

Bản án số: 10/2024/DS-PT

Ngày: 12-01-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất; yêu cầu tuyên bố vô hiệu
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất; 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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Châu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Phước Hưng;

Ông Trương Văn Hai.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:**

Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 01 năm 2024 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 319/2023/TLPT- DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 337/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 347/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà **Neáng S** năm 1937; Nơi cư trú: Tổ A, ấp N, xã A, huyện T, tỉnh An Giang (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà N S1: Ông **Chau M** năm 1957, Nơi cư trú: Tổ D, khóm D, thị trấn T, huyện T, tỉnh An Giang, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền được Văn phòng Công chứng ngày 25/6/2015) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Phạm Thanh Ái D** Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm T(theo Quyết định số 304/QĐ-TGPL ngày 16/12/2021). (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông **Chau P** năm 1970; Nơi cư trú: Tổ A, ấp N, xã A, huyện T, tỉnh An Giang (có mặt)

*Người đại diện hợp pháp của ông C P Ông **Hồ Trung C1**, sinh năm 1970, Nơi cư trú: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền được Văn phòng C3chứng thực ngày 27/12/2023) (có mặt)*

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

3.1 Ông **Chau N1** năm 1976; (có mặt)

3.2 Bà **N2 D1**sinh năm 1973. (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Tổ A, ấp S, xã L, huyện T, tỉnh An Giang

*Người đại diện hợp pháp bà **N2 D2**: Ông **Chau N3**, sinh năm 1976; nơi cư trú: Tổ A, ấp S, xã L, huyện T, tỉnh An Giang, là người đại diện theo ủy quyền. (Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C2chứng nhận ngày 05/12/2023). (có mặt)*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp ông **Chau N3**: Ông Ngô Văn S2sinh năm 1976, nơi cư trú: Ấp S, xã L, huyện T, tỉnh An Giang là Luật sư - Văn phòng Lthuộc **Đoàn Luật sư tỉnh C4** (có mặt)*

3.3 Bà **N2 S**óc Rsinh năm 1971; Nơi cư trú: Tổ A, ấp N, xã A, huyện T, tỉnh An Giang (có mặt)

3.4 **Ủy ban nhân dân huyện T.**

*Người đại diện theo ủy quyền của **Ủy ban nhân dân huyện T** vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (theo Giấy ủy quyền số 06/GUQ-UBND ngày 28/5/2020). (vắng mặt)*

3.5 **Ủy ban nhân dân xã A** (vắng mặt)

3.6 Ông **Chau S1** P1sinh năm 1980; (vắng mặt)

3.7 Bà **Nèang B** P2sinh năm 1975; (vắng mặt)

3.8 Anh **Chau S1** P3sinh năm 2000; (vắng mặt)

3.9 Chị **Néang P1** R1sinh năm 2003; (vắng mặt)

3.10 Em Néang Đa N1sinh năm 2005; (vắng mặt)

3.11 Em Chau Sóc P4sinh năm 2007; (có mặt)

*Người đại diện hợp pháp của em **Néang Đ** N1và Chau Sóc P5Ông Chau Sóc P1sinh năm 1980 và bà **Nèang B1** P2sinh năm 1975 – là cha mẹ ruột của cháu **Néang Đ** N1và Chau Sóc P5 (vắng mặt)*

Cùng nơi cư trú: Tổ A, ấp N, xã A, huyện T, tỉnh An Giang

4. *Người làm chứng:*

4.1 Ông **C S3** sinh năm 1960; Nơi cư trú: ấp N, xã A, huyện T, tỉnh An Giang (có mặt)

4.2 Ông **C S4** sinh năm 1967; Nơi cư trú: tổ A, ấp N, xã A, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt)

4.3 Bà **N D3** sinh năm 1968; (vắng mặt)

4.4 Ông **Chau B2** năm 1945; (vắng mặt)

4.5 Ông **Chau V** năm 1950; (vắng mặt)

4.6 Ông **Chau K** năm 1961; (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Tổ A, ấp N, xã A, huyện T, tỉnh An Giang

4.7 Ông **C C1** sinh năm 1971; nơi cư trú: Tổ A, ấp N, xã A, huyện T, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

4.8 Ông **Chau M** năm 1944; nơi cư trú: Ấp N, xã A, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt)

