T ÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Bản án số: 555/2024/DS-PT	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Ngày 22 tháng 7 năm 2024	
V/v Tranh chấp 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 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 Hồ Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Phạm Trí Tuấn

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Phú Cường - 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 Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở 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 797/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 526/2024/QĐPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1977 (có mặt)

Nơi cư trú: Tổ A, Ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Nơi tạm trú: Ấp P, thị trấn P, huyện T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị C, sinh năm 1962. Nơi cư trú: Số A, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt)

- **Bị đơn**: Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1970 (có mặt).

Nơi cư trú: Số C, tổ A, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1950 (có mặt).

Nơi cư trú: A P, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1979 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Nơi cư trú: Ấp A, xã K, huyện A, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thị Mỹ D, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang.

2. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1936 (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1950 (có mặt).

Nơi cư trú: 10/4A Phan Liêm, khóm Đông An 1, phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang

3. Bà Phạm Thúy N1, sinh năm 1968 (có mặt)

4. Bà Phạm Thị N2, sinh năm 1976 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

5. Bà Phạm Thị B, sinh năm 1974 (có mặt)

6. Bà Phạm Kim C1, sinh năm 1975 (vắng mặt)

7. Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1979 (vắng mặt)

8. Bà Phạm Thúy K1, sinh năm 1987 (có mặt)

9. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Cùng cư trú: Tổ 13, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

10. Bà Phạm Thị T4, sinh năm 1982 (có mặt)

Nơi cư trú: Ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

11. Ủy Ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Văn T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Nguyễn Thị S, Phạm Thúy N1, Phạm Thị T2, Phạm Thị N2, Phạm Thị B, Phạm Kim C1, Nguyễn Thị T3, Phạm Thị T4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh T ủy quyền cho bà Lê Thị C trình bày:

Bà T là cháu ruột của bà Nguyễn Thị S. Về nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích ngang 4,5m, dài 41m (Đo thực tế có diện tích 152,3m^2), tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang là của ông bà để lại cho ông Phạm Hữu Q (Chết năm 1998) và bà Nguyễn Thị S.

Tại Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2002 bà Nguyễn Thị S, ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị N2 cùng ký tên, lăn tay để chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn N phần đất diện tích ngang 4,5m, dài 41m trị giá 50.000.000 đồng.

Ngày 10/02/2015 ông N chuyển nhượng cho bà T phần đất diện tích ngang

4,5m, dài 41m. Tuy nhiên, do bà S và bà T là cô cháu nên bà S, ông N và bà T cùng thỏa thuận để tiện việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Tại Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2002 bà S, ông T1, bà N2 gạch thập để chuyển nhượng đất cho bà T nhưng thực tế đất do bà T nhận chuyển nhượng của ông N. Đất đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04549 ngày 04/7/2019 cho bà Nguyễn Thị Thanh T với diện tích 152,3m^2, số thửa 51, tờ bản đồ số 36, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

Ngày 30/6/2020 bà T đến thăm đất thì phát hiện ông T1 (con ruột bà S) cất chuồng gà trên đất tại phần tiếp giáp với đường bê tông nông thôn. Bà có yêu cầu ông T1 di dời để trả đất thì ông T1 nói khi nào bà cần sử dụng thì ông T1 sẽ tháo dỡ trả đất nhưng sau đó không tháo dỡ nên phát sinh tranh chấp.

Bà T yêu cầu bà S và các con là ông T1, bà N2, bà N1, bà C, bà T2, bà B, bà K1, bà T cùng phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời chuồng gà, vật kiến trúc, cây trồng trên đất để trả lại cho bà T phần đất diện tích 152,3m^2 để bà T sử dụng.

Theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đ chi nhánh C2 lập ngày 03/6/2021 thể hiện phần đất diện tích 152,3m^2 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5 và theo Biên bản định giá tài sản ngày 23/4/2021 thể hiện đất trị giá (90.000 đồng/m^2 x 152,3m^2) 13.707.000 đồng; chuồng gà có kết cấu khung gỗ tạp + mái tole trị giá 770.000 đồng/m^2, phần bó nền xây gạch có giá 339.000 đồng/m^2 và cây cau có giá 135.000 đồng/cây.

Bị đơn là ông Phạm Văn T1 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn K trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp có diện tích 152,3m^2, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang là của ông bà để lại cho cha mẹ là ông Phạm Hữu Q (chết năm 1998) với bà Nguyễn Thị S từ trước năm 1975 và đã sử dụng ổn định đến nay. Năm 2007 ông T1 có bơm cát san lấp hầm để cất chuồng gà trên đất. Ngày 7/6/2019 ông mới biết UBND xã H công khai hồ sơ đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T.

Về Tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2002 có nội dung ông T1, bà S, bà N2 chuyển nhượng cho ông N phần đất chiều ngang 4,5m và dài 41m với giá 50.000.000 đồng. Tờ thỏa thuận này do ông T1, bà S, bà N2 gạch thập và lăn tay tại UBND xã H vào năm 2013. Vì trước khi lăn tay có mấy người đến nhà ông T1 để chở ông T1 xuống UBND xã H để gạch thập, lăn tay vào tờ giấy đã viết sẵn, lúc này bà N2 cũng chở bà S đến UBND xã H để gạch thập, lăn tay nhưng không biết nội dung. Ông không chuyển nhượng phần đất trên cho ông N như ông N ủy quyền cho bà D và bà T trình bày.

Về Tờ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2002 có nội dung ông T1, bà S, bà N2 chuyển nhượng cho bà T phần đất chiều ngang 4m và dài 41m với giá 50.000.000 đồng thì không phải do ông T1, bà S, bà N2 gạch thập mà các ông bà không chuyển nhượng đất cho bà T.

Ông T1 không đồng ý tháo dỡ, di dời chuồng gà trả phần đất diện tích

152,3m^2 theo yêu cầu khởi kiện của bà T. Ông T1 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04549 cấp ngày 04/7/2019 cho bà Nguyễn Thị Thanh T.

Ông T1 thống nhất về diện tích theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đ chi nhánh C2 lập ngày 03/6/2021 và giá trị theo Biên bản định giá tài sản ngày 23/4/2021.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Huỳnh Văn N ủy quyền cho bà Hồ Thị Mỹ D trình bày:

Ngày 16/8/2002 bà S, ông T1, bà N2 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn N phần đất diện tích ngang 4,5m dài 41m (Đo thực tế có diện tích 152,3m^2), tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang. Khi chuyển nhượng có làm giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất do bà S, ông T1, bà N2 cùng gạch thập, lăn tay tại nhà của bà S, trước khi lăn tay ông N có đọc lại cho bà S, ông T1 và bà N2 nghe 2 đến 3 lần và những người này đồng ý với nội dung nên mới gạch thập và lăn tay, giá trị chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền bà S, ông T1 và bà N2 đã chỉ ranh, vị trí và giao đất cho ông N để cắm trụ làm ranh giới. Chiều cùng ngày 16/8/2002 bà S, ông T1, bà N2 có dẫn ông N lên UBND xã H ký tên, lăn tay thêm một lần nữa nhằm mục đích để sau này ông N xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà S, ông T1 cho rằng có nhiều người đến nhà kêu ký tên, lăn tay và chở bà S đến UBND xã H ký tên, lăn tay là không đúng. Vì khi ký giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất chỉ có ông N và bà S, ông T1, bà N2 mà không còn ai đi theo.

