

Bản án số: 595/2025/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 114/2025/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 84/2024/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 805/2025/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: 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 cho Chùa V1: Bà Tạ Nguyệt T2 - Luật sư, Công ty L2, Đoàn Luật sư tỉnh B.

2. Bị đơn: Anh Lê Thanh H1, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số F, 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. Ủy ban nhân dân tỉnh B;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn T3, chức vụ: Chủ tịch.

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

3.5. Ủy ban nhân dân thành phố B;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh H2, chức vụ: Chủ tịch.

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

4. Người kháng cáo: Bị đơn anh Lê Thanh H1.

(Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt: Ông Lữ Minh T1, bà Tạ Nguyệt T2, anh Lê Thanh H1; Các đương sự khác vắng mặt).

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 Chùa V1 là di tích lịch sử văn hoá cấp tỉnh. Từ sau năm 1975, C do bà Đặng Thị M quản lý, sử dụng, đến năm 1997 bà M 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 T4, ông Huỳnh Quốc T5, 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 703,00m² thuộc thửa 83 của Chùa V1 để chuyển nhượng cho nhiều người, trong đó chuyển nhượng cho anh Lê Thanh H1 phần đất diện tích 120m² thuộc một phần thửa 83, tờ bản đồ số 44.

Do đó, bà Đặng Thị M gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân tỉnh B giải quyết yêu cầu anh Lê Thanh H1 giao trả phần đất diện tích 120m² cho Chùa V1, đến năm 2013 bà M chết. Nay người đại diện theo pháp luật của Chùa V1 khởi kiện yêu cầu anh Lê Thanh H1 giao trả lại cho Chùa V1 phần đất diện tích 52m², yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Hoàng S với anh Lê Thanh H1 và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho anh Lê Thanh H1 ngày 27/4/1999.

- *Bị đơn anh Lê Thanh H1 trong quá trình tố tụng và tại phiên toà trình bày:* Anh không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì, nguồn gốc phần đất tranh chấp do anh nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Hoàng S từ năm 1998 chiều ngang 4m x dài 13m, diện tích 52m², khi chuyển nhượng có làm giấy tay có trưởng khóm ký xác nhận vào giấy tay chuyển nhượng, giá chuyển nhượng khoảng 18.000.000 đồng. Phần đất chuyển nhượng ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông S có đưa cho anh xem phần đất chuyển nhượng ông S đã có tên trong sổ địa chính của Phường G (nay là Phường A) thể hiện ông S kê khai diện tích 740m², phần đất chuyển nhượng diện tích 52m² được tách ra từ diện tích 740m² của ông S. Vị trí phần đất chuyển nhượng có cạnh hướng đông giáp Lưu Thị Mỹ T6, cạnh hướng Tây giáp Trần Văn T7, cạnh hướng Nam giáp phần đất còn lại của ông Phạm Hoàng S và cạnh hướng Bắc giáp hậu cần Công an tỉnh. Theo anh xác định vị trí phần đất của anh nhận chuyển nhượng của ông S cạnh hướng Tây giáp phần đất của ông V, cạnh hướng Đông giáp phần đất ông Q, nếu tính từ phần đất của C đo ra thì phần đất bà D giáp đất của C, tiếp đến là phần đất bà Tăng Liên C1, tiếp đến là phần đất của ông Nguyễn Văn V rồi mới đến phần đất của anh.

Sau khi chuyển nhượng đất, ông S đã làm các thủ tục hợp thức hoá phần đất chuyển nhượng, tách thửa, sau đó anh kê khai, đăng ký nộp thuế cho nhà nước và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/4/1999 diện tích 52m² tại thửa 0199 tờ bản đồ 44. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay anh chưa xây dựng nhà hay công trình kiến trúc nào trên phần đất nhận chuyển nhượng, do thời gian mới chuyển nhượng không có đường đi vào phần đất. Năm 2021, anh phát hiện phần đất của anh bị san lấp, nên có trình báo với T8 khóm G, Phường A và được T8 khóm cho biết Chùa V1 san lấp và phát sinh tranh chấp đến nay.

Nay anh xác định việc anh nhận chuyển nhượng đất của ông S đã được pháp luật công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên anh không đồng ý giao trả phần đất diện tích 52m² cho Chùa V1 và không đồng ý huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa anh với ông S, vì anh đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất và ông S đã giao đất cho anh từ ngày 27/7/1998.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Phạm Hoàng S và vợ là bà Nguyễn Thị C2 trong quá trình tố tụng các đương sự xác định ông S, bà C2 đã chết, các con của ông S, bà C2 gồm Phạm Văn L, Phạm Văn L1 địa phương xác định không còn ở địa phương, Toà án đã niêm yết các văn bản tố tụng tại địa phương theo quy định pháp luật cho ông L và ông L1, nhưng ông L, ông L1 không đến Toà án để cung cấp lời khai, nên không có lời khai của ông L và ông L1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/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 anh Lê Thanh H1.

1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Hoàng S, bà Nguyễn Thị C2 và anh Lê Thanh H1 theo đơn xin chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 27/7/1998 vô hiệu.

Anh Lê Thanh H1 có quyền khởi kiện yêu cầu xử lý 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 và bà Nguyễn Thị C2 theo quy định pháp luật tố tụng dân sự ở vụ án khác theo quy định pháp luật.

2. Buộc anh Lê Thanh H1 có trách nhiệm giao trả cho Chùa V1 phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế diện tích 52,0m², tại thửa 0199 (cũ), tờ bản đồ số 44 (cũ), theo bản đồ năm 2017 thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 72, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Lê Thanh H1 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 43 (thửa cũ 198) phần đất tranh chấp của ông Lê Hồng Q có số đo 13,0m.

Cạnh hướng Tây giáp thửa 41 (thửa cũ 202) phần đất tranh chấp của bà Tăng Liên C1 có số đo 13,0m.

Cạnh hướng Nam giáp ranh thửa 83 của Chùa V1 có số đo 4,0m.

Cạnh hướng Bắc giáp ranh thửa 42 theo bản đồ năm 1997 (đo từ ranh giải phóng mặt bằng đường H cạnh hướng Tây vào 7,20m và đo cạnh ở hướng Đông vào 7,51m) có số đo 4,0m.

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. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00009/QSĐĐ/1999/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 27/4/1999 cho anh Lê Thanh H1 đối với phần đất diện tích 52,0m², thửa 0199, tờ bản đồ số 44 (cũ), theo bản đồ năm 2017 thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 72.

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, bị đơn anh Lê Thanh H1 kháng cáo 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 do anh H1 đang quản lý, sử dụng và 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 anh Lê Thanh H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận các yêu cầu kháng cáo của anh H1.

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. Anh Lê Thanh H1 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 anh H1; 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 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 anh Lê Thanh H1:

[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 52m², thuộc thửa 42, tờ số 72, bản đồ năm 2017 (thửa cũ 199, tờ số 44, bản đồ 1997); anh Lê Thanh H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/4/1999 (thửa 199); 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 43 (thửa cũ 198) phần đất tranh chấp của ông Lê Hồng Q có số đo 13,0m.

Cạnh hướng Tây giáp thửa 41 (thửa cũ 202) phần đất tranh chấp của bà Tăng Liên C1 có số đo 13,0m.

Cạnh hướng Nam giáp ranh thửa 83 của Chùa V1 có số đo 4,0m.

Cạnh hướng Bắc giáp ranh thửa 42 theo bản đồ năm 1997 (do từ ranh giải phóng mặt bằng đường H cạnh hướng Tây vào 7,20 và đo cạnh ở hướng Đông vào 7,51m) có số đo 4,0m.

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

[2.2.1]. Theo nguyên đơn xác định từ sau năm 1975, bà Đặng Thị M quản lý Chùa V1 và quản lý, sử dụng đất của Chùa V1, đến năm 1997 bà M 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 T9, ông Huỳnh Quốc T5, 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 M 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 M 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 hoá 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]. 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 M 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 V1 buộc anh Lê Thanh H1 có trách nhiệm giao trả phần đất tranh chấp diện tích 52,0m² 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 anh Lê Thanh H1.

[2.3.1]. Theo anh H1 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 27/7/1998 thể hiện, bên chuyển nhượng là ông Phạm Hoàng S chuyển nhượng phần đất diện tích 52,0m² tách từ thửa 83, tờ bản đồ số 44 cho người nhận chuyển nhượng là anh Lê Thanh H1, 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 hoá 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 anh H1.

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 thế 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 anh Lê Thanh H1 vô hiệu tại thời điểm giao kết; Do ông Phạm Hoàng S lấy phần đất Chùa V1 để chuyển nhượng cho anh Lê Thanh H1 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, bà Nguyễn Thị C2 và anh Lê Thanh H1 theo đơn xin chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 27/7/1998 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 anh H1 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 Lê Thanh H1 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.

[2.4]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn anh Lê Thanh H1.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lê Thanh H1 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 27/7/1998, 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 52,0m² thuộc thửa 199, tách từ thửa 83 tờ bản đồ số 44, 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 anh Lê Thanh H1 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 00009/QSĐĐ/1999/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 27/4/1999 cho anh Lê Thanh H1 là đúng pháp luật.

[2.5]. Tại phiên tòa phúc thẩm anh Lê Thanh H1 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 anh H1 trả cho Chùa V1 không đúng với vị trí đất mà anh H1 nhận chuyển nhượng của ông S. 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 giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với anh H1, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H1 và tài liệu do đương

sự 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.

[2.6]. Anh Lê Thanh H1 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 và giữ nguyên hiện trạng phần đất do anh H1 đang quản lý, sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của anh H1; 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 của anh Lê Thanh H1 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 anh H1 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 anh Lê Thanh H1.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2024/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 anh Lê Thanh H1.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Lê Thanh H1 phải chịu 300.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí do anh H1 đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000428 ngày 24/9/2024, của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu (anh H1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm).
4. 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