

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 116/2023/DS-PT.

Ngày: 22 - 8 - 2023

V/v: “T/c quyền sử dụng đất;
HĐCN 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 TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Khải

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hoàng Lâm

Ông Hồ Văn Luông

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Minh Nhựt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Lưu Thị Kim Chúc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 8 năm 2023, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 55/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2023, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2022/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 94/2023/QĐPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 72/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2023; Thông báo về việc dời ngày xét xử số: 21/TB-TA ngày 02 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh A; Địa chỉ ấp T, xã B, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Trần Văn Đàn; Địa chỉ số A, đường N, phường A, quận K, thành phố Cần Thơ.

- Bà Phạm Ngọc Huỳnh Như; Địa chỉ số A, đường N, phường A, quận K, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn E; Địa chỉ ấp T, xã B, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy của bị đơn: Ông Huỳnh D; Địa chỉ ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

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

3.1 Bà Nguy H; Địa chỉ số 45, đường 3/2, phường Hưng Lợi, quận K, thành phố Cần Thơ.

3.2 Ông Phạm H; Địa chỉ ấp T, xã B, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

3.3 Bà Phạm TH; Địa chỉ ấp T, xã B, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

3.4 Ông Phạm H1; Địa chỉ ấp T, xã B, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, ông H1, bà TH: Ông Huỳnh D; Địa chỉ ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

3.5 Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang; Địa chỉ ấp N, thị trấn M, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ S - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Q - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện A, tỉnh Hậu Giang.

3.6 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang; Địa chỉ số 3, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường V, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê V - Chức vụ: Giám đốc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện ủy quyền: Ông Lê U - Chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang.

3.7 Bà Nguyễn D; Địa chỉ số B, khu vực Bình Phó B, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

3.8 Bà Mai H; Địa chỉ số A, đường Q, phường H, quận K, thành phố Cần Thơ.

3.9 Ông Trịnh L; Địa chỉ số A, khu vực B, đường C, phường A, quận T, thành phố Cần Thơ.

4. *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn E, ông Phạm H1, bà Phạm TH, ông Phạm H.

5. *Cơ quan kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Huỳnh A có người đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn Đàn và bà Phạm Ngọc Huỳnh Như trình bày:

Vào ngày 09/4/2019 bà Huỳnh A có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Ngụy H, thửa đất 981, tờ bản đồ 01 diện tích 1.083m² gồm thửa 100m, loại đất T và 983m, loại đất LNK tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện A, tỉnh Hậu Giang thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất U512397 ngày 07/11/2002 của UBND huyện A cấp cho Hộ bà Ngụy H; sau đó chỉnh lý biến động ngày 09/4/2019 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A để sang tên cho bà. Bà A thống nhất với biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 13/9/2002 có chiều ngang trước giáp lộ là 14m, ngang sau là 19m, chiều dài một cạnh giáp ông Bành là 64,80m; chiều dài một cạnh giáp đất bà E là 64,80m + 8m+9,30m là đúng vị trí thửa đất bà chuyển nhượng hiện nay, bà A đề nghị xác định phần đất của bà đúng theo hiện trạng biên bản xác định mốc giới thửa đất đo đạc ngày 13/9/2002.

Bà A khởi kiện yêu cầu bà E cùng hàng thừa kế của ông VH giao trả cho bà A phần đất lấn ranh chiều ngang 0,23mét, chiều dài 73mét đất tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện A, tỉnh Hậu Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00204 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 09/4/2019, cho hộ bà H đứng tên, chỉnh lý sang tên bà vào ngày 09/4/20219.

Ngày 09/11/2022 bà Huỳnh A có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu buộc bà Nguyễn E, ông Phạm H1, bà Phạm TH, ông Phạm H giao trả lại đất lấn chiếm theo đúng diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời buộc tháo dỡ, di dời toàn bộ vật kiến trúc, công trình xây dựng trái phép trên đất để trả đất cho nguyên đơn.

Bị đơn bà Nguyễn E, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm H1, có đại diện ông Huỳnh Duy trình bày: Giữ nguyên yêu cầu tại đơn phản tố ngày 25/6/2020.