5. Người phiên dịch: Ông Kim S5 sinh năm 1964; nơi công tác: Ủy ban nhân dân xã C, tỉnh An Giang (có mặt)

6. Người kháng cáo: Bị đơn ông **Chau P2** có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **N D4** bà Néang Sóc R2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn - bà **N S1** và người đại diện theo ủy quyền của bà **S2** – ông **Chau M1** bày: Cha mẹ bà S1 chết để lại cho bà S1 phần đất ở có diện tích 853,9m² tọa lạc tại ấp N, xã A, huyện T, tỉnh An Giang. Bà S1 là con duy nhất trong gia đình nên bà được hưởng và sinh sống trên phần đất từ trước cho đến nay trên 40 năm. Hiện trạng trên đất có căn nhà của bà. Năm 2005, bà phát hiện vợ chồng ông **Chau P3** Néang Sóc R2 là con trai và con dâu tự ý kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện T chứng nhận quyền sử dụng đất số 00055/iI ngày 12/9/2005 mang tên chủ sử dụng Chau Hôn I (C và Néang Sóc R2 (sau đây gọi là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00055/iI). Từ đó, bà liên tục tranh chấp tại ban ấp. Đến ngày 23/10/2012, ông **P3** R2 lén lút chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Chau N4** bà **N D4** nên ông **N5** D4 được Ủy ban nhân dân huyện T chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02248 ngày 03/12/2012 (sau đây gọi là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02248).

Theo đơn khởi kiện ngày 29/10/2014, bà S1 yêu cầu ông **P4** lại phần đất 853,9m² và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02248.

Theo đơn khởi kiện ngày 17/11/2015, bà S1 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/10/2012, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00055/iI và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02248.

Theo đơn khởi kiện bổ sung, bà S1 yêu cầu bổ sung công nhận cho bà quyền sử dụng đất là thửa số 53, tờ bản đồ 51, có diện tích 853,9m² tọa lạc tại ấp N, xã A, huyện T, tỉnh An Giang

Ngày 04/8/2023, bà S1 trình bày, do thiếu hiểu biết nên bà yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/10/2012. Bà xác định bà yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/10/2012.

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông **Chau P5** bày: Ông **P6** lời khai thống nhất với bà S1 về nguồn gốc diện tích đất 853,9m² và quá trình sử dụng đất của bà **S3** bà S1 đã tặng cho ông phần đất nên ông cùng bà R2 đã kê khai đăng ký quyền sử dụng. Việc tặng cho chỉ bằng lời nói, không có tài liệu, chứng cứ khác chứng minh. Đồng thời, khi đoàn đo đạc đến đo đại trà để cấp quyền sử dụng đất, bà S1 có chứng kiến và không có ý kiến gì. Ngày 23/10/2012, ông và bà R2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **N5** D4 với giá 150 triệu đồng, mục đích là để có tiền trả khoản nợ 40 triệu đồng bà S1 nợ Ngân hàng N3. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà S1 ông không đồng ý toàn bộ.

Bà **Néang S4** R2 có lời khai thống nhất với lời khai của ông P

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông **Chau N6** bày: Vào ngày 23/10/2012, ông cùng vợ là bà **N** D4 có nhận chuyển nhượng của ông **P3** R2 quyền sử dụng đất 853,9m² với giá 150 triệu đồng, đã giao tiền đủ. Khi nhận chuyển nhượng, ông biết rõ trên đất có bà S1 cùng các cháu của bà S1 đang ở nhưng ông và bà D4 không thông báo cho bà S1 và các cháu của bà S1 biết về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông **P6** nói cho ông biết bà S1 là mẹ của ông **P8** thời, ông **P3** R2 đã được cấp quyền sử dụng đất nên việc nhận chuyển nhượng của ông và bà D4 là hợp pháp. Ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **S2**

Bà **N** D4 có lời khai thống nhất với lời khai của ông N

Đại diện **Ủy ban nhân dân xã A** lời khai xác định: Nguồn gốc đất tranh chấp là do ông bà của bà S1 để lại, bà S1 đã cất nhà và ở trên đất khoảng 30 năm. Ông **P9** kê khai xin cấp quyền sử dụng đất nhưng không được sự thống nhất của bà S1 không có giấy tờ chứng minh bà S1 tặng cho. Hiện tại, đối với phần đất 853,9m², chỉ có bà S1 tranh chấp với ông **P3** R2 ông N bà D4

Đại diện theo ủy quyền của **Ủy ban nhân dân huyện T**: Việc xem xét, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Chau H (Phôn) là đúng quy định, phù hợp pháp luật. Theo ông **H1** khai thì phần đất do mẹ ông tặng cho vào năm 1990, đã được Ủy ban nhân dân xã A xác nhận đất ở ổn định từ năm 1990, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở.

