TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 1059/2024/DS-PT
Ngày 24-12-2024
V/v: Tranh chấp về quyền sử dụng đất; 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đức Thọ

Ông Dương Anh Văn

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Khánh, 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 Văn Phượng– Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và ngày 24 tháng 12 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 699/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 về "Tranh chấp về quyền sử dụng đất; 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 43/2024/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3337/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Quách Văn N, sinh năm 1983; Vắng mặt.

1.2. Bà Huỳnh Thanh T, sinh năm 1982. Vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: Số B, đường T, Khóm H, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1980; nơi cư trú: Số F, đường C, Khóm C, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang. Là người đại diện theo ủy quyền (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 12 năm 2021). Có mặt.

2. *Bị đơn*:

2.1. Bà Nguyễn Thị Thư O, sinh năm 1964; Vắng mặt.

2.2. Ông Phan Đình P, sinh năm 1965. Có mặt.

Cùng nơi cư trú: Số A, đường N, khóm H, phường V, thành phố C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: 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 (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 8 năm 2022). Có mặt.

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

3.1. Ông Phan Thanh D, sinh năm 1958; nơi cư trú: Tổ A, khóm V, phường N, thành phố C, tỉnh An Giang. Vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1969; nơi cư trú: Tổ A, khóm V, phường N, thành phố C, tỉnh An Giang. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn H: Bà Trần Thị Kim T1, sinh năm 1990; nơi cư trú: khóm T4, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang. Là người đại diện theo ủy quyền (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 12 năm 2024). Có mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1952; nơi cư trú: Tổ A, khóm V, phường N, thành phố C, tỉnh An Giang. Vắng mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị N1, nơi cư trú: Số C, Tổ A, khóm V, phường N, thành phố C, tỉnh An Giang. Vắng mặt.

3.5. Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh An Giang; địa chỉ: Số A, đường L, khóm C, phường C B, thành phố C, tỉnh An Giang. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thư O, ông Phan Đình P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, Bản án sơ thẩm; người đại

diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc C trình bày:

Ông Quách Văn N và bà Huỳnh Thanh T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H và được cấp quyền sử dụng đất diện tích 52,1 m², tọa lạc tại phường N, thành phố C, tỉnh An Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 07696, tờ bản đồ số 17, thửa đất số 126 do Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) thành phố C, tỉnh An Giang cấp ngày 21/12/2018 mang tên Nguyễn Văn H và được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh C3 xác nhận biến động đất đai cho ông N, bà T ngày 03/01/2019.

Đến tháng 4/2019, ông N, bà T phát hiện bà Nguyễn Thị Thư O và ông Phan Đình P đang chuẩn bị vật tư cất nhà tiền chế trái phép trên đất nên ông N, bà T có văn bản đề nghị chính quyền địa phương ngăn chặn việc xây, cất nhưng bà O, ông P vẫn thực hiện.

Nay, ông N, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông P, bà O tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc xây dựng trái phép trên đất, trả lại toàn bộ diện tích đất 52,1m^2 cho ông N, bà T.

Ông Hồ Trung C1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Đình P, bà Nguyễn Thị Thư O trình bày:

Ngày 26/7/1999, vợ chồng ông Phan Đình P, bà Nguyễn Thị Thư O thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Phan Thanh D, vợ là Nguyễn Thị N1 thửa đất nền nhà số A - 12, lô số B, khu dân cư B. Diện tích đất được ghi là 5m x 14m nhưng thực tế chỉ là số 11 – lô số 2 và đo đạc là 4,88m x 10,8m = 52,1m^2. Việc chuyển nhượng đất được lập bằng giấy tay có ông Trần Giang S làm chứng. Nguồn gốc nền nhà này do ông D nhận chuyển nhượng từ cụ Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Văn H vào tháng 9 năm 1998.

Do thỏa thuận với nhau nên cụ H1, ông H và ông D đã làm tờ hủy bỏ hợp đồng mua bán thửa đất số 11 - 12 lô số 2, khu dân cư B ghi ngày 27/10/1999 để hợp thức hóa việc vợ chồng ông lập "Tờ sang nhượng đất" trực tiếp từ cụ H1 được ghi xác lập ngày 26/7/1999.

Thửa đất này được vợ chồng ông P, bà O quản lý từ năm 1999 đến nay, trên đất có cất nhà tiền chế, thực tế không giao nhận đất, nhận tiền giữa ông H với ông N, bà T.

