.

Sau khi mua, ông T kê khai và được chỉnh lý đứng tên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/01/2007, đến ngày 16/7/2015 ông T được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chương trình Vlap số bìa BX 665543, số thửa mới 15, tờ bản đồ số 38, diện tích 166,9m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà và ông T đang quản lý không còn thể chấp để vay vốn của bất cứ tổ chức cá nhân nào. Nên bà yêu cầu Tòa án không đưa Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Vĩnh Long vào tham gia tố trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do, ông T là người thứ ba mua đất ngay tình và cất nhà ở từ năm 2004, lúc ông T mua đất năm 2004 ông H đứng tên giấy chứng nhận hợp pháp và ông T đã trả đủ cho ông H nhận số tiền 17.000.000đ. Đến năm 2006 ông H yêu cầu làm thủ tục đứng quy định sang cho ông T đứng tên quyền sử dụng đất. Năm 2007 ông T được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đó năm 2005 bà Nghĩa khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của một số người có liên quan trong đó có đất của bà H và ông T đang ở. Bản án số 33/2005 xét xử không mời ông T và bà H tham gia nên ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông T và bà H. Việc Tòa xét xử vào năm 2005 phía bà H và ông T không biết, đến năm 2008 mới có quyết định của Tòa án nhân dân Tối cao đình chỉ xét xử phúc thẩm, Bản án số 33 có hiệu lực. Theo quy định thì Bản án số 33 mới có hiệu lực vào năm 2008. Trong khi trước đó năm 2007 ông T đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời không có cơ quan nào ngăn chặn việc sang tên giấy chứng nhận từ ông H sang cho ông T đứng tên. Với những lý do nêu trên, ông T không có lỗi và là người thứ ba ngay tình, nên bà và ông T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

1. Bà H đại diện cho ông T, anh P đại diện cho H, L thống nhất với ý kiến của bà H

2. Ông Nguyễn Hà H, Ủy ban nhân dân thành phố V và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và vắng mặt không tham dự phiên tòa.

Tại Bản án dân sự số 61/2019/DS-ST ngày 05 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long quyết định:

Áp dụng Điều 34, Điều 37, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 128, Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106, Điều 135, Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 417702, ngày 05/10/2006 do Ủy ban nhân dân thị xã V cấp cho ông Nguyễn Hà H đối với thửa 342, tờ bản đồ số 5, diện tích 170,8m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hà H và ông Huỳnh Minh T đối với thửa đất 342, tờ bản đồ số 5, diện tích 170,8m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, được Ủy ban nhân dân xã Trường An chứng thực ngày 06/9/2006.

3. Hủy chính lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Minh T đứng tên vào ngày 24/01/2007.

4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BX 665543 ngày 16/7/2015 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho ông Huỳnh Minh T đứng tên theo chương trình Vlap là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 38, diện tích 166,9m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

5. Buộc ông Huỳnh Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H trả giá trị 166,9m<sup>2</sup> đất cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị T là: Nguyễn Kim H, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Thanh Th, Nguyễn Thị Tuyết L, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Hữu L, Nguyễn Thị Ngh và Nguyễn Hà H số tiền 166.900.000đ (một trăm sáu mươi sáu triệu chín trăm ngàn đồng).

6. Công nhận cho ông Huỳnh Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H được quyền sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 38, diện tích 166,9m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long có vị trí, giáp giới, kích thước, hình thể được xác định qua các mốc 1,2,3,4,1. Có trích đo bản đồ địa chính khu đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cung cấp đề ngày 22/8/2019 kèm theo bản án.

7. Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Huỳnh Minh T có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

8. Buộc ông Nguyễn Hà H phải có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Minh T 17.000.000đ tiền chuyển nhượng đất và 149.900.000đ tiền bồi thường thiệt hại. Cộng chung tiền chuyển nhượng đất và tiền bồi thường thiệt hại là 166.900.000đ (một trăm sáu mươi sáu triệu chín trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, đo vẽ, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/12/2019, bà Nguyễn Thị Ngh kháng cáo yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H cùng những người có liên quan là ông Huỳnh Minh T, Huỳnh Thuận P, Huỳnh Ngọc H và Kiều Thị Thu L phải trả trị giá đất là 584.150.000 đồng ( $3.500.000đ \times 166,9m^2$ ); ngày 18/12/2019 bà Nguyễn Thị Thu H và ông Huỳnh Minh T kháng cáo yêu cầu bác đơn của nguyên đơn.

Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên kháng cáo và không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định. Về nội dung vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng pháp luật, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, 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 xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

- Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngh; bà Nguyễn Thị Thu H và ông Huỳnh Minh T đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự về: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là đúng quan hệ tranh chấp; thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, được quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2]. Xét đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H và ông Huỳnh Minh T yêu cầu bác đơn khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

[2.1]. Năm 2004, ông H chuyển nhượng cho bà H và ông T thửa đất số 15, tờ bản đồ số 38, diện tích 166,9m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, khi đất này chưa thuộc quyền sử dụng của ông H. Năm 2005, giữa Cụ T và ông H xảy ra tranh chấp, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2005/DSST ngày 15/12/2005. Ngày 05/9/2006 ông H làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T, là trong thời gian đất đang tranh chấp. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H cho ông T đã bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

[2.2]. Nay bà H cho rằng ông T nhận chuyển nhượng đất của ông H năm 2006, khi làm lại nhà kiên cố, Cụ T ở gần đó không có ý kiến, không phản đối; ông T được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Vĩnh Long chỉnh lý cho ông đứng tên tại trang 4, là ngay tình, hợp pháp. Lời trình bày của bà H như trên là không có căn cứ. Bởi vì, trước đó năm 2005 giữa Cụ T và ông H đã xảy ra tranh chấp, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã giải quyết bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2005/DSST ngày 15/12/2005, bản án chưa có hiệu lực pháp luật nhưng ông T vẫn nhận chuyển nhượng đất của ông H là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.3]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà H và ông T đã xây dựng nhà kiên cố để ở trên diện tích đất tranh chấp, hiện không còn nơi ở khác nên buộc bà H và ông T phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Cụ T là phù hợp. Do đó, kháng cáo của bà H, ông T không có căn cứ.

[3]. Xét kháng cáo của bà Nghĩa là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Cụ T, yêu cầu trả giá trị quyền sử dụng đất 3.500.000đ/m<sup>2</sup> thì thấy: Theo biên bản định giá ngày 23/7/2019, Hội đồng định giá đất theo giá thị trường tại địa phương là 1.000.000đ/m<sup>2</sup>; sau khi định giá và công bố, bà Nghĩa cũng không khiếu nại về giá. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T và bà H phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất 1.000.000đ/m<sup>2</sup> cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Cụ T là phù hợp. Nay bà Nghĩa kháng cáo yêu cầu bồi thường giá đất 3.500.000đ/m<sup>2</sup>, khi thực tế đất bà H, ông T xây nhà là đất nông nghiệp, trồng cây lâu năm, chưa chuyển mục đích sử dụng đất nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Nghĩa.

[4]. Tại cấp phúc thẩm người kháng cáo không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình; Hội đồng xét xử thấy quan điểm của

đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp nên được chấp nhận, bác đơn kháng cáo của người kháng cáo; giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà Nghĩa, bà H và ông T thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị, có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngh; bà Nguyễn Thị Thu H và ông Huỳnh Minh T. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015. Điều 128, khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106, Điều 135, Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 417702, ngày 05/10/2006 do Ủy ban nhân dân thị xã V cấp cho ông Nguyễn Hà H đối với thửa 342, tờ bản đồ số 5, diện tích 170,8m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hà H và ông Huỳnh Minh T đối với thửa đất 342, tờ bản đồ số 5, diện tích 170,8m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, được Ủy ban nhân dân xã Trường An chứng thực ngày 06/9/2006.

3. Hủy chính lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Minh T đứng tên vào ngày 24/01/2007.

4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìà BX 665543 ngày 16/7/2015 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho ông Huỳnh Minh T đứng tên theo chương trình Vlap là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 38, diện tích 166,9m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

5. Buộc ông Huỳnh Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H trả giá trị 166,9m<sup>2</sup> đất cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của cụ Nguyễn Thị T là: Nguyễn Kim H, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Thanh Th, Nguyễn Thị Tuyết L, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Hữu L, Nguyễn Thị Ngh và Nguyễn Hà H số tiền 166.900.000đ (một trăm sáu mươi sáu triệu chín trăm ngàn đồng).

6. Công nhận cho ông Huỳnh Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H được quyền sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 38, diện tích 166,9m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long có vị trí, giáp giới, kích thước, hình thể được xác định qua các mốc 1,2,3,4,1. Có trích đo bản đồ địa chính khu đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cung cấp đề ngày 22/8/2019 kèm theo bản án.

7. Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Huỳnh Minh T có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

8. Buộc ông Nguyễn Hà H phải có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Minh T 17.000.000đ tiền chuyển nhượng đất và 149.900.000đ tiền bồi thường thiệt hại. Cộng chung tiền chuyển nhượng đất và tiền bồi thường thiệt hại là 166.900.000đ (một trăm sáu mươi sáu triệu chín trăm ngàn đồng).

9. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án thì phải chịu lãi suất phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

10. Về chi phí khảo sát, đo đạc, định giá: Tổng cộng là 7.734.000 đồng ông Huỳnh Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu; ông Huỳnh Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H đã nộp 650.000 đồng. Buộc ông Huỳnh Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H phải nộp tiếp 7.084.000 đồng để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngh.

11. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Minh T và bà Nguyễn Thị Thu H được miễn.

Buộc ông Nguyễn Hà H nộp 8.345.000đ (tám triệu ba trăm bốn mươi lăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngh tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 7.686.000đ (bảy triệu sáu trăm tám mươi sáu ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 002804 ngày 13/10/2011 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngh được miễn.

Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Huỳnh Minh T được miễn.

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

III. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- TANDTC (1)
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Vĩnh Long (1);
- VKSND tỉnh Vĩnh Long (1);
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long (1);
- Đường sự (9)
- Lưu VP (3), HS (2), (20b)

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

**(đã ký)**

**Đặng Văn Ý**

