

Bản án số: 749/2023/DS-PT

Ngày: 26 - 10 - 2023

*V/v: Tranh chấp 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 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:

Ông Trần Văn Mười

Ông Nguyễn Văn Khương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cường - Thư ký Toà 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:
Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 348/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 6 năm 2023, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm 11/2023/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2023, của Toà án nhân dân tỉnh An Giang, bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2255/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1937 và bà Trần Thị M1, sinh năm 1937.

Cùng cư trú: Số 322/6, tổ 10, ấp M7, xã M4, Thành phố L, tỉnh An Giang; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp cho ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị M1: ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1983; cư trú: ấp Hưng Thuận, xã Đào Hữu Cảnh, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang (đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 06/4/2021); có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hồng N, sinh năm 1970.

Cư trú: tổ 10, ấp M7, xã M4, Thành phố L, tỉnh An Giang; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Hồng N: Bà Lê Thị P, sinh năm 1974.

Nơi cư trú: tổ 1, ấp M5, xã M4, Thành phố L, tỉnh An Giang (đại diện theo Văn

bản ủy quyền ngày 05/5/2021); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Hồng N: Luật sư Phạm Thái B - Đoàn Luật sư tỉnh An Giang.

Địa chỉ: Văn phòng Luật sư Thái Bình - tổ 04, khóm H2, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ủy ban nhân dân Thành phố L, tỉnh An Giang; vắng mặt. (Công văn số 1606/UBND-NC ngày 13/4/2021, xin xét xử vắng mặt).

+ Bà Lê Thị P, sinh năm 1974;

Cư trú: ấp M5, xã M4, Thành phố L, tỉnh An Giang; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị P: Luật sư Phạm Thái B - Đoàn Luật sư tỉnh An Giang.

Địa chỉ: Văn phòng Luật sư Thái Bình - tổ 04, khóm H2, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang; có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Hữu N1, sinh năm 1957.

Địa chỉ: tổ 16, ấp B, xã B1, huyện C, tỉnh An Giang; có mặt.

2. Ông Phan Văn D, sinh năm 1954.

Địa chỉ: tổ 01, ấp M6, xã M4, Thành phố L, An Giang; có mặt.

3. Ông Trần Văn G, sinh năm 1949.

Địa chỉ: tổ 10, ấp M7, xã M4, Thành phố L, An Giang; vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1940.

Địa chỉ: tổ 12, ấp M7, xã M4, Thành phố L, An Giang; có mặt.

5. Ông Nguyễn Hồng H, sinh năm 1967.

Địa chỉ: tổ 1, khóm T, phường M8, Thành phố L, An Giang; vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1973.

Địa chỉ: tổ 19, ấp Vĩnh Thuận, xã Vĩnh Hanh, huyện C, tỉnh An Giang; có mặt.

7. Bà Nguyễn Thị M2, sinh năm 1962.

Địa chỉ: tổ 2, ấp Mỹ Khánh, xã M4, Thành phố L, An Giang; có mặt.

8. Bà Nguyễn Thị M3, sinh năm 1972.

Địa chỉ: ấp An Lương, xã Hòa Bình, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang; vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Tấn H1, sinh năm 1966.

Địa chỉ: tổ 10, ấp M7, xã M4, Thành phố L, An Giang; có mặt.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị M1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị M1 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị M1 được ông bà để lại diện tích đất là 10.175m² đất tọa lạc tại xã M4, Thành phố L và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) năm 1997, do ông M đứng tên. Do ông M, bà M1 già yếu nên giao cho con là Nguyễn Hồng N canh tác toàn bộ diện tích đất trên vào năm 2000. Cũng vào năm 2000, ông N đã tự ý làm thủ tục sang tên toàn bộ diện tích đất trên để ông N đứng tên GCNQSDĐ mà ông M, bà M1 không hay biết. Đến năm 2013, ông N làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ và tách ra thành 05 GCNQSDĐ, cụ thể là: GCNQSDĐ số 01262, diện tích 1.528m²; số 01263, diện tích 2.149m²; số 01264, diện tích 1.575m²; số 01265, diện tích 2.732m²; số 01266, diện tích 5.294m²; cùng do UBND Thành phố L cấp cùng ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Hồng N.