Bà **Néang B1** P2 có lời khai: Năm 2000, bà kết hôn cùng ông **Chau S1** P1 từ đó bà sống với bà S1 cho đến nay. Hiện nay, bà cùng chồng và các con gồm Chau Sóc P3 sinh năm 2000, Néang Pha R1 sinh năm 2003, Néang Đa N1 sinh năm 2005, Chau Sóc P5 sinh năm 2007 đang chung sống với bà trong căn nhà gắn liền với phần đất bà S1 đang tranh chấp với ông **C** P. Quá trình chung sống, bà không nghe

nói gì về việc bà S1 có cho ông P phần đất bà S1 đang ở. Hiện nay, bà S1 đã chia đất cho các con hết, không còn tài sản nào, chỉ còn duy nhất phần đất đang tranh chấp để ở, không còn nơi ở nào khác, nên bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S2

Em Néang Đa N1 trình bày: Em là con của ông Chau S1 P1 và bà Néang B P2. Từ nhỏ đến nay, em sống cùng với bà S1 không biết về tranh chấp giữa bà S1 và ông P

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 25/2023/QĐ-SCBSBA ngày 04 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 127, 128, 410 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 9 Điều 3 và khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 147, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N S1

[2] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Chau H (P bà Néang Sóc R2) với bên nhận chuyển nhượng ông Chau N bà N7 D4 được Ủy ban nhân dân xã A ngày 23/10/2012 là vô hiệu.

[3] Công nhận cho bà N8 quyền sử dụng đất diện tích 853,9m² thuộc thửa 53, tờ bản đồ số 31, tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh An Giang thể hiện tại các điểm 29, 30, 31, 32, 33 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 22/02/2022 của Công ty TNHH Đ3. Bà S1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chuyên môn thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 28/9/2023, bị đơn ông Chau P10 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N7 Sóc R2 có đơn kháng cáo; ngày 13/10/2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N7 D4 có đơn kháng cáo, có cùng nội dung: yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang do có vi phạm tố tụng và nội dung Bản án không phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án, gây ảnh hưởng nghiêm trọng quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bà **D1** ý kiến: Bị đơn ông **Chau P2** có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **N7 D4** và bà **N2 Sốc R** kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đương sự; giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn.

- Nguyên đơn bà **N7 S1** và ông **Chau M2** đại diện ủy quyền của nguyên đơn có ý kiến: yêu cầu không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **Chau P** và bà **N9 D4** và Néang Sốc R2 giữ nguyên bản án sơ thẩm. Không đồng ý với ý kiến của ông **Chau P11** bà S1 cắt cho $\frac{1}{2}$ diện tích đất đang tranh chấp vì thực tế bà còn 02 quyền sử dụng đất khác nhưng ông **P12** đã giữ quản lý nhưng không lo cho bà, hiện bà không còn phần đất nào khác để ở và sinh sống.

- Ông **Hồ Trung C2** đại diện theo ủy quyền của bị đơn Chau Phôn có ý kiến: yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét việc cấp sơ thẩm chưa thu thập xem xét đầy đủ chứng cứ: các cây trồng trên đất chưa được giải quyết; tiền vay tôn nền nhà ai là người trả... nên cần hủy bản án sơ thẩm. Nếu không, đề nghị Hội đồng xét xử chia đôi phần đất tranh chấp 853,9m² cho ông **Chau P13** nhận phân nửa để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Chau N** và bà **N7 D4** phần còn lại để bà S1 tiếp tục quản lý sử dụng.