Do không có nhu cầu sử dụng đất nên ông N có treo bảng bán đất, ngày 10/02/2015 ông N chuyển nhượng đất cho bà T. Lúc này giữa bà S, ông T1, ông N và bà T cùng gặp nhau để thỏa thuận ông N chuyển nhượng phần đất này cho bà T nhưng do bà S và bà T là cô cháu nên mới làm Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2002 có nội dung ông T1, bà S, bà N2 chuyển nhượng cho bà T phần đất chiều ngang 4m, dài 41m với giá 50.000.000 đồng nhưng thực tế ông N chuyển nhượng đất cho bà T. Hiện nay, đất đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04549 ngày 04/7/2019 cho bà Nguyễn Thị Thanh T với diện tích 152,3m^2, số thửa 51, tờ bản đồ số 36, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

Việc bà S, ông T1, bà N2 chuyển nhượng đất cho ông N và ông N chuyển nhượng đất cho bà T là hoàn toàn đúng sự thật, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Việc bà S, ông T1, bà N2 nói ngược không chuyển nhượng đất cho ông N và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T là không đúng. Ông N có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2002 giữa ông T1, bà S, bà N2 với ông N.

Bà Nguyễn Thị S ủy quyền cho ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thúy N1 trình bày:

Bà S và bà N1 thống nhất lời trình bày của ông T1 đã trình bày trên, bà S và bà N1 không đồng ý tháo dỡ, di dời chuồng gà để trả phần đất diện tích 152,3m^2 theo yêu cầu khởi kiện của bà T. Bà S yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04549 cấp ngày 04/7/2019 cho bà T.

Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh An Giang trình bày:

Theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thanh T thì đất có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị S sử dụng ổn định từ trước năm 1975, đến năm 2002 sang nhượng lại cho bà T. Ngày 21/5/2019, bà T làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất trên. Hồ sơ được các hộ tứ cận đồng ý ký tên và niêm yết công khai đầy đủ theo quy định. Trong quá trình niêm yết công khai, UBND xã H không nhận được tranh chấp hay khiếu nại đối với khu đất bà T xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 04/7/2019, bà T được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH04549 diện tích 152,3m^2, đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 36, thửa số 51, tọa lạc tại ấp A, xã H. Trình tự thủ tục được thực hiện theo Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T5 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

Tuy nhiên, qua làm việc với Phòng T6 cũng như tại Biên bản làm việc của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, bà T đều cho rằng bà mua diện tích đất trên từ ông N, còn nguồn gốc đất kê khai như trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận là không đúng.

Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Thị Thanh T là chưa đúng quy định của pháp luật (không đúng về nguồn gốc sử dụng) nên UBND huyện thống nhất với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04549 của bà S. UBND huyện đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Bà Phạm Thị N2, bà Phạm Thị B, bà Phạm Kim C1, bà Phạm Thị T2, bà Phạm Thúy K1, bà Phạm Thị T4, bà Nguyễn Thị T3 không cung cấp lời khai và chứng cứ cho Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

1. Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 138, Điều 140, Điều 166, Điều 168 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 2, 6 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh T.

2.1 Công nhận Hợp đồng (Giấy thỏa thuận) chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2002 giữa ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị S và bà Phạm Thị N2 với ông Huỳnh Văn N và Hợp đồng (Giấy thỏa thuận) chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2015 giữa ông Huỳnh Văn N với bà Nguyễn Thị Thanh T.

2.2 Buộc bà Nguyễn Thị S và các con là ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị N2, bà Phạm Thúy N1, bà Phạm Thị B, bà Phạm Kim C1, bà Phạm Thị T2, bà Phạm Thúy K1, bà Phạm Thị T4 cùng phải có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ, di dời chuồng gà, vật kiến trúc, cây trồng có diện tích 41,3m^2 (Gồm các điểm 7, 8, 9, 13 diện tích 24,5m^2; các điểm 9, 2, 1, 13 diện tích 14m^2; các điểm 2, 10, 11, 1 diện tích 2m^2; các điểm 1, 12, 13 diện tích 0,1m^2 và các điểm 12, 13, 7, 6 diện tích 0,7m^2) để trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T phần đất diện tích 152,3m^2 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5 của Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đ chi nhánh C2 lập ngày 03/6/2021, đất tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang (đính kèm Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 03/6/2021).

