TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bản án số: 115/2025/DS-PT
Ngày 22-8-2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI 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 Võ Văn Khoa

Ông Đỗ Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 244/DS-PT ngày 21 tháng 02 năm 2025, về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2024/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 402/2025/QĐ-PT, ngày 04 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Nguyễn Hữu Ng, sinh năm 1968; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Thu Nh, sinh năm 1966; có mặt.

Cùng nơi cư trú: Tổ 05, ấp Phú H, thị trấn Chợ V, huyện Phú T, tỉnh An Giang (nay tổ 05, ấp Phú H, xã Chợ V, tỉnh An Giang).

Địa chỉ liên hệ: 538/122/79 đường Đoàn Văn B, P 14, Q 4, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Xóm Ch, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Huỳnh Hồng D là Luật sư của Văn phòng luật sư Huỳnh Hồng D, thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang; vắng mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1960; có mặt.

2. Bà Quách Thị H, sinh năm 1960; có mặt.

Cùng nơi cư trú: tổ 05, ấp Phú H, thị trấn Chợ V, huyện Phú T, tỉnh An Giang (Nay là tổ 05, ấp Phú H, Xã Chợ V, tỉnh An Giang).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Trần Minh H là Luật sư của Văn phòng luật sư Gia Đình, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1948 (đã chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Th:

1.1 Ông Nguyễn Thành V; cư trú: tổ 5, ấp Phú H, thị trấn Chợ V, huyện Phú T, tỉnh An Giang (Nay là tổ 05, ấp Phú Hiệp, Xã Chợ V, tỉnh An Giang); có mặt.

1.2 Bà Nguyễn Thị Mỹ Ch, sinh năm 1970; cư trú: tổ 5, ấp Phú H, thị trấn Chợ V, huyện Phú T, tỉnh An Giang (Nay là tổ 05, ấp Phú H, Xã Chợ V, tỉnh An Giang); có mặt.

2. Bà Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1955; vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1962; vắng mặt.

4. Ông Nguyễn H, sinh năm 1998; có mặt.

5. Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1987; vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Minh Nh, sinh năm 1991; có mặt.

7. Ông Đặng Văn Th, sinh năm 1949; vắng mặt.

8. Ông Đặng Phụng H, sinh năm 1996; vắng mặt.

9. Bà Nguyễn Thị Ngọc Nh, sinh năm 2002; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà A, ông H, ông Z, bà Nh: Ông Nguyễn Ngọc D là người đại diện theo ủy quyền; theo Giấy ủy quyền ngày 12/8/2025; có mặt.

10. Đặng Ngọc Tuệ M, sinh năm 2020; vắng mặt.

11. Ông Đặng Chế L, sinh năm 1990; có mặt.

12. Bà Đặng Thị L; vắng mặt.

13. Ông Bùi Văn Th; vắng mặt.

14. Ông Bùi Khả H; vắng mặt.

15. Ông Đặng Văn L, sinh năm 1970; vắng mặt.

16. Bà Thái Thị H; vắng mặt.

17. Bà Đặng Thị Tr; vắng mặt.

18. Bà Đặng Thị T; vắng mặt.

19. Bà Nguyễn Thanh V, sinh năm 1980; vắng mặt.

20. Bà Nguyễn Thị Mỹ Ch; sinh năm 1970; có mặt.

21. Ông Nguyễn Tuấn E, sinh năm 1972; có mặt.

22. Bà Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1997; có mặt.

23. Ông Trần Thanh T, sinh năm 1997; vắng mặt.

Đại diện hợp pháp của ông Tuấn E, ông T, bà T: bà Nguyễn Thị Mỹ Ch, sinh năm 1970 là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

24. Ông Nguyễn Văn M; vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: tổ 05, ấp Phú H, thị trấn Chợ V, huyện Phú T, tỉnh An Giang (Nay là tổ 05, ấp Phú H, Xã Chợ V, tỉnh An Giang).

25. Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) – Phòng Giao dịch Phú T. Địa chỉ: số 155, đường Chu Văn A, thị trấn Phú M, huyện Phú T, tỉnh An Giang (Nay là số 155, đường Chu Văn A, Xã Phú T, tỉnh An Giang).