Tại Đơn khởi kiện ngày 23/10/2020 (BL số 21, 22) và Tờ tự khai ngày 23/10/2020 (BL số 20), ông M, bà M1 yêu cầu ông N trả lại 10.175m² đất (2.149m² + 2.732m² + 5.294m²) và yêu cầu hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông N, cụ thể gồm: GCNQSDĐ số CH1263, tờ bản đồ số 75, số thửa 226, loại đất LUC, diện tích 2.149m²; GCNQSDĐ số CH 01265 tờ bản đồ số 75, số thửa 235, loại đất LUC, diện tích 2.732m² và GCNQSDĐ số CH 01266 tờ bản đồ số 79, số thửa 12, loại đất LUC, diện tích 5.294m².

Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/01/2021, ông M, bà M1 khởi kiện buộc ông N phải trả lại 13.278m² đất và yêu cầu hủy 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông N, cụ thể gồm 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã yêu cầu nêu trên và yêu cầu hủy thêm 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông N (GCNQSDĐ số CH 01262, tờ bản đồ số 80, số thửa 02, loại đất LUC, diện tích 1.528m² và GCNQSDĐ số CH 01264 tờ bản đồ số 79, số thửa 245, loại đất LUC, diện tích 1.575m²).

Tại phiên hòa giải ngày 07/11/2022, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể, yêu cầu ông N, bà Phượng trả lại diện tích đất gồm: diện tích 1.575m² (Thửa 245 - BĐ 75), 1.528m² (Thửa 2 - BĐ 80) và 2.893m² (là một phần diện tích của thửa 12 -BĐ79). Tổng diện tích ông M, bà M1 khởi kiện đòi bị đơn ông N là 5.996m², vì cho rằng toàn bộ diện tích đất trên nằm trong giấy chứng nhận số 01535KA (diện tích 6.475m²) mà ông M, bà M1 được cấp ngày 04/3/1997, cùng một số diện tích đất khác chưa kê khai; đồng thời yêu cầu hủy 03 GCNQSDĐ gồm: số CH01264 (1.575m²); số CH01262 (1.528m²); số CH01266 (5.294m²), cùng do UBND Thành phố L cấp cùng ngày 29/3/2013, cho ông Nguyễn Hồng N.

Bị đơn ông Nguyễn Hồng N và người đại diện của bị đơn trình bày: Nguồn gốc toàn bộ diện tích đất theo 05 GCNQSDĐ, cụ thể là: số CH01262 (1.528m²); số CH01263 (2.149m²); số CH01264 (1.575m²); số CH01265 (2.732m²) và số

CH01266 (5.294m²), cùng do UBND Thành phố L cấp cùng ngày 29/3/2013, cho ông Nguyễn Hồng N, là do ông N nhận chuyển nhượng của nhiều người, gồm: đất của Phan Văn D (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00751/kA ngày 26/11/1991 do UBND Thành phố L cấp), Nguyễn Tấn H1 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01539/kA ngày 04/3/1997 do UBND Thành phố L cấp) và của cha Nguyễn Văn M, mẹ Trần Thị M1 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01535/kA ngày 04/3/1997 do UBND Thành phố L cấp). Việc chuyển nhượng đất đều có làm giấy mua bán và ra UBND xã M4 lập Hợp đồng chuyển nhượng cùng ngày 23/8/2000, đồng thời đã thanh toán xong. Ngoài ra, cùng trong thời gian này, ông còn mua thêm đất của anh ruột là ông Nguyễn Thanh Toàn. Đến năm 2010, vợ chồng ông còn mua thêm đất của ông Trần Văn G (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01566/QSDĐ/kA ngày 12/12/1997 do UBND Thành phố L cấp).