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị S yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04549 do UBND huyện C cấp ngày 04/7/2019 cho bà Nguyễn Thị Thanh T.

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

Vào ngày 10/10/2023, bị đơn ông Phạm Văn T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Nguyễn Thị S, Phạm Thúy N1, Phạm Thị T2, Phạm Thị N2, Phạm Thị B, Phạm Kim C1, Nguyễn Thị T3, Phạm Thị T4 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S (có ông Nguyễn Văn K đại diện theo ủy quyền), Phạm Thúy N1, Phạm Thị B, Phạm Thị T4 vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1 và bà S, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04549 do UBND huyện C cấp ngày 04/7/2019 cho bà Nguyễn Thị Thanh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thúy K1 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo là bà Phạm Thị T2, Phạm Kim C1, Nguyễn Thị T3 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của các bà Phạm Thị T2, Phạm Kim C1 và Nguyễn Thị T3.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị S, Phạm Thúy N1, Phạm Thị N2, Phạm Thị B, Phạm Thị T4, 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; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được làm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tòa án triệu hợp hợp lệ lần thứ hai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị N2, ông Huỳnh Văn N, Ủy Ban nhân dân huyện C đều xin vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác, đều vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa xét xử phúc thẩm vắng mặt những đương sự này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo là bà Phạm Thị T2, Phạm Kim C1, Nguyễn Thị T3 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên được xem như từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của các bà Phạm Thị T2, Phạm Kim C1 và Nguyễn Thị T3.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Phần đất đang tranh chấp có diện tích 152,3m^2, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 36, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang có nguồn gốc do ông bà để lại cho ông Phạm Hữu Q (Chết năm 1998) và bà Nguyễn Thị S. Ngày 16/8/2002, bà S, ông T1, bà N2 cùng gạch thập, lăn tay vào Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho ông N phần đất diện tích ngang 4,5m, dài 41m (Đo thực tế diện tích 152,3m^2)

với giá 50.000.000 đồng. Ông N trình bày ông đã thanh toán tiền đầy đủ cho bà S và bà S, ông T1, bà N2 đã giao đất cho ông N sử dụng và làm hàng rào xung quanh đất.

Sau khi nhận đất, ông N đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND xã H thực hiện đăng tin trên B1 3 số liên tiếp gồm: Số 4153 ngày 10/01/2014; số 4154 ngày 13/01/2014 và số 4155 ngày 14/01/2014 để thông báo xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với "khu đất thuộc tờ bản đồ số 36, giáp thửa số 20, diện tích 185m^2, loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang. Nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S năm 2002". Sau đó, do ông N có ý định xuất cảnh nên ngưng xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 10/02/2015, ông N ký Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng phần đất trên cho bà T4 với giá 100.000.000 đồng và ông N đã giao đất cho bà T4 sử dụng. Tuy nhiên, bà T4 trình bày do bà S và bà T4 là cô cháu và để tiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giữa bà S, ông N và bà T4 cùng thỏa thuận tại Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2002 nội dung bà S, ông T1, bà N2 gạch thập để chuyển nhượng đất cho bà T4 nhưng thực tế đất do bà T4 nhận chuyển nhượng của ông N. Hiện nay đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04549 cấp ngày 04/7/2019 cho bà Nguyễn Thị Thanh T.