Đại diện hợp pháp của Sacombank: Ông Lê Văn Nh, sinh năm 1984; Trưởng Phòng giao dịch Phú Tân; có đơn xử vắng mặt.

26. Ủy ban nhân dân huyện Phú T; địa chỉ: thị trấn Phú M, huyện Phú T, tỉnh An Giang.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Chợ V, tỉnh An G: Ông Trần Tấn L; có đơn xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn, ông Nguyễn Hữu Ng và bà Nguyễn Thị Thu Nh trình bày:* vào ngày 28/5/2004, vợ chồng ông bà có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Ngọc D, bà Quách Thị H với số tiền 100.000.000 đồng, hợp đồng được Ủy ban nhân dân thị trấn Chợ V chứng thực.

Đến ngày 11/6/2004, vợ chồng ông bà được Ủy ban nhân dân huyện Phú T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02927/QSDĐ/aC cho ông bà đứng tên có diện tích 2.128,9m^2 và ông bà đã quản lý sử dụng từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay.

Ngày 02/5/2005, các anh chị em của ông bà gồm: Nguyễn Thị Th, Nguyễn Thị A, Nguyễn Ngọc D và Nguyễn Ngọc L làm tờ từ chối nhận di sản thừa kế căn nhà có diện tích ngang 9,4m, dài 17m tọa lạc tại ấp Phú H, thị trấn Chợ V, huyện Phú T, tỉnh An Giang để vợ chồng ông bà được thừa hưởng và đăng ký quyền sở hữu.

Do chỗ anh em nên vợ chồng ông bà vẫn để ông D ở trong căn nhà nhưng do ông D có hành vi làm ảnh hưởng đến việc mua bán của vợ chồng ông bà, làm xáo trộn cuộc sống của gia đình ông bà nên ông bà yêu cầu ông D cùng vợ con

phải di dời đồ đạc, tài sản ra khỏi căn nhà để trả lại căn nhà có diện tích ngang 9,4m, dài 17m cho ông bà.

** Bị đơn, ông Nguyễn Ngọc D và bà Quách Thị H trình bày:* ông bà được thừa hưởng căn nhà gắn liền 2.130m^2 đất gồm 1.194m^2 thuộc thửa 128 và 934m^2 thuộc thửa 21 đã được Ủy ban nhân dân huyện Phú T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02927 ngày 11/7/2001.

Do anh em nên khi ông Nguyễn Hữu Ng và vợ là Nguyễn Thị Thu Nh gặp khó khăn thì vợ chồng ông bà đồng ý cho ông Ng, bà Nh mượn nhà ở, nhà xưởng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay ngân hàng phục vụ kinh doanh nhưng ông Ng đã giả mạo Tờ từ chối nhận di sản thừa kế ngày 02/5/2005 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2004 để được Ủy ban nhân dân huyện Phú T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02927 ngày 11/9/2004 nên vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ng, bà Nh và đồng thời yêu cầu tuyên bố Tờ từ chối nhận di sản thừa kế ngày 02/5/2005 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2004 vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02927 do Ủy ban nhân dân huyện Phú T cấp ngày 11/6/2004 cho ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Thu Nh đứng tên.

Ngày 18/12/2023, ông D và bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Thu Nh, hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Ng, bà Nh với Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*, bà Nguyễn Ngọc Lợi, bà Nguyễn Ngọc Thài, bà Nguyễn Ngọc Ái, chị Nguyễn Thị Minh Nhựt, anh Nguyễn Hưng cùng trình bày: cha mẹ, ông bà nội là cụ Nguyễn Hữu Đặng, cụ Dư Kim Xàng có tạo lập được căn nhà thao lau gắn liền với phần đất 2.130m^2 và xưởng cưa cặp bờ sông.

Khi làm ăn thất bại, cụ Đvà cụ X đã bán máy móc, vật dụng của xưởng cưa Thái B. Năm 1978, cụ Đ mất không để lại di chúc nên cụ X và các con tiếp tục quản lý các tài sản. Năm 1993, ông Ng đòi tách riêng, giành phần đất ở bờ sông và trại cưa. Năm 1995, cụ X mất không có di chúc và di sản do 02 cụ để lại chưa chia.