Toàn bộ diện tích đất trên ông đã canh tác ổn định từ sau khi nhận chuyển nhượng. Do đó, ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P (là vợ của ông N trình bày: Đất này do bà và chồng là Nguyễn Hồng N mua của cha mẹ chồng là Nguyễn Văn M, Trần Thị M1 từ năm 2000 và một số người khác, việc chuyển nhượng đất các anh em trong nhà đều biết nhưng không ai phản đối, đồng thời có làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Giá trị chuyển nhượng đất từ ông M, bà M1 là 56 chỉ vàng, vợ chồng bà đã thanh toán nhiều lần và đã trả đủ số vàng. Toàn bộ diện tích đất đã được UBND Thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày. Đất này vợ chồng bà đã canh tác ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Hiện tại, trên đất bà có trồng khoảng trên 300 gốc xoài đã trên 10 năm nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Thành phố L, tỉnh An Giang: không có ý kiến đối với việc khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng tại Tòa án các cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 07-3-2023, Tòa án nhân tỉnh An Giang quyết định:

Tuyên xử:

[1]. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc khởi kiện đòi bị đơn trả diện tích 2.149m² đất theo GCNQSDĐ số 01263; diện tích 2.732m² đất theo GCNQSDĐ số 01265; và diện tích 2.401m² đất theo GCNQSDĐ số 01266 của UBND Thành phố L cấp cùng ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Hồng N.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy các GCNQSDĐ số 01263 và GCNQSDĐ số 01265, của UBND Thành phố L cấp cùng ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Hồng N.

[2]. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị M1 về việc buộc ông Nguyễn Hồng N trả lại diện tích đất, gồm:

- Diện tích 1.575m² (Thửa 245 - BĐ 75 theo GCNQSDĐ số 01264 của UBND Thành phố L, cấp ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Hồng N).

- Diện tích 1.528m² (Thửa 2 - BĐ 80 theo GCNQSDĐ số 01262 của UBND Thành phố L, cấp ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Hồng N), thể hiện tại các điểm 12, 13, 14, 15, 16, 17 và 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 của Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Nhà đất Hưng Phú lập ngày 02/11/2021.

- Diện tích 2.893m² của một phần thửa 12, BĐ 79 theo GCNQSDĐ số 01266 của UBND Thành phố L, cấp ngày 29/3/20013 cho ông Nguyễn Hồng N, được xác định bởi ranh giới điểm 38, 28, 29, 30, 31, 32 của Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Nhà đất Hưng Phú lập ngày 07/11/2022.

[3]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị M1 về việc khởi kiện yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01264 của Ủy ban nhân dân Thành phố L cấp ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Hồng N;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01262 của Ủy ban nhân dân Thành phố L cấp ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Hồng N;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01266 của Ủy ban nhân dân Thành phố L cấp ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Hồng N.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 22/3/2023, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị M1.

Ngày 10/3/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị M1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị M1.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26/9/2023:

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Nguyễn Văn U - trình bày quan điểm tranh luận: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của các người làm chứng cho rằng ông M đã bán đất cho ông N và bà Phượng là đánh giá chưa khách quan, toàn diện các căn cứ có trong hồ sơ vụ án. Chữ ký, chữ viết của ông M trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải của ông M đã được kết luận tại Kết luận giám định số 5201 ngày 20/10/2022 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc từ cha mẹ của ông M và ông M được kế thừa. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

ông M và ông N xác lập ngày 23/8/2000 nhưng đến 2 tháng sau mới được UBND xã xác thực. Hơn nữa, trong hợp đồng chỉ có chữ ký của ông M mà không có chữ ký của bà M1, là chưa đảm bảo quyền định đoạt về tài sản của người đồng sở hữu. Ông M cũng phủ nhận việc ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Hồng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P trình bày quan điểm tranh luận:

Thứ nhất: Nguyên đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng không có chữ ký của bà M1. Tuy nhiên, Luật đất đai năm 1993 không quy định quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng. Do đó, ông M đứng ra ký Hợp đồng chuyển nhượng là đúng quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm đó.