Sự việc ông Nguyễn Văn H tự kê khai để được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 816705, cấp ngày 21/12/2018. Ngay sau khi được cấp giấy (04 ngày) thì ngày 25/12/2018, ông H chuyển nhượng

lại cho ông N, bà T, sự việc này ông P, bà O không hay biết.

Ngày 15/4/2020, UBND phường N mời hòa giải tranh chấp đất đai với ông N, bà T. Ông P có gặp ông H thì ông H cho biết việc cấp giấy chứng nhận cho ông N, bà T là ông không chủ động thực hiện mà chỉ thông qua ông D và được trả số tiền 5.000.000 đồng. Ông P, bà O không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Nay ông P, bà O có yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL816705 của UBND thành phố C, tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Văn H ngày 21/12/2018.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 25/12/2018 giữa ông H và ông Quách Văn N, bà Huỳnh Thanh T.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07696 thửa 126, tờ bản đồ 17, loại đất ở đô thị, diện tích 52.1m^2, do UBND thành phố C cấp ngày 21/12/2018 và được đăng ký biến động ngày 03/01/2019 cho Quách Văn N, Huỳnh Thanh T.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị Thư O.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày: đất tranh chấp giữa ông N, bà T với ông P, bà O có nguồn gốc của cha ông tên Nguyễn Văn H1. Cách đây khoảng 20 năm, cha ông có bán cho ông Phan Thanh D phần đất có diện tích ngang 5 mét, dài khoảng 15 mét (không nhớ rõ), bán với giá 10.000.000 đồng, đất tọa lạc Khu dân cư B ở Ấp V, xã V, thị xã C (nay là Khu dân cư B thuộc khóm V, Phường N, thành phố C).

Khoảng vài năm sau, ông Phan Thanh D bán lại nền nhà này cho bà O, bán với giá bao nhiêu ông không rõ. Lúc đó nhà bà O ở N (ở cổng sau chùa B). Bà O yêu cầu chủ đất cũ ký tên vào giấy mua bán bà mới mua. Vì vậy ông D nhờ ông (H) và cha ông (cụ H1) ký tên để ông bán đất cho bà O. Khi đó cha ông còn sống và cùng với ông có ký tên vào giấy mua bán giùm cho ông D. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 25/12/2018 giữa ông H và ông Quách Văn N, bà Huỳnh Thanh T.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07696 thửa 126, tờ bản đồ 17, loại đất ở đô thị, diện tích 52.1m^2, do UBND thành phố C cấp ngày 21/12/2018 cấp cho ông (H) và được đăng ký biến động ngày 03/01/2019 cho Quách Văn N, Huỳnh Thanh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh D trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông N, bà T và ông P, bà O có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn H1. Cách đây khoảng 20 năm, cụ H1 có bán cho ông phần đất có diện tích ngang 5 mét, dài 14 mét, với giá 13.000.000 đồng, đất tọa lạc Khu dân cư B ở ấp V, xã V, thị xã C (nay là Khu dân cư B thuộc khóm V, Phường N, thành phố C). Khi mua bán, cụ Nguyễn Văn H1 có làm giấy cho ông do lâu quá không nhớ đã đưa bà O hay nộp cho cơ quan Thi hành án thị xã C. Khoảng hai năm sau, ông bán lại nền nhà này cho bà O với giá 21.500.000 đồng. Đến năm 2001, ông làm ăn thất bại nên những người ông thiếu nợ đã khởi kiện đến Tòa án và được giải quyết xong. Lúc đó, bà O cũng đã khởi kiện về nền đất ông bán mà chưa giao. Tòa án giải quyết buộc ông phải trả tiền cho bà O số tiền 43.000.000 đồng do việc mua bán lập giấy tay không hợp pháp. Năm 2002, ông có nộp 20.000.000 đồng cho Thi hành án để trả tiền cho các chủ nợ trong đó có bà O (về phần đất đã bán). Tuy nhiên, bà O có kêu ông là nhờ cụ H1 (cha ông H) ký giấy bán đất cho bà mục đích để giữ lại cái nền này cho bà O mà không bị Thi hành án thị xã C coi là tài sản của ông để kê biên thi hành án. Do đó cụ H1, ông H có ký giấy sang nhượng cho bà O có vợ chồng ông làm chứng. Vài năm sau, Nhà nước cho cụ H1 phải đóng thuế nền đất này, ông H1 cho ông biết và ông đóng thuế với số tiền 4.884.000 đồng. Việc này ông có trao đổi với bà O. Quá trình làm giấy tờ để được cấp sổ đỏ thì ông có nhờ ông H đứng tên (do là nguồn gốc đất của cha ông H) làm giấy đỏ. Sau khi có giấy đỏ thì ông đã chuyển nhượng cho ông N.