Nguyên vào năm 2002 ông Phạm VH và bà Nguyễn E có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay với bà Ngụy H, thỏa thuận diện tích bán là 3000m² với giá là 12 cây vàng 24^k, bà H trả trước là 02 cây vàng và bà H xin tách thửa trước mặt tiền 1.083m² do 02 giấy chứng nhận khác nhau, phần đất còn lại sẽ trả đủ vàng và tiến hành làm giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất

còn lại, sau đó ông Truyền không đứng tên mà để cho bà H đứng tên. Vì năm 2002, ông Lê Văn Truyền là em bà con với bà E và bà Nguy H là vợ sắp cưới của ông Truyền, do chỗ quen biết nên bà H và ông Truyền có thỏa thuận đặt cọc 02 cây vàng sau đó xin tách thửa để vay tiền ngân hàng có tiền để tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại, nhưng khi đo đạc 1.000m² không liên kề với 2.000m² phần đất còn lại nên ông Hải, bà E đồng ý chuyển nhượng thêm 83m² nữa là đủ 1.083m². Ông Hải, bà E đã nhận đủ 02 cây vàng này và đồng ý cho tách thửa phần đất diện tích 1.083m² cho bà H, chữ ký trong giấy hợp đồng bán đất ngày 07/6/2002 là của ông Hải, bà E và bà H ký, thống nhất theo biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất ngày 13/9/2002 về vị trí đất, diện tích đất và tứ cận giáp ranh không thay đổi.

Bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/9/2002 giữa hộ bà Nguy H và bà Nguyễn E, ông Phạm VH; Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Huỳnh A và bà Nguy H; Hủy hợp đồng mua bán đất với bà Nguy H; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh A, buộc bà A có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất số 00204 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 09/4/2019, tờ bản đồ số 01, thửa 981, diện tích 1.083m² tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Nguy H trình bày: Vào ngày 04/9/2002 bà có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Phạm Văn Hải, bà Nguyễn E thửa 981, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.083m², loại đất Q với giá 04 cây vàng 24^k. Bà H đã nhận đất và giao vàng đầy đủ cho ông Hải, bà E xong và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Năm 2019 bà đã chuyển nhượng phần đất này cho bà Huỳnh A, nên bà không còn dính dáng gì đến phần đất này. Yêu cầu của bà E và các thừa kế của ông VH bà không đồng ý.

- Ông Phạm H, bà Phạm TH, ông Phạm HI trình bày: Ngày 07/6/2002 cha là Phạm VH và mẹ là Nguyễn E có làm hợp đồng bán đất với bà Nguy H và ông Lê Văn Truyền thỏa thuận chuyển nhượng 3.000m² là 12 cây vàng, ông Truyền bà H trả trước 02 cây vàng, bà H xin tách trước thửa đất mặt tiền do hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác nhau, phần đất còn lại sau khi trả đủ vàng sẽ tiến hành làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại. Sau đó ông Lê T không đứng tên mà để cho bà Nguy H đứng tên.

Vào năm 2005, ông VHchết, từ ngày ông VHchết chúng tôi có liên lạc nhiều lần với bà H, nhưng đều không được. Do trước đây cậu Truyền và bà H sắp cưới nhau, cậu truyền là em bà con với mẹ là bà E, là chỗ quen biết nên cậu Truyền và bà H đặt cọc trước 02 cây vàng nhưng ông Hải, bà E vẫn đồng ý tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H và ông T. sau đó ông T đi lao động ở Nhật Bản thì hai người chia tay nhau, từ đó đến nay bà H không tới lui phần đất đó nữa. Từ năm 2002 đến năm 2019 gia đình ông bà làm đường lộ, hàng rào, vẫn đóng thuế đầy đủ cho nhà nước từ năm 2002 đến năm 2019.

Ngày 13/3/2019 có người tên Trung xuống nói là người nhà bà H xuống cắm ranh đất, gia đình ông không đồng ý do hợp đồng chưa giải quyết xong. Ông Tuấn Phó Chủ tịch cũng có điện thoại xuống hỏi sao không cho người ta cắm ranh và nói người ta không đủ khả năng để nhận chuyển nhượng hết 3000m² đất. Phần đất này gia đình ông bà hiện đang quản lý sử dụng.