Năm 1996, các thừa kế họp thuận phân các tài sản do cụ Đ, cụ X để lại; theo đó, ông D nhận nhà của cụ Đ, cụ X và 2.130m^2 đất trên bờ mà trên đất có 03 nền nhà cụ Đ, cụ X đã cho 03 người con gái cất nhà và đến năm 2001, ông D đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Ng nhận trại cưa Thái B và phần đất cặp sông, ông Ng đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các ông bà còn cho rằng T từ chối nhận di sản thừa kế ngày 02/5/2005 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2004 là giả mạo về nội dung và chữ ký.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*, Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (gọi tắt là ngân hàng) có ý kiến trình bày tại văn bản số 15/2018/PĐ-CNAG ngày 01/6/2018 có nội dung: ông Ng, bà Nh thế chấp cho ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số LD16021500178 ngày 15/01/2016 và yêu cầu Tòa án đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng trong quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*, Ủy ban nhân dân huyện Phú T tại Văn bản số 2169/UBND-PTNMT ngày 15/8/2022 có ý kiến về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02927QSDĐ/aC diện tích 2.128,9m^2 cấp ngày 11/6/2004 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 5005010514 cấp ngày 15/7/2005 cho ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Thu Nh là thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Nguồn gốc đất: nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Ngọc D, bà Quách Thị H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 69/CN 2004 được Ủy ban nhân dân thị trấn Chợ V xác nhận ngày 28/5/2004.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2024/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang quyết định:

Căn cứ các Điều 34, 147, 157, 165, 266 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Căn cứ Điều 123, Điều 124, Điều 164, Điều 166, 620, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Thu Nh, về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc D, bà Quách Thị H phải di dời đồ đạc, tài sản ra khỏi căn nhà để trả lại căn nhà có diện tích ngang 9,4m, dài 17m.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc D, bà Quách Thị H.

[2.1] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2004 giữa ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Thu Nh với ông Nguyễn Ngọc D, bà Quách Ngọc H là vô hiệu.

[2.2] Tuyên bố thỏa thuận từ chối nhân di sản thừa kế tại Tờ từ chối nhận di sản thừa kế ngày 02/5/2005 là vô hiệu.

[2.3] Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02927QSDĐ/aC do Ủy ban nhân dân huyện Phú T cấp ngày 11/6/2004 cho ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Thu Nh đứng tên.

[2.4] Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 5005010514 cấp ngày 15/7/2005 cho ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Thu Nh đứng tên.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu theo quy định.

[3] Giao toàn bộ vật kiến trúc gồm tường rào, mái che và nhà kho đang tồn tại trên đất có diện tích 1.161,3m^2 được xác định tại các điểm 3, 4, 11, 9 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện Phú Tân lập ngày 23/4/2018 cho ông Nguyễn Ngọc D, bà Quách Thị H sở hữu. (có bản vẽ kèm theo)

Ông Nguyễn Ngọc D, bà Quách Thị H có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Thu Nh số tiền 500.700.391 đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

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

Ngày 23/5/2024, ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Thu Nh kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của ông Ng, bà Nh. Ngày 29/5/2024 ông Nguyễn Ngọc D, bà Quách Thị H kháng cáo yêu cầu định giá lại tài sản và xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông D vì người già trên 60 tuổi.