Đại diện theo ủy quyền của ông T1 và bà S cho rằng Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2002 có nội dung ông T1, bà S, bà N2 chuyển nhượng cho ông N phần đất chiều ngang 4,5m và dài 41m trị giá 50.000.000 đồng là do ông T1, bà S, bà N2 gạch thập và lăn tay tại UBND xã H vào năm 2013 mà không phải năm 2002 như bà T trình bày. Vì trước khi lăn tay có mấy người đến nhà ông T1 chở ông T1 xuống UBND xã H để gạch thập, lăn tay vào tờ giấy đã viết sẵn, lúc này bà N2 cũng chở bà S đến UBND xã H để gạch thập, lăn tay nhưng không biết nội dung, ông T1 và bà S không chuyển nhượng phần đất trên cho ông N. Về Giấy thỏa thuận cùng ngày 16/8/2002 ghi ông T1, bà S, bà N2 chuyển nhượng cho bà T phần đất chiều ngang 4m và dài 41m với giá 50.000.000 đồng không phải do ông T1, bà S, bà N2 gạch thập mà các ông bà không chuyển nhượng đất cho bà T. Vào tháng 01/2011, ông T1 vay của bà T số tiền 130.000.000 đồng, đến tháng 7/2013 ông T1 không còn khả năng đóng lãi cho bà T nên bà T thuê người xuống nhà ông bắt lên UBND xã H ép buộc làm giấy bán đất cho bà T và bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày thì bà S, ông T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh và khai nhận này cũng không được nguyên đơn thừa nhận.

Như vậy, có cơ sở xác định bà S, ông T1 và bà N2 đã ký kết Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2002 để chuyển nhượng cho ông N phần đất diện tích 152,3m^2 và ông N đã thanh toán tiền, nhận đất để sử dụng. Ngày 15/02/2015 ông N ký Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho bà T phần đất diện tích 152,3m^2 trị giá

100.000.000 đồng và ông N đã giao đất cho bà T sử dụng. Sau đó, ông T1 tái chiếm lại để cất chuồng gà trên đất. Mặc dù đất của vợ chồng ông Q và bà S nhưng khi bà S, ông T1 và bà N2 chuyển nhượng cho ông N thì các con của bà S đều biết nhưng không phản đối nên đương nhiên chấp nhận. Căn cứ điểm b mục b.3 khoản 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì trong trường hợp này Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2002 giữa bà S, ông T1, bà N2 với ông N và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/02/2015 giữa ông N với bà T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc bà S và các con là ông T1, bà N2, bà N1, bà B, bà C1, bà T2, bà T, bà K1 cùng phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời chuồng gà, các vật kiến trúc, cây trồng có diện tích 41,3m^2 (Gồm các điểm 7, 8, 9, 13 diện tích 24,5m^2; các điểm 9, 2, 1, 13 diện tích 14m^2; các điểm 2, 10, 11, 1 diện tích 2m^2; các điểm 1, 12, 13 diện tích 0,1m^2 và các điểm 12, 13, 7, 6 diện tích 0,7m^2) để trả lại cho bà T phần đất diện tích 152,3m^2 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5 của Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đ chi nhánh C2 lập ngày 03/6/2021 là có căn cứ. Ông T1 cho rằng có bơm cát tôn nền đất đang tranh chấp nhưng không nhớ bao nhiêu tiền, bà T không thừa nhận và ông T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận trình bày này của ông T1 là có cơ sở.

[3.2] Về yêu cầu hủy quyết định cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04549 cấp ngày 04/7/2019 cho bà Nguyễn Thị Thanh T: Mặc dù bà T kê khai tại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là nhận chuyển nhượng đất của bà S là chưa đúng. Tuy nhiên, phần đất diện tích 152,3m^2 do bà S, ông T1, bà N2 chuyển nhượng cho ông N và ông N chuyển nhượng cho bà T. Bà T đã nhận để sử dụng ổn định và ông T1 tái chiếm lại để xây dựng chuồng gà trên đất. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2002 giữa bà S, ông T1, bà N2 với ông N thì bà S, ông T1 đều xác định có gạch thập, lăn tay và Hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/02/2015 giữa ông N với bà T được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện nên đã được công nhận. Tại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chữ ký của bà Phạm Thị B (Con bà S) là hộ tứ cận và ông T1 trình bày ngày 7/6/2019 ông mới biết UBND xã H công khai hồ sơ đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T nhưng ông T1 cũng không có ý kiến phản đối. Do đó, không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu nêu trên của ông T1 bà S là phù hợp.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Nguyễn Thị S, Phạm Thúy N1, Phạm Thị N2, Phạm Thị B, Phạm Thị T4, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