Thứ hai: Nguyên đơn cho rằng các bên đã giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2000, nhưng đến 02 tháng sau mới được chứng thực. Tại thời điểm hai bên ký kết chưa có văn phòng công chứng, việc thẩm tra hồ sơ xin xác nhận là do cán bộ địa chính của xã (ông N1) ghi nhận. Sau khi ông N1 đã thẩm tra xác minh ngày 23/8/2000, nhưng do người có thẩm quyền đi công tác chưa xin được chữ ký, nên giao lại cho ông N, do bận việc gia đình nên 02 tháng sau ông N đem lên mới được ký. Đồng thời, tại thời điểm đó chưa có quy định nào về thời hạn của việc xác nhận hợp đồng.

Thứ ba: Chữ ký của ông M là có sự khác biệt giữa mỗi lần ký, không đồng nhất nên Kết luận giám định cho rằng không phải một người ký ra, là có cơ sở. Nhưng không phải kết luận nào cũng có giá trị pháp lý và căn cứ để tham khảo.

Ngoài ra, quá trình quản lý, sử dụng diện tích đất trên của các bên rất rõ ràng, không ai tranh chấp, khiếu nại. Việc cấp GCNQSDĐ là đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; bà Phượng cũng đã dùng GCNQSDĐ này để đi thế chấp ngân hàng nhiều lần và đều được chấp nhận. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn, là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phượng (vợ ông N) đồng ý với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, không tranh luận bổ sung.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Nguyễn Văn U - đối đáp: Nội dung người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày về việc thời gian UBND xã xác thực chậm 2 tháng, do người có thẩm quyền ký xác nhận không có mặt, là chưa hợp lý. Kết luận giám định số 5201 ngày 20/10/2022 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với thực tế khách quan và đủ điều kiện làm căn cứ giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của một số người làm chứng để làm căn cứ giải quyết vụ án là không xác thực. Việc bị đơn cho rằng mua đất của nguyên đơn với giá 56 chỉ vàng là không có căn cứ, không được lập biên bản giao nhận, không có gì chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Luật sư Phạm Thái B và bà Lê Thị P bảo lưu quan điểm tranh luận.

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: Nguyên đơn và bị đơn đều xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông M, bà M1 được hình thành trong thời kỳ hôn nhân, là tài sản chung của ông M và bà M1. Vì vậy, nếu ông M lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N thì ông M cũng chỉ có quyền chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ thửa đất.

Mặt khác, ông M xác định ông M không ký tên trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không nhận tiền từ ông N, là có căn cứ, do kết luận của phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã chỉ rõ và bị đơn cũng không cung cấp được giấy tay mua bán.

Ông N cho rằng việc ông mua đất của ông M có anh chị em trong gia đình làm chứng. Tuy nhiên, các người làm chứng trình bày có sự mâu thuẫn nên không đủ cơ sở để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, đánh giá chứng cứ vừa nêu là thiếu khách quan, vi phạm quy định của pháp luật. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Dũng, ông Hùng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là thiếu sót.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn theo hướng hủy bản án sơ thẩm, trả hồ sơ để Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa, để triệu tập một số người làm chứng, để làm rõ diện tích đất tranh chấp và một số nội dung liên quan đến vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26/10/2023:

Các đương sự gồm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P và đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên quan điểm tại phiên tòa ngày 26/9/2023.

Bà Phụng trình bày: bà Phụng đã tất toán xong các khoản vay ngân hàng trước khi xét xử sơ thẩm, tuy nhiên bà không cung cấp được chứng cứ để chứng minh do không mang theo đến phiên tòa.