Sau đó bà H chuyển nhượng đất tiếp cho bà Huỳnh A. Đất đang tranh chấp nhưng bà Huỳnh Thị Ân là trưởng ấp nhận hồ sơ hòa giải tranh chấp và còn nằm trong ban hòa giải tranh chấp ngày 15/3/2019. Mặc dù vẫn biết đất đang tranh chấp nhưng vẫn đứng ra mua, bà A là người làm việc nhưng biết luật vẫn vi phạm luật.

Nay, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/9/2002 giữa hộ bà Nguy H và bà Nguyễn E, ông Phạm VH; Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Huỳnh A và bà Nguy H; Hủy hợp đồng mua bán đất với bà Nguy H; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh A, buộc bà A có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất số 00204 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 09/4/2019, tờ bản đồ số 01, thửa 981, diện tích 1.083m² tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện A, tỉnh Hậu Giang cho gia đình ông bà.

Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang, có người đại diện theo ủy quyền, ông L trình bày: Căn cứ công văn số 943/UBND ngày 01/6/2022 của Ủy ban nhân dân huyện A nay vẫn giữ nguyên nội dung đã trả lời. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00401 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 07/11/2002 cho hộ bà Nguy H đứng tên chủ sử dụng là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 10 và Điều 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/199 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế Quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang, có người đại diện theo ủy quyền ông C trình bày: Căn cứ công văn số 1178/VPĐKĐĐ- ĐKCGCN ngày 17/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang đã trả lời đến Tòa án nay vẫn giữ nguyên nội dung trả lời này. Về trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ bà Nguy H (đại diện theo ủy quyền ký trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Nguyễn D) sang cho bà Huỳnh A đúng theo quy định tại Điều 99 Luật đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 2 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và môi trường trên cơ sở của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 40, quyển số 01/2019-SCT/HĐ GD ngày 29/3/2019 do Ủy ban nhân dân xã Bchứng thực. Đối với nội dung tranh chấp thì không có ý kiến, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn D, bà Mai H, ông Trịnh L: Vắng mặt nên chưa ghi nhận được ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2022/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh A.
2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn E, ông Phạm H1, bà Phạm TH, ông Phạm H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/9/2002 giữa hộ bà Nguy H và bà Nguyễn E, ông Phạm Văn Hải; Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Huỳnh A và hộ bà Nguy H; Hủy hợp đồng mua bán đất với bà Nguy H ngày 07/6/2002; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh A, buộc bà A có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất số 00204 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 09/4/2019, tờ bản đồ số 01, thửa 981, diện tích 1.083m² tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện A, tỉnh Hậu Giang.
3. Buộc bà Nguyễn E, ông Phạm H, bà Phạm TH, ông Phạm H1 có nghĩa vụ giao trả cho bà Huỳnh A phần đất lấn chiếm có diện tích 1.083m², tờ bản đồ số 01, thửa 981, tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện A, tỉnh Hậu Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00204 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 09/4/2019, cấp cho hộ bà Nguy H, được chỉnh lý sang tên bà Huỳnh A tại trang 4 ngày 09/4/2019 (Kèm biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 13/9/2002).

4. Buộc bà Nguyễn E, ông Phạm H, bà Phạm TH, ông Phạm H1 phải tự tháo dỡ di dời toàn bộ vật kiến trúc và cây trồng trên đất (nếu có) để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh A.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 13 tháng 12 năm 2022, bà Nguyễn E, ông Phạm H1, bà Phạm TH, ông Phạm H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh A; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn E, ông Phạm H1, bà Phạm TH, ông Phạm H. Tuyên bố: Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/9/2002 giữa bà Ngụy H và bà Nguyễn E, ông Phạm Văn Hải; Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Huỳnh A với hộ bà Ngụy H; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ngụy H U512397 ngày 07/11/2002, trả lại quyền sử dụng đất cho bà E và các con ông VH theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ngụy H được cấp và chỉnh lý biến động cho bà Huỳnh A. Bà E, ông H1, bà TH, ông H đồng ý trả lại 02 cây vàng 24^k cho bà Ngụy H. Về án phí và chi phí tố tụng khác: Buộc bà Huỳnh A phải chịu toàn bộ.

Ngày 14 tháng 12 năm 2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang ban hành Quyết định kháng nghị số 306/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm với nội dung: Kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang đối với nguyên đơn là bà Huỳnh A và bị đơn là bà Nguyễn E do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Huỳnh Duy người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn E, ông Phạm H1, ông Phạm H, bà Phạm TH thống nhất trình bày: Diện tích thỏa thuận chuyển nhượng là 3.000m², mới thực hiện tách thửa 1.083m² nhận trước 02 cây vàng 24^k, phần còn lại các bên vẫn đang tiếp tục thực hiện; Hợp đồng mua bán đất viết tay lập ngày 07/6/2002, do phía bị đơn chưa tìm được bản gốc nên chưa cung cấp được. Hợp đồng chưa thực hiện xong chưa giao đất không ghi rõ giá trị chuyển nhượng; giao dịch bằng vàng là không đúng quy định. Phần đất đang tranh chấp ngày 15/3/2019 Ủy ban nhân dân xã Bcó mời hòa giải nhưng chưa được giải quyết, ngày 18/3/2019 bà H rút đơn khiếu nại, đem đất bán cho bà A là Trưởng ấp người trực tiếp giải quyết tranh chấp. Khi đất chỉnh lý sang tên qua bà A thì đang tranh chấp nhưng bà A lại đem bán cho bà Dung, được công

chứng tại Văn phòng công chứng L là không đúng. Yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà E, ông H1, bà TH, ông H tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên Nguy H và bà Huỳnh A; buộc bà A có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất số 00204 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 09/4/2019, tờ bản đồ số 01, thửa 981, diện tích 1.083m² tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, có ông Trần Văn Đàn và bà Phạm Ngọc Huỳnh Như trình bày: Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền có ý kiến bằng văn bản là đúng quy định; Hợp đồng không thỏa thuận giá không phải là điều kiện bắt buộc. Yêu cầu Hội đồng xét xử áp dụng Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 95 Luật đất đai 2013 bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 09/11/2022, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa đại diện Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang là ông Lê U trình bày: Do hồ sơ được UBND xã B chứng thực phù hợp với quy định của pháp luật, nên trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ bà Nguy H (đại diện theo ủy quyền ký trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Nguyễn D) sang cho bà Huỳnh A đúng theo quy định. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng, UBND xã B đã biết được phần đất đang tranh chấp chưa giải quyết nhưng chứng thực hợp đồng là không phù hợp với quy định và cũng tại thời điểm này phần đất đã thay đổi hiện trạng do mở rộng lộ giới lẽ ra phải thu hồi, đo đạc phần đất còn lại để làm căn cứ tính thuế và cấp lại giấy mới phù hợp, nhưng ký chính lý trang 4 là không đúng. Đại diện Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang, căn cứ hồ sơ là đúng trình tự, nhưng chính lý là không đúng và trường hợp này là phải thu hồi.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng qui định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Kiểm sát viên rút một phần kháng nghị đối với nội dung “ngày Tòa án thụ lý (ngày 13/01/2020) trước ngày nguyên đơn nộp đơn khởi kiện (21/02/2020)...”. Quá trình nghiên cứu hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy cấp sơ thẩm chưa làm rõ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hải, bà E

với bà H có phải là hợp đồng chuyển nhượng có điều kiện hay không, chưa đánh giá được hiệu lực của hợp đồng này; chưa làm rõ những thành viên trong hộ bà H. Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và bà E chưa làm rõ có ngay tình hay không. Quá trình chuyển nhượng không thể hiện biên bản bàn giao đất, chưa xác định được đất ai đang quản lý, cây trồng trên đất ai trồng, khai thác, sử dụng. Diện tích, hình thể đất tuyên trong bản án không đảm bảo thi hành án. Nội dung tuyên vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do vụ án có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng như đã phân tích ở trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án để xem xét lại theo thủ tục sơ thẩm nên không xem xét đến kháng cáo của đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra, kết quả tranh tụng, tranh luận, tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang về việc đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST, ngày 30/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện A đối với nguyên đơn là bà Huỳnh A và bị đơn là bà Nguyễn E do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo hồ sơ thể hiện, ngày 13/01/2020 cấp sơ thẩm thụ lý vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh A yêu cầu bị đơn trả lại phần đất đã lấn chiếm ngang 0,23m và dài 73m (bút lục 01). Ngày 25/6/2020 các bị đơn có làm đơn yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy hợp đồng mua bán giữa bị đơn với bà Nguy H, đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bị đơn với bà Nguy H với bà Huỳnh A và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh A đồng thời buộc bà A giao trả lại đất (bút lục 144 – 145). Ngày 09/11/2022, nguyên đơn Huỳnh A có đơn khởi kiện bổ sung buộc bà Nguyễn E, ông Phạm H1, bà Phạm TH, ông Phạm H trả lại phần đất đã lấn chiếm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00204 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 07/11/2002, cấp cho hộ bà Nguy H, được chỉnh lý sang tên bà Huỳnh A tại trang 4 ngày 09/4/2019. Từ nội dung các yêu cầu nêu trên nhận thấy cấp sơ thẩm thụ lý và xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận*

quyền sử dụng đất”. Tuy nhiên để giải quyết các vấn đề liên quan đến yêu cầu của đương sự trước hết cần thiết xem xét từ hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguy H, ông Phạm VH và bà Nguyễn E từ đó là căn cứ giải quyết các quan hệ tranh chấp tiếp theo.

[2] Đối với quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đơn yêu cầu phản tố của bà Nguyễn E, ông Phạm H1, bà Phạm TH, ông Phạm H thì cho rằng, năm 2002 ông Phạm VH và bà Nguyễn E có làm hợp đồng giấy tay với bà Nguy H, thỏa thuận diện tích chuyển nhượng là 3.000m² với giá là 12 cây vàng 24^k, bà H trả trước là 02 cây vàng và bà H xin tách thửa trước mặt tiền 1.083m² phần đất còn lại sẽ tiếp tục hợp đồng. Bà H đã được tách thửa cho hộ bà H. Trong quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng cấp sơ thẩm xác định nhiều người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Tuy nhiên quá trình tố tụng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như Trịnh L, Mai H, Nguyễn D đều vắng mặt suốt quá trình tố tụng nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện đầy đủ thủ tục triệu tập hợp lệ trong các lần hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử. Riêng đối với cấp sơ thẩm nhận định đã chết nhưng không thu thập giấy chứng tử, không thực hiện thủ tục xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng; nếu còn sống mà cố tình vắng mặt thì thực hiện thủ tục giải quyết theo thủ tục vắng mặt. Cấp sơ thẩm nhận định các đương sự không phối hợp không cung cấp thông tin rồi xét xử vắng mặt đối với họ là không đảm bảo thủ tục tố tụng.

[3] Đối với quan hệ pháp luật tranh chấp quyền sử dụng đất cấp sơ thẩm thụ lý đơn khởi kiện bổ sung, diện tích khởi kiện bổ sung từ ngang 0,23m và dài 73m lên diện tích diện tích 1.083m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu đã được quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Diện tích tăng lên gấp nhiều lần so với yêu cầu ban đầu nhưng chưa được hòa giải bổ sung tại cơ sở là không thỏa mãn Điều 202, 203 Luật đất đai 2013. Ngày 13/9/2022 cấp sơ thẩm ra quyết định xét xử, ấn định ngày xét xử 30/9/2022 (bút lục 446) thủ tục kéo dài đến ngày 08/11/2022 cấp sơ thẩm ra quyết định xét xử, ấn định ngày xét xử 25/11/2022 (bút lục 654); nhưng ngày xét xử là ngày 30/11/2022 hồ sơ không thể hiện nội dung thay đổi ngày xét xử. Đơn khởi kiện bổ sung sau 02 lần ra quyết định xét xử, nhưng hồ sơ không thể hiện việc thực hiện thủ tục thông báo cho đương sự còn lại không thực hiện lại thủ tục hòa giải hay công khai chứng cứ mà chỉ nhận định trong bản án “...*bản chất vụ án tranh chấp là toàn bộ diện tích 1.083m²...*” và “*Đối tượng tranh*

chấp vẫn là quyền sử dụng đất và việc tranh chấp không xem xét giá trị thì cũng chỉ nộp tạm ứng án phí không giá ngạch và cũng không cần trả lại hòa giải cơ sở lại cho đủ diện tích tranh chấp”. Bản án sơ thẩm nhận định sau đó thì bỏ qua các thủ tục tố tụng là không đảm bảo đúng trình tự thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự; bởi vì, việc thụ lý bổ sung đơn khởi kiện làm thay đổi địa vị tố tụng của đương sự. Theo đơn khởi kiện 11/01/2020 (bút lục 01) người bị kiện duy nhất bà Nguyễn E và theo đơn khởi kiện bổ sung 09/11/2022 (bút lục 650) người bị kiện bà Nguyễn E, ông Phạm H1, bà Phạm TH, ông Phạm H.

[4] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh A và bà Nguy H: Theo đơn yêu cầu phản tố cho rằng nguyên đơn chuyển nhượng phần đất trong khi giữa bị đơn với bà H đang tranh chấp, do nguyên đơn là cán bộ địa phương biết mà nhận chuyển nhượng là không đúng. Bị đơn còn chứng minh giấy mời ngày 14/3/2019 có đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã Bcác vấn đề nêu trên bị đơn đưa ra chưa được bản án sơ thẩm đánh giá. Đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H sang bà A không thể hiện biên bản bàn giao, không thể hiện người đang quản lý sử dụng. Mặc dù Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang có văn bản cho rằng trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ bà Nguy H (đại diện theo ủy quyền ký trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Nguyễn D) sang cho bà Huỳnh A đúng theo quy định. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay ông Lê U, cho rằng UBND xã B đã biết được phần đất đang tranh chấp chưa giải quyết nhưng chứng thực hợp đồng là không phù hợp với quy định và cũng tại thời điểm này phần đất đã thay đổi hiện trạng do mở rộng lộ giới lẽ ra phải thu hồi, đo đạc phần đất còn lại để làm căn cứ tính thuế và cấp lại giấy mới phù hợp, nhưng ký chính lý trang 4 là không đúng. Cấp sơ thẩm không làm rõ diện tích còn lại sau khi mở rộng lộ giới, mà chỉ xác định diện tích theo giấy và căn cứ theo biên bản xác nhận ranh giới và mốc giới thửa đất ngày 07/9/2002 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận phần đất diện tích 1.083m² là không đảm bảo diện tích thực tế để thi hành án.

[6] Từ những căn cứ trên cho thấy, cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng, chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để đánh giá tính hợp pháp trong các quan hệ tranh chấp, bản án tuyên không đảm bảo diện tích thi hành; Tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm không khắc phục được. Do vụ án có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng như đã phân tích ở trên, Hội đồng xét xử chưa xem xét

đến nội dung kháng cáo của bà Nguyễn E, ông Phạm H1, bà Phạm TH, ông Phạm H. Xét Quyết định kháng nghị và đề nghị của Viện kiểm sát áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2022/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa: Nguyên đơn bà Huỳnh A với bị đơn bà Nguyễn E; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguy H, ông Phạm H, bà Phạm TH, ông Phạm H1, bà Nguyễn D, bà Mai H, ông Trịnh L, Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Chưa giải quyết.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn E, ông Phạm H, ông Phạm H1, bà Phạm TH, mỗi người được nhận lại 300.000^d (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0012298; 0012299; 0012301; 0012300; cùng ngày 13 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án huyện A, tỉnh Hậu Giang lần lượt theo thứ tự tên.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 22/8/2023.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện A;
- Chi cục THADS huyện A;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Hoàng Khải