- Bị đơn Chau Phôn có ý kiến: thống nhất ý kiến của người đại diện ủy quyền, ông mong bà S1 đồng ý chia cho ông phân nửa diện tích đất để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông **Chau N** và bà **N7 D4** và mong được đem bà S1 về chăm sóc, nuôi dưỡng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Néang S4 R2** có ý kiến: thống nhất với ý kiến của ông **Chau P3** yêu cầu được đem bà S1 về nhà nuôi dưỡng.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Chau N3**, luật sư Ngô Văn S2 có ý kiến: Yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm đã xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp, trong vụ án này bà S1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho rằng của cha mẹ để lại nên cần xác định đây là quan hệ pháp luật là chia di sản thừa kế và cấp sơ thẩm chưa làm rõ hàng thừa kế của bà **S2** nhưng cấp sơ thẩm xác định bà S1 có quyền khởi kiện là không đúng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Chau N3**, đồng thời là người đại diện ủy quyền của bà **N7 D4** có ý kiến: yêu cầu xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà **D2**. Xác định khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông **Chau P14** chồng ông có thấy nhà của bà S1 và do ông **P15** rằng sẽ đem bà S1 về ở cùng nên có xin ông thời hạn khoảng 12 tháng mới giao đất, sau này bảo khi bà S1 trăm tuổi thì giao đất. Do tin tưởng nên ông không nói chuyện với bà S1 chỉ giao dịch với vợ chồng ông P

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

+ Về thủ tục tố tụng, kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **N7** D4bà Néang Sóc R2 là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà **N7** S1ông Chau N đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông **Chau P16** người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **N7** D4và Néang S; Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn về cách tuyên án phần chi phí tố tụng: Chi phí do đặc, thẩm định, định giá tổng cộng 6.636.917 đồng bà **N7** S1tự nguyện chịu (bà S1đã nộp xong) và bị đơn ông **Chau P2** có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **N7** D4và Néang Sóc R2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn ông **Chau P16** người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **N7** D4và N2Sóc Ran làm đơn kháng cáo và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện T, **UBND xã A** P1bà Néang Bô P2anh **C Néang Pha R**, em Néang Đa N1và em Chau Sóc P4do ông **Chau S1** P1làm đại diện hợp pháp (cha ruột hai cháu) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

Tại phiên tòa, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông **Chau P16** người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **N7** D4và Néang S, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất 853,9m² đang có tranh chấp: theo lời khai của ông **P3** R2cho rằng bà S1có nói miệng tặng cho ông **P17** sử dụng đất diện tích 853,9m². Tuy nhiên, bà S1không thừa nhận việc tặng cho quyền sử dụng đất và ông **P3** R2không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Đồng thời, thông qua xác nhận của ông **Chau Sa Đ1** Biên bản xác minh ngày 04/8/2023, Biên bản hòa giải ngày 06/3/2014 của Ủy ban nhân dân xã A hồ sơ khởi kiện tại Tòa án, cho thấy từ khi biết được ông **P3** R2đứng tên chủ sử dụng phần đất 853,9m², bà đã liên tục tranh chấp cho đến nay. Vì vậy, lời khai của ông **P3** R2cho rằng bà S1tặng cho ông **P18** tích đất 853,9m² là không có cơ sở.

Ông **P19** vào thời điểm đoàn đo đạc đến đo đạc phần đất để cấp quyền sử dụng đất cho ông **P3** R2bà S1có mặt chứng kiến, có ông **Chau S5** – Phó ấp Nchúng

kiến. Tuy nhiên, lời khai này không được bà S1 thừa nhận; các tài liệu có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P3 R2 không có chữ ký của ông S6 và bà S1 qua xác minh, địa phương không rõ thông tin ông C S6 đang ở đâu, ông P6 ý kiến không yêu cầu Tòa án tiếp tục xác minh thông tin của ông S6 vậy, không có cơ sở xác định bà S1 có mặt chứng kiến việc đo đạc phân đất để cấp quyền sử dụng đất cho ông P3 R2

Việc ông P3 R2 ông S3 cho rằng việc chuyển nhượng đất để có tiền trả nợ cho ngân hàng thay bà S1 nhưng ông P20 định việc trả nợ thay không có ý kiến của bà S1 đồng thời, tại Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 22/5/2012, bà S1 có ý kiến chuyển nhượng diện tích đất 5.724m² (phần đất đang thế chấp cho ngân hàng) cho các con để trả nợ, không phải phần đất đang tranh chấp. Nên không có cơ sở xác định bà S1 có ý chí trong việc ông P3 R2 chuyển nhượng đất tranh chấp để trả nợ cho bà.