Đất tranh chấp từ trước đến năm 2018 là nền trống nhưng đến năm 2019, thì ông P có đến nền đất này cất mái trại bằng thiếc và cây, không phải cái nhà, mái trại này không có ai ở. Mục đích ông P cất mái trại này là để giành lại đất. Ông cung cấp bản chính Biên lai thu tiền năm 2002 của Đội Thi hành án dân sự thị xã C với số tiền 20.000.000 đã trả tiền nền nhà cho bà O xong. Do đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H và chuyển nhượng lại cho ông N, bà T là phù hợp với sự thật khách quan, không có dấu hiệu chiếm đoạt tài sản.

Bà N1, bà M không gửi ý kiến bằng văn bản đến Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách Văn N, bà Huỳnh Thanh T đối với ông Phan Đình P, bà Nguyễn Thị Thư O.

Buộc ông Phan Đình P, bà Nguyễn Thị Thư O phải tháo dỡ, di dời nhà tiền chế khung sắt, mái tol, vật kiến trúc,... gắn liền với diện tích đất 52,1m^2 thể hiện tại các điểm: 7, 8, 12, 11 của Bản trích đo hiện trạng ngày 25/01/2021 của Văn

phòng Đ1 – chi nhánh C3, thuộc thửa 126, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL816705, số vào sổ: CH07696 ngày 21/12/2018, đăng ký biến động do ông Quách Văn N, bà Huỳnh Thanh T đứng tên ngày 03/01/2019. (Bản trích đo hiện trạng ngày 25/01/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai – chinhánh Châu Đ là một phần không tách rời bản án)

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thư O, ông Phan Đình P về những yêu cầu sau:

2.1 Không chấp nhận Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL816705 của UBND thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn H ngày 21/12/2018.

2.2 Không chấp nhận tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 25/12/2018 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Quách Văn N, bà Huỳnh Thanh T.

2.3 Không chấp nhận Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07696 thửa 126, tờ bản đồ 17, loại đất ở đô thị, diện tích 52.1m^2, do UBND thành phố C cấp ngày 21/12/2018 và được đăng ký biến động ngày 03/01/2019 cho Quách Văn N, Huỳnh Thanh T.

2.4 Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H1, Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị Thư O lập ngày 26/7/1999.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H đối với ông Quách Văn N, bà Huỳnh Thanh T về:

3.1 Không chấp nhận tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 25/12/2018 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Quách Văn N, bà Huỳnh Thanh T.

3.2 Không chấp nhận hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07696 thửa 126, tờ bản đồ 17, loại đất ở đô thị, diện tích 52.1m^2, do UBND thành phố C cấp ngày 21/12/2018 cấp cho ông (H) và được đăng ký biến động ngày 03/01/2019 cho Quách Văn N, Huỳnh Thanh T.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến chi phí tố tụng; án phí; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Thư O, ông Phan Đình P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H làm Đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không hòa giải, thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày tranh luận: Về thủ tục tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vì vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện, tức là Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc xét xử sơ thẩm nhưng Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm là sai thẩm quyền. Về nội dung giải quyết đương sự cho rằng phần đất tranh chấp đã bị Đội Thi hành án dân sự thị xã Châu Đốc (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc) kê biên giao cho phía bị đơn tạm thời quản lý vào ngày 27/6/2002, nhưng ông Nguyễn Văn H đã đăng ký đứng tên quyền sử dụng là không đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng của ông H và ông N, bà T tại phòng công chứng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 50 triệu đồng nhưng tại Biên bản hòa giải các bên thừa nhận giá chuyển nhượng là 280 triệu đồng là có sự khai báo gian dối nhằm trốn thuế. Từ đó, đương sự đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại, trường hợp không hủy bản án thì đề nghị chấp nhận kháng cáo và yêu cầu phản tố của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn H trình bày tranh luận: Thống nhất lời trình bày tranh luận của bị đơn. Thực chất, ông Phan Thanh D đã lừa dối ông Nguyễn Văn H. Ông D đưa tiền đóng thuế cho ông H yêu cầu ông H đứng tên quyền sử dụng phần đất tranh chấp để sau đó sẽ sang tên lại cho bị đơn bà O và ông P. Sau đó lừa dối để ông H ký tên chuyển nhượng cho ông N, bà T là không đúng với ý chí của ông H và bị đơn thời điểm này vẫn đang quản lý sử dụng đất nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thư O, ông Phan Đình P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23 tháng 4 năm 2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Thư O, ông Phan Đình P làm Đơn kháng cáo và ngày 30 tháng 4 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H làm Đơn kháng cáo. Xét Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thư O, ông Phan Đình P và ông Nguyễn Văn H thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn tháo dỡ, di dời vật kiến trúc trả quyền sử dụng đất; bị đơn có yêu cầu phản tố, người liên quan có yêu cầu độc lập: Đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, ông N, bà T là vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H đã cập nhật sang tên ông N, bà T. Xét thấy, vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp về quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại khoản 3, 9, 11 Điều 26; Điều 34; Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H có người đại diện theo ủy quyền có mặt,; vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Thanh D, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị N1, Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh An Giang, (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt). Những người này đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[4] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận định:

[4.1] Về thẩm quyền xét xử: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong đó có yêu cầu của đương sự về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H, cập nhật trang IV cho ông N, bà T nên Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 34; Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành

chính. Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định Tòa án nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm những vụ việc dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện quy định tại Điều 35 của Bộ luật này mà Tòa án nhân dân cấp tỉnh tự mình lấy lên để giải quyết khi xét thấy cần thiết hoặc theo đề nghị của Tòa án nhân dân cấp huyện. Vì vậy, đối với vụ án này Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền, không vi phạm thủ tục tố tụng dân sự. Do đó yêu cầu của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo cho rằng có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ.

[4.2] Về nguồn gốc đất: Theo Danh sách mua nền nhà khu dân cư D và Văn bản số: 39/BC.UB ngày 04/5/1997 của UBND xã V thì cụ Nguyễn Văn H1 tại số thứ tự 35 được mua nền nhà. Mặc dù, chỉ có tên trong danh sách được mua nền nhà, nhưng ngày 20/7/1998, cụ H1 cùng con là Nguyễn Văn H làm hợp đồng bằng văn bản Tờ sang nhượng đất của nền 11, lô 2 cho ông Phan Thanh D với giá 12.000.000đ, trả trước 7.000.000đ, số tiền 5.000.000đ trả theo quy định Nhà nước. Ông Phan Thanh D, bà Nguyễn Thị N1 lại chuyển nhượng tiếp diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị Thư O nền số 11 và 12, giá 46.000.000đ vào ngày 26/7/1999; cùng ngày 26/7/1999, cụ H1, ông H lập tờ sang nhượng đất nền 11 cho bà Thư O, với giá 12.000.000đ có sự chứng kiến của ông D, bà N1. Các hợp đồng trên không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực tính hợp pháp. Tranh chấp về mua bán nền nhà số A giữa ông D, bà N1 với bà Thư O phát sinh tranh chấp. Tòa án nhân dân thị xã Châu Đốc đã thụ lý và giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thư O với bị đơn ông Phan Thanh D, bà Nguyễn Thị N1 cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn H1. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/DSST, ngày 31/01/2002 của Tòa án nhân dân thị xã Châu Đốc, tỉnh An Giang đã tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền số 11, 12 lô 2 khu dân cư Vĩnh Tế vô hiệu, ông D, bà N1 liên đới trả cho bà O 46.000.000đ (Bốn mươi sáu triệu đồng). Bản án số 27/DSST ngày 31/01/2002 của Tòa án nhân dân thị xã Châu Đốc, tỉnh An Giang do không ai kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[4.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Phan Đình P xác nhận: Phần đất tranh chấp ông nhận chuyển nhượng từ phía ông Phan Thanh D, nhưng nguồn gốc đất là của cụ Nguyễn Văn H1 (cha ông H) nên khi chuyển nhượng, vợ chồng ông yêu cầu có cụ H1 ký tên mới chuyển nhượng nên giữa ông D, cụ H1 và vợ chồng ông thỏa thuận hủy bỏ "Giấy sang nhượng" giữa cụ H1, ông H và ông D, đồng thời cùng ngày lập "Giấy sang nhượng" từ cụ H1, ông H chuyển nhượng cho vợ

chồng ông P, bà O. Khi ông D bị khởi kiện ra Tòa vì nợ nần, vợ chồng ông P sợ bị phát mãi đất chuyển nhượng nên đã khởi kiện ra Tòa án và được giải quyết bằng bản án dân sự số 27/DSST, ngày 31/01/2002 của Tòa án nhân dân thị xã Châu Đốc, tỉnh An Giang. Tòa án đã hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông D, buộc vợ chồng ông D trả lại cho vợ chồng ông P, bà O 46.000.000đ (Bốn mươi sáu triệu đồng).