Tại phiên tòa ông Nguyên vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; ông D rút kháng cáo yêu cầu định giá lại tài sản, chỉ yêu cầu miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông D; hai bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Ông Nguyên, bà Nh trình bày: Căn cứ để ông Ng, bà Nh kháng cáo đòi căn nhà (9,4m x 17m), trên diện tích đất 1.161,3m^2 là Hợp đồng CNQSDĐ ngày 28/8/2004 từ ông D cho ông Ng là hợp đồng hợp pháp có xác nhận của UBND thị trấn Chợ V và các giấy tay ông D viết cho ông Nguyên xác nhận khó khăn bán nhà đất cho ông Ng. Hiện nay, ông Ng kiện đòi nhà trên diện tích 1.161,3m^2 nhưng Hợp đồng chuyển nhượng ghi toàn bộ 2.218,9m^2 là do không hiểu biết pháp luật; khi chuyển nhượng có 3 phần đất của 3 người em gái; giá chuyển nhượng nhà đất là 100.000.000 đồng, do anh em nên khi giao tiền không làm giấy tờ. Các anh em có làm văn bản từ chối nhận di sản nhà, nhằm để giao căn nhà (9,4m x 17m) cho ông Ng hợp thức hóa cả nhà và đất để vay tiền Ngân hàng, thực tế đến năm 2007 ông Ng mới vay tiền của Ngân hàng, hiện nay đã giải chấp nhà đất xong. Đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của ông Ng, bà Nh sửa bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D, bà H trình bày: Tại phiên tòa ông D, bà H rút yêu cầu định giá lại tài sản, do ông Ng xây dựng nên chấp nhận. Việc ông Ng, bà Nh yêu cầu là không có căn cứ, vì hợp đồng trên là giả cách nhằm giúp cho ông Ng sang tên vay tiền của Ngân hàng làm ăn; đất cấp cho hộ ông D nhưng những người trong hộ không ký tên; trên đất có 3 phần đất của 3 người em gái cũng không ký nhận; nhà đất ông D và 3 người em gái vẫn ở trên đất, khi chuyển nhượng không có việc giao nhà đất, không có việc giao nhận tiền nên hợp đồng trên bị vô hiệu; Văn bản từ chối nhận di sản nhà của các anh

em cũng bị vô hiệu do không đúng pháp luật. Đề nghị sửa phần án phí dân sự cho ông D vì là người cao tuổi.

Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định. Về nội dung kháng cáo của các đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết đúng quy định của pháp luật và nay ông D, bà H rút yêu cầu định giá lại tài sản, nên đình chỉ phần này và không chấp nhận kháng cáo của ông Ng, bà Nh 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Thu Nh và bị đơn ông Nguyễn Ngọc D, bà Quách Thị H đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Toà án tiến hành xét xử vụ án.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Thu Nh:

[3.1]. Các đương sự đều thừa nhận khi còn sống cụ Đ và cụ X tạo lập được tài sản gồm: Trại cưa Thái B xây dựng trên phần đất cặp sông; căn nhà diện tích (9,4m x 17m), xây dựng trên diện tích đất 2.128,9m^2;

[3.2]. Năm 1996, sau khi cụ Đ và cụ X chết, các anh em gồm: Ông Nguyễn Hữu Ng, ông Nguyễn Ngọc D, ông Nguyễn Ngọc Th, bà Nguyễn Ngọc A và Nguyễn Ngọc L thoả thuận phân chia tài sản của cụ Đ và cụ X; theo đó, ông Nguyễn Hữu Ng được hưởng trại cưa gắn liền với phần diện tích đất ở bờ sông, ông Nguyễn Hữu Ng đã đăng ký quyền sử dụng đối với phần đất được hưởng và đã chuyển nhượng cho người khác. Ông Nguyễn Ngọc D nhận căn nhà diện tích (9,4m x 17m), trên diện tích đất 2.128,9m^2; trong đó có 3 phần đất của ông Nguyễn Ngọc Th, bà Nguyễn Ngọc A và bà Nguyễn Ngọc L. Ngày 11/7/2001 UBND huyện Phú T cấp Giấy CNQSDĐ diện tích 2.128,9m^2 đứng tên hộ ông Nguyễn Ngọc D.

[3.3]. Theo Đơn khởi kiện và xác nhận của ông Ng, bà Nh yêu cầu ông D, bà H trả lại căn nhà diện tích (9,4m x 17m), trên diện tích đất 1.161,3m^2; do ông D, bà H đã bán cho ông Ng, bà Nh với giá 100.000.000 đồng. Đối chiếu Hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/5/2004 thì ông D, bà H chuyển nhượng cho ông Ng, bà Nh 2.128,9m^2; trong đó có cả 3 phần đất của ông Th, bà Ái và bà L là không phù hợp, khi chuyển nhượng các bên cũng không giao nhận nhà đất và đến nay ông Ng, bà Nh cũng không cung cấp tài liệu đã trả tiền cho ông D, bà H. Vì vậy, ông D, bà H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng trên là giả cách, nhằm giúp cho ông Ng, bà Nh mượn toàn bộ 2.128,9m^2 để vay tiền Ngân hàng làm ăn là có cơ sở. Từ

đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng CNQSDĐ ngày 28/5/2004 và Tờ từ chối nhận di sản thừa kế ngày 02/5/2005 đối với căn nhà diện tích (9,4m x 17m), bị vô hiệu là có căn cứ.