[2.2] Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00055/iI do UBND huyện T cấp ngày 12/9/2005: Qua xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00055/iI, tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 17/02/2004 ông P19 nguồn gốc đất 853,9m² do bà S1 tặng cho nhưng không có xác nhận của bà S7 thời, không có tài liệu nào thể hiện việc bà S1 tặng cho. Nên trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00055/iI cho ông P3 R2 của Ủy ban nhân dân huyện T không đúng quy định tại Điều 49 Luật Đất đai năm 2003, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bà S8 nhiên, việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00055/iI là không cần thiết. Bởi, ngày 23/10/2012, ông P3 R2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất 853,9m² cho ông N5 D4 và ông N5 D4 đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02248 ngày 02/12/2012. Nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00055/iI do UBND huyện T ngày 12/9/2005 cho ông Chau P bà N9 R2 không còn tồn tại.

[2.3] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/10/2012 giữa ông P3 R2 với ông N bà D4: do không có cơ sở xác định bà S1 tặng cho ông P17 sử dụng diện tích đất 853,9m² và việc UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00055/iI ngày 12/9/2005 là không đúng quy định, nên ông P3 R2 không có quyền sử dụng đối với diện tích đất 853,9m². Vì vậy, việc ông P3 R2 chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 853,9m² cho ông N5 D4 là không đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, sửa đổi, bổ sung năm 2009 nên cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/10/2012 nêu trên là vô hiệu do vi phạm điều cấm theo quy định tại các Điều 127, 128, 410 Bộ luật Dân sự năm 2005 là có căn cứ.

Mặt khác, ông N và bà D4 xác định, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 853,9m² từ ông P16 bà R2 ông, bà biết rõ trên đất có căn nhà, có bà S1 và các cháu của bà đang sinh sống nhưng ông không thông báo cho những người sống trên đất biết việc ông nhận chuyển nhượng. Tại phiên tòa sơ thẩm ông N10: Biết trên đất có nhà, có bà S1 đang sinh sống nhưng do ông P15 rằng nhà của ông P21 ông đồng ý nhận chuyển nhượng. Thời điểm đó ông P6 căn nhà và sinh sống nơi khác, không phải nhà bà S1 đang sinh sống. Và tại phiên tòa phúc thẩm, ông

N11 xác định là ông chưa nhận diện tích đất chuyển nhượng để quản lý do ông **P22** khi nào đưa bà S1 về nhà ông **P13** thì sẽ giao đất; còn ông **P15** rằng có hẹn ông **N12** nào bà S1 trăm tuổi sẽ giao đất. Qua đó cho thấy, việc chuyển nhượng này bà S1 hoàn toàn không biết và không có sự đồng ý của bà. Ông **N5 D4** là người nhận chuyển nhượng phải có nghĩa vụ tìm hiểu thông tin về nguồn gốc đất, thông báo cho người đang sinh sống trên đất biết việc nhận chuyển nhượng nhưng ông, bà không thực hiện. Nên cấp sơ thẩm nhận định việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông **N5 D4** không ngay tình là có cơ sở.

[2.4] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02248 do **UBND huyện T** ngày 03/12/2012 cho ông **N5 D4**: Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/10/2012 được ký kết giữa ông **P3 R2** ông N và bà D4 đã được chứng thực tại **Ủy ban nhân dân xã A** chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH02248 ngày 03/12/2012 cho ông **N5 D4** là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Vì vậy, cấp sơ thẩm nhận định không cần thiết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02248 do **UBND huyện T** ngày 03/12/2012 cho ông **N5 D4** theo yêu cầu của bà **S2** là có cơ sở.

[2.5] Đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 853,9m² của bà **S2**: Theo kết quả xác minh từ đại diện Ban ấp Ninh Thuận, xác minh người sống lâu năm trên địa bàn ấp N– ông **Chau Sa Đ2** khai của ông **P3 R2** ông S3 và xác nhận của **Ủy ban nhân dân xã A** cơ sở xác định: Diện tích đất 853,9m² có nguồn gốc của cha mẹ bà **S9** mẹ bà S1 đã chết, bà S1 là con duy nhất và sinh sống ổn định trên phần đất từ khi bà S1 còn nhỏ cho đến nay. Hiện tại, ngoài tranh chấp với ông **P3 R2** ông N và bà D4 về quyền sử dụng đất thì không phát sinh tranh chấp với ai khác, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất (thông qua việc **Ủy ban nhân dân huyện T** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00055/İI ngày 12/9/2005 cho ông **P3 R2** và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02248 ngày 03/12/2012 cho ông **N5 D4**). Nên bà S1 đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 853,9m² theo quy định tại khoản 9 Điều 3 và khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013. Bà S1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chuyên môn thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích trên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **N9 S1** là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.6] Về hậu quả của việc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông **P3 R2** ông N và bà **D2** ngày 23/10/2012: Do tất cả các đương sự trong vụ án không có yêu cầu nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp. Nếu các đương sự có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