[4.4] Tại trang 3, phần Nhận định của Tòa án của bản án số 27/DSST ngày 31/01/2002 của Tòa án nhân dân thị xã Châu Đốc, tỉnh An Giang có nhận định *"Do đó: Buộc ông bà D – Nhiễu liên đới trả cho bà O 46 triệu, bà O giao trả lại cho D – Nhiễu hai nền nhà số A và 12 khu dân cư cùng các giấy tờ có liên quan nền nhà...Tòa án chỉ tuyên các bên hoàn trả cho nhau tài sản, chưa công nhận nền nhà số A và 12 là của D – Nhiễu. Những người liên quan trong vụ án có quyền khởi kiện xác định quyền sở hữu hoặc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng một quan hệ riêng."*.

[4.5] Xét quá trình tổ chức thi hành bản án số 27/DSST ngày 31/01/2002 của Tòa án nhân dân thị xã Châu Đốc, tỉnh An Giang:

[4.5.1] Ngày 21/6/2001, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang có Công văn số 92/CCTHADS gửi Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang có xác nhận *"...Còn lại 22.966.000đ (Hai mươi hai triệu chín trăm sáu mươi sáu ngàn đồng), do ông D, bà N1 phải thi hành nhiều bản án, nên được chia theo tỷ lệ thì bà Nguyễn Thị Thư O được nhận số tiền 5.535.000đ (Năm triệu năm trăm ba mươi lăm ngàn đồng), số còn lại 40.465.000đ (Bốn mươi triệu bốn trăm sáu mươi lăm ngàn đồng) Thi hành án đã ban hành Quyết định trả lại đơn yêu cầu số: 670/THA ngày 30/6/2003."*.

[4.5.2] Tại Quyết định trả lại Đơn yêu cầu thi hành án cho bà Nguyễn Thị Thư O của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang với lý do ông Phan Thanh D và bà Nguyễn Thị N1 không có tài sản để thi hành án.

[4.6] Như vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định: Từ nhận định tại mục *[4.2], [4.3], [4.4]* thì phần đất tranh chấp hiện nay không thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Thư O. Mặc dù phần đất tranh chấp đã bị Đội Thi hành án dân sự thị xã Châu Đốc (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc) kê biên giao cho phía bị đơn tạm thời quản lý vào ngày 27/6/2002, nhưng đến ngày 30/6/2003, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc đã ra Quyết định trả lại Đơn yêu cầu thi hành án cho bà Nguyễn Thị Thư O với lý do ông Phan Thanh D và bà Nguyễn Thị N1 không có tài sản để thi hành án nên bà O không có nghĩa

vụ phải tạm thời quản lý phần đất tranh chấp nữa vì không thuộc đối tượng để kê biên thi hành án.

[4.7] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và ông Quách Văn N, bà Huỳnh Thanh T:

[4.7.1] Cụ Nguyễn Văn H1 chết ngày 08/5/2002 (giấy chứng tử số: 126/HT), hàng thừa kế thứ nhất của cụ H1: cụ Nguyễn Thị C2 là vợ cùng với 02 người con là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M đã làm các thủ tục kê khai, phân chia di sản và các thủ tục hành chính theo quy định pháp luật và ông Nguyễn Văn H được UBND thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL816705, số vào sổ: CH07696 ngày 21/12/2018. Côngsố: 2838/UBND-NC ngày 21/7/2021 của UBND thành phố C việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

[4.7.2] Ông H chuyển nhượng đất trên cho ông Quách Văn N, bà Huỳnh Thanh T bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2018, hợp đồng được công chứng, chứng thực bởi Văn phòng công chứng Nguyễn Công T2. Ngày 03/01/2019, Văn phòng Đ1 - chi nhánh C3 xác nhận biến động đất đai cho ông Quách Văn N, bà Huỳnh Thanh T tại trang IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07696. Tại Công văn số: 2838/UBND-NC ngày 21/7/2021 của UBND thành phố C xác định việc cấp giấy cho ông H là đúng trình tự, thủ tục theo quy định và ông N, bà T đứng tên đất của thửa 126 là có căn cứ pháp luật. Như vậy, hợpchuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2018