Những người làm chứng có mặt tại phiên tòa gồm: ông Nguyễn Hữu N1, ông Phan Văn D, bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị M2, ông Nguyễn Tấn H1, đều giữ nguyên lời khai đã trình bày tại giai đoạn xét xử 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 nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang, đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị M1 là hợp lệ, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Về những người tham gia tố tụng:

Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử lần hai, triệu tập hợp lệ các đương sự trong vụ án. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị M1 và bị đơn ông Nguyễn Hồng N đều vắng mặt, nhưng có các người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Thành phố L, có văn bản xin xét xử vắng mặt. Việc vắng mặt của các đương sự nêu trên không ảnh hưởng đến việc xem xét kháng cáo, kháng nghị. 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 nêu trên.

[2]. Về nội dung: Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang và kháng cáo của ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị M1:

[2.1]. Về diện tích đất tranh chấp, vị trí đất tranh chấp:

Nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện không thống nhất, khi thì khởi kiện buộc bị đơn trả 10.175m² đất tại 03 thửa đất gồm: thửa số 226 (diện tích 2.149m²), thửa số 235 (2.735m²) và thửa số 12 (5.294m²); thuộc các GCNQSDĐ số CH01263; CH01265 và CH01266; khi thì đòi bị đơn trả 13.278m² đất tại 03 thửa đất, tại 03 GCNQSDĐ nêu trên và thêm 02 thửa đất gồm: thửa số 245 (1.575m²) và thửa số 02 (1.528m²) và yêu cầu hủy thêm 02 GCNQSDĐ nữa, bao gồm GCNQSDĐ số CH01262, và GCNQSDĐ số CH01264). Sau cùng, nguyên đơn đòi bị đơn trả diện tích đất theo đo đạc thực tế là 5.996m², vì cho rằng toàn bộ diện tích đất trên nằm trong giấy chứng nhận số 01535KA (diện tích 6.475m²) mà ông M, bà M1 được cấp ngày 04/3/1997, cùng một số diện tích đất khác chưa kê khai; đồng thời yêu cầu hủy 03 GCNQSDĐ gồm: số CH01264, số CH01262, và số CH01266.

Theo GCNQSDĐ số 01535/QSDĐ/kA ngày 04/9/1997, cấp cho ông Nguyễn Văn M, gồm các thửa 891, 893, 2542, 2543 và 2544; tổng diện tích 6.475m² (BL 99).

Theo GCNQSDĐ số 00751/QSDĐ/kA ngày 14/11/2000, cấp cho ông Nguyễn Hồng N, gồm các thửa đất nêu trên của ông M và thêm thửa 2540 của ông Nguyễn Tấn H1 và thửa 1826 của ông Phan Văn D; tổng diện tích 9.733m² (BL 78).

Bị đơn ông Nguyễn Hồng N cho rằng ngoài diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông M, bà M1 theo giấy chứng nhận số 01535KA (diện tích 6.475m²) mà ông M, bà M1 được cấp ngày 04/3/1997, thì bị đơn còn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nhiều người, gồm ông Nguyễn Tấn H1, ông Nguyễn Thanh Toàn, ông

Phan Văn D, ông Trần Văn G. Ông N đã hợp thửa với các diện tích đất nhận chuyển nhượng của những người nêu trên, cộng với kê khai diện tích thêm do khai phá và được cấp đổi thành 05 GCNQSDĐ đất mới; với tổng diện tích được cấp giấy là 13.278m² (các BL 79 đến 88).

Như vậy, nguyên đơn ông M khởi kiện đòi bị đơn ông N trả lại diện tích đất đo đạc thực tế 5.996m², vì cho rằng đây là phần đất mà ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, với diện tích được công nhận trên GCNQSDĐ là 6.475m². Ông N cho rằng đã hợp thửa phần đất nhận chuyển nhượng của ông M và của những người khác, thành các thửa mới.

Để giải quyết vụ án, cần phải xác định chính xác các phần đất ông M có quyền kiện đòi hiện nằm ở vị trí nào trên các thửa đất mà ông N đang sử dụng và được cấp GCNQSDĐ, và diện tích cụ thể của các phần đất tranh chấp.

Tại Bản trích đo hiện trạng khu đất do Tòa án cấp sơ thẩm chủ trì đo vẽ, thì các phần đất ông M kiện đòi thuộc các thửa đất số 245, số 02 và một phần thửa 12 (BL số 148 và 291). Tuy nhiên, đối chiếu với “Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp” do ông Nguyễn Hồng N tự kê khai ngày 22/7/2010, được Ủy ban nhân dân xã M4, Thành phố L, tỉnh An Giang và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố L, tỉnh An Giang xác nhận, thì trong ba phần đất ông M kiện đòi, chỉ có thửa số 02 và thửa 12 lần lượt là một phần của các thửa 891 và 2542 do ông M được cấp GCNQSDĐ, còn lại thửa 245 có nguồn gốc từ thửa 1826 do ông Dũng được cấp GCNQSDĐ (BL số 29).

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu các cơ quan quản lý đất đai địa phương xác định diện tích đất ông M kiện đòi, có trùng ranh với diện tích đất ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn đều xác định không biết được diện tích đất ông M được cấp GCNQSDĐ trước kia và diện tích đất ông N nhận chuyển nhượng của những người khác có tên nêu trên, nằm ở vị trí nào. Với các tài liệu mà Tòa án cấp sơ thẩm thu thập, chưa đủ căn cứ kết luận diện tích đất ông M kiện đòi theo Bản trích đo hiện trạng khu đất (BL số 148 và 291) có hoàn toàn thuộc quyền sử dụng của ông M hay không.

[2.2]. Tính có căn cứ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông N.

Xuyên suốt quá trình giải quyết vụ án, ông M và bà M1 có bản khai trình bày không chuyển nhượng quyền sử dụng các phần đất tranh chấp cho ông N, mà chỉ cho ông N canh tác để ông N trả lúa cho cha mẹ. Ông N cho rằng ông M, bà M1 chuyển nhượng các phần đất tranh chấp cho vợ chồng ông N với giá 5,6 cây vàng, việc chuyển nhượng và giao nhận vàng diễn ra nhiều lần, giao vàng trực tiếp, chứ không có văn bản ghi nhận, nhưng ông M không thừa nhận lời trình bày của ông N về việc giao vàng. Ông Hùng trình bày có thấy ông N giao vàng cho cha mẹ 01 lần 1,5 cây, nhưng lời trình bày này của ông Hùng, không được ông M thừa nhận. Ngoài lời trình bày của ông Hùng ra, ông N không cung cấp được chứng cứ nào khác, chứng minh đã giao 5,6 cây vàng cho vợ chồng ông M.

Ông N cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2000, thể hiện nội dung ông Nguyễn Văn M chuyển nhượng toàn bộ 6.475m² đất tại các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận theo GCNQSDĐ số 01535/QSDĐ/kA cho ông N, hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã ngày 14/11/2000. Tuy nhiên, Kết luận Giám định số 5201/KL-KTHS ngày 20/10/2022 của Phân viện Khoa học hình sự Bộ Công an tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận chữ viết và chữ ký bên chuyển nhượng trong hợp đồng (chữ ký và chữ viết mang tên Nguyễn Văn M), so với tài liệu mẫu so sánh, không phải do một người viết và ký ra.

Hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng chỉ do một mình ông M ký, trong khi đối tượng chuyển nhượng là bất động sản, là tài sản chung của vợ chồng ông M và bà M1. Theo quy định tại Điều 15 Luật Hôn nhân gia đình năm 1986 thì *“Việc mua bán, đổi, cho, vay, mượn, và những giao dịch khác có quan hệ đến tài sản mà có giá trị lớn thì phải được sự thoả thuận của vợ, chồng”*. Quá trình giải quyết vụ án, do bà M1 bị mất trí nhớ, nên Tòa án cấp sơ thẩm không thể lấy ý kiến của bà M1 về việc bà có biết và có đồng ý việc ông M chuyển nhượng các phần đất trên (nếu có), cho ông N hay không. Do đó, căn cứ Điều 233 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về sở hữu chung của vợ chồng, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về hậu quả của việc chuyển quyền sử dụng đất không đúng pháp luật, nếu trường hợp có chứng cứ cho rằng ông M đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N, thì ông M cũng chỉ có quyền định đoạt $\frac{1}{2}$ tài sản.

Đối với lời khai của những người làm chứng: ông Nguyễn Văn Nhơn cho rằng ông M đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N, tuy nhiên như trên đã phân tích, Kết luận giám định khẳng định chữ ký và chữ viết mang tên Nguyễn Văn M không phải do một người ký và viết ra. Bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Tấn H1, ông Nguyễn Văn S, ông Trương Tấn Đạt, ông Nguyễn Văn Hiệp khai *“có nghe việc ông N, bà Phượng mua đất của ông M”*, cho rằng ông M có chuyển nhượng 6.475m² cho vợ chồng ông N, bà Phượng, nhưng cũng chỉ là nghe nói, không ai chứng kiến trực tiếp, trong khi, lời khai của người làm chứng khác cho rằng không có việc chuyển nhượng, như ông Nguyễn Hồng H, bà Nguyễn Thị M2, bà Nguyễn Thị M3 (con ông M, bà M1) khai *“...có nghe cha, mẹ nói đất ông, bà để lại 10 công. Trong đó, có cho ông Hùng 1,5 công, cho ông Toàn 1,5 công nhưng không nghe cha, mẹ nói bán đất cho ông N...”*. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của một số người làm chứng cho rằng có việc ông M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N, là chưa đủ căn cứ.

[2.3]. Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam (Chi nhánh An Giang) - Eximbank An Giang có văn bản Số 32/2022/EIBAG/CV ngày 20/01/2022, thông báo ông Nguyễn Hồng N đã thế chấp 05 quyền sử dụng đất tại các GCNQSDĐ nêu trên để vay Eximbank An Giang 1.000.000.000 đồng, tại Hợp đồng tín dụng số LAV - 200055142/1522 ngày 03/7/2020, tính đến ngày Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án, hợp đồng tín dụng vẫn chưa được tất toán. Eximbank An Giang yêu cầu trong trường hợp Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, thì buộc ông N phải trả hết nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không chấp nhận đề nghị của ông M

về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời bằng hình thức “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp”, vì lý do này, và đã có Thông báo về việc đưa người tham gia tố tụng là Eximbank An Giang tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, tại bản án sơ thẩm không thể hiện có tên Eximbank An Giang trong phần những người tham gia tố tụng và không thấy ghi nhận ý kiến của Eximbank An Giang tại phiên tòa sơ thẩm là ông N, bà Phượng đã tất toán hết khoản vay hay chưa, là thiếu sót. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phượng trình bày đã tất toán xong các khoản vay cho Ngân hàng trước khi xét xử sơ thẩm, nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Do đó, khi xét xử lại, Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ nội dung này.

[2.4]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án có sai sót về tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa đúng, như đã phân tích ở trên, mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, đề nghị của Viện kiểm sát yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, là có căn cứ.

[3]. Quan điểm của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị M1, người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn U, là có căn cứ.

[4]. Quan điểm của bị đơn ông Nguyễn Hồng N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, bà Phượng, là không có căn cứ.

[5]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, được chấp nhận.

[6]. Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị M1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148; Điều 270; Điều 293; khoản 3 Điều 308; Điều 310; 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. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

2. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị M1.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 07-3-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng*

nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị M1 với bị đơn ông Nguyễn Hồng N.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh An Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị M1 không phải chịu án phí dân sự 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 An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: HS(2); VP(5); (TVN).

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

Nguyễn Thị Thuý Hòa