[2.7] Đối với ý kiến của người đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm không xem xét cây trồng trên đất tranh chấp: các đương sự đã có ý kiến thống nhất không tranh chấp tại biên bản đối chất ngày 17/7/2023; đối với ý kiến về việc chưa xác định ai là người có trách nhiệm trả tiền vay tôn nền nhà: xét thấy tại giai

đoạn sơ thẩm ông P23 nêu ý kiến này và tại giai đoạn phúc thẩm chỉ cung cấp là Giấy xác nhận của người làm chứng ông Chau C3 cho rằng thời điểm 1997-1998 hộ ông Chau P24 diện được vay tôn nền số tiền 5.000.000 đồng và người làm chứng ông Chau M3 rằng hộ bà N9 S1 thuộc diện xét cấp nền thổ cư thời điểm năm 1985-1986 nhưng không nêu rõ diện tích, vị trí đất ở đâu, ngoài ra không có chứng cứ gì kèm theo nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét đánh giá cho rằng cấp sơ thẩm thiếu sót trong đánh giá chứng cứ; Cũng như ý kiến luật sư S2 cho rằng cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp là không có cơ sở để chấp nhận.

Nay bị đơn ông Chau P2 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N9 D4 bà Néang Sóc R2 kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N9 S1 nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Chau P2 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N9 D4 bà Néang Sóc R2, lẽ ra giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, do cấp sơ thẩm có nhận định xử lý phần chi phí tố tụng do nguyên đơn tự nguyện chịu nhưng không nêu rõ số tiền và khi tuyên không tuyên phần này là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa cách tuyên của cấp sơ thẩm về nội dung trên như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3] Về chi phí tố tụng: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý nguyên đơn bà S2 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng số tiền 6.636.917 đồng, gồm: chi phí đo đạc 3.336.917 đồng, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá 3.300.000 đồng (đã nộp xong) nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Chau P2 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N9 D4 bà Néang Sóc R2 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đã có thiếu sót khi cho bị đơn ông Chau P2 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Néang S4 R2 cùng đóng số tiền tạm ứng 300.000 đồng là chưa đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông **Chau P2** có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **N9** D4bà Néang Sóc R2.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 (kèm theo Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 25/2023/QĐ-SCBSBA ngày 04 tháng 10 năm 2023) của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang cách tuyên án phần chi phí tố tụng.

Căn cứ:

- Các Điều 127, 128, 410 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Khoản 9 Điều 3 và khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013;
- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **N9** S1

[2] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Chau H(Pbà Néang Sóc R2với bên nhận chuyển nhượng ông **Chau N8** D4được Ủy ban nhân dân xã A ngày 23/10/2012 là vô hiệu.

[3] Công nhận cho bà **N8** quyền sử dụng đất diện tích 853,9m² thuộc thửa 53, tờ bản đồ số 31, tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh An Giangthể hiện tại các điểm 29,30,31,32,33 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 22/02/2022 của Công ty TNHH Đ3. Bà S1có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chuyên môn thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

(Đính kèm Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 22/02/2022 của Công ty TNHH Đ3).

[4]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà S1tự nguyện chịu số tiền 6.636.917 đồng (sáu triệu, sáu trăm ba mươi sáu nghìn, chín trăm mười bảy đồng) chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ nên Hội đồng xét xử không xem xét (đã nộp xong) .

[5]. Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm:

Bà **N7** S1không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông **Chau P16** bà **Néang S4** R2phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) đối với tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất vô hiệu và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu công nhận cho bà S1 quyền sử dụng đất.

[5.2] Án phí phúc thẩm:

Bị đơn ông **Chau P2** có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **N2Sóc R** mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0010257 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang. Ông **Chau P16** bà **Néang S4** R2 còn phải nộp thêm số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **N7** D4 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0010274 ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang (đã nộp xong).

Trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa 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, 7a 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:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện Tri Tôn;
- Chi cục THA-DS huyện Tri Tôn;
- Phòng KTNV& THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Dương sự.

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

Phạm Thị Minh Châu