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

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị S là người cao tuổi nên được miễn; các ông, bà Phạm Văn T1, Phạm Thúy N1, Phạm Thị T2, Phạm Thị N2, Phạm Thị B, Phạm Kim C1, Nguyễn Thị T3, Phạm Thị T4 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

I. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị T2, bà Phạm Kim C1 và Nguyễn Thị T3.

II. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các ông, bà Phạm Văn T1, Nguyễn Thị S, Phạm Thúy N1, Phạm Thị N2, Phạm Thị B và Phạm Thị T4; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Xử:

Căn cứ Khoản 9 điều 26, khoản 4 điều 34, điểm a khoản 1 điều 37, điểm a khoản 1 điều 38, điểm b khoản 2 điều 227, khoản 1 điều 228, khoản 1 điều 273, điều 280 của Bộ Luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 138, Điều 140, Điều 166, Điều 168 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh T.

1.1 Công nhận Hợp đồng (Giấy thỏa thuận) chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2002 giữa ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị S và bà Phạm Thị N2 với ông Huỳnh Văn N và Hợp đồng (Giấy thỏa thuận) chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2015 giữa ông Huỳnh Văn N với bà Nguyễn Thị Thanh T.

1.2 Buộc bà Nguyễn Thị S và các con là ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị N2, bà Phạm Thúy N1, bà Phạm Thị B, bà Phạm Kim C1, bà Phạm Thị T2, bà Phạm Thúy K1, bà Phạm Thị T4 cùng phải có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ, di dời chuồng gà, vật kiến trúc, cây trồng có diện tích 41,3m^2 (Gồm các điểm 7, 8, 9, 13 diện tích 24,5m^2; các điểm 9, 2, 1, 13 diện tích 14m^2; các điểm 2, 10, 11, 1 diện tích 2m^2; các điểm 1, 12, 13 diện tích 0,1m^2 và các điểm 12, 13, 7, 6 diện tích 0,7m^2) để trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T phần đất diện tích 152,3m^2 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5 của Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn

phòng Đ chi nhánh C2 lập ngày 03/6/2021, đất tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang (đính kèm Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 03/6/2021).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị S yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04549 do UBND huyện C cấp ngày 04/7/2019 cho bà Nguyễn Thị Thanh T.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị S, bà Phạm Thị N2, bà Phạm Thúy N1, bà Phạm Thị B, bà Phạm Kim C1, bà Phạm Thị T2, bà Phạm Thúy K1, bà Phạm Thị T4 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền 4.380.500 đồng chi phí đo đạc, định gía, thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị S, bà Phạm Thị N2, bà Phạm Thúy N1, bà Phạm Thị B, bà Phạm Kim C1, bà Phạm Thị T2, bà Phạm Thúy K1, bà Phạm Thị T4 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Thanh T được nhận lại 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0009401 ngày 12/01/2021 và số 0006037 ngày 08/02/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới.

Ông Huỳnh Thanh N3 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000305 ngày 07/6/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị S được miễn.

Các ông, bà Phạm Văn T1, Phạm Thị T4, Phạm Thị N2, Phạm Thị B, Phạm Thúy N1, mỗi người phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0000471, 0000472, 0000474, 0000476, 0000477, cùng ngày 18/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Sung vào công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí các bà Phạm Kim C1, Phạm Thị T2, Nguyễn Thị T3 đã nộp mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0000473, 0000475, 0000478 cùng ngày 18/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP . HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Hồ Thị Thanh Thúy