[4]. Xét kháng cáo của ông D, bà H: Tại phiên tòa ông D, bà H rút yêu cầu định giá lại tài sản nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ yêu cầu này của ông D, bà H. Hiện nay ông D, bà H 65 tuổi là người cao tuổi, nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án thì ông D, bà H thuộc diện được miễn tiền án phí.

[5]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy lời trình bày của người kháng cáo ông Ng, bà Nh không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận; quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyên, bà Nhi; chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông D, bà H và sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên và phần án phí của ông D, bà H. Do ông Ng, bà Nh không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu án phí phúc thẩm.

[6]. 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 3 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc D, bà Quách Thị H, về việc yêu cầu định giá lại tài sản.

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Thu Nh; chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc D, bà Quách Thị H, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2024/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang như sau:

Căn cứ các Điều 34, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 273, khoản 3 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Căn cứ Điều 123, Điều 124, Điều 164, Điều 166, Điều 620, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 32 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Thu Nh về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc D, bà Quách Thị H phải di dời đồ đạc, tài sản ra khỏi căn nhà để trả lại căn nhà (ngang 9,4m, dài 17m) trên diện tích đất 1.161,3m^2.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc D, bà Quách Thị H.

[2.1] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2004 giữa ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Thu Nh với ông Nguyễn Ngọc D, bà Quách Ngọc H là vô hiệu.

[2.2] Tuyên bố thỏa thuận từ chối nhận di sản thừa kế tại Tờ từ chối nhận di sản thừa kế ngày 02/5/2005 là vô hiệu.

[2.3] Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02927QSDĐ/aC do Ủy ban nhân dân huyện Phú T cấp ngày 11/6/2004 cho ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Thu Nh đứng tên.

[2.4] Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 5005010514 cấp ngày 15/7/2005 cho ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Thu Nh đứng tên.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu theo quy định.

[3] Giao toàn bộ vật kiến trúc gồm tường rào, mái che và nhà kho đang tồn tại trên đất có diện tích 1.161,3m^2 được xác định tại các điểm 3, 4, 11, 9 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện Phú T lập ngày 23/4/2018 cho ông Nguyễn Ngọc D, bà Quách Thị H sở hữu. (có bản vẽ kèm theo)

Ông Nguyễn Ngọc D, bà Quách Thị H có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Thu Nh số tiền 500.700.391 đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

[4] Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Ngọc D phải chịu 12.500.000 đồng chi phí giám định và 2.020.000 đồng tiền chi phí định giá (đã nộp xong).

Ông Nguyễn Hữu Ng phải chịu 3.304.000 đồng tiền đo đạc, thẩm định tại chỗ (đã nộp xong).

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Thu Nh phải chịu 3.683.000 đồng án phí sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000 tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0016189 ngày 04/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân và sau khi khấu trừ, ông Nguyễn Hữu N, bà Nguyễn Thị Thu Nh còn phải nộp 3.383.000 đồng.

Ông Nguyễn Ngọc D, bà Quách Thị H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo các Biên lai thu tiền số 0016351 ngày 13/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú T; số 0000034 và số 0000035 cùng ngày 18/12/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh An Giang).

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Thu Nh mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào 600.000 tiền tạm ứng đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0000308 và 0000309 ngày 28/5/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang nên ông Nguyễn Hữu Ng, bà Nguyễn Thị Thu Nh đã nộp đủ.

Ông Nguyễn Ngọc D, bà Quách Thị H không phải chịu. Hoàn trả 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo các Biên lai thu tiền số 0000313 và 000314 ngày 30/5/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh An Giang) cho ông D, bà H.

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./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ	**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Võ Văn Khoa - Ngô Mạnh Cường	**Đặng Văn Ý**

Nơi nhận:
- TANDTC;
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP. HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- THADS tỉnh An Giang;
- Đương sự;
- Lưu VP, HS, NTTP.

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

Đặng Văn Ý

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Võ Văn Khoa **Đinh Ngọc Thu Hương** **Đặng Văn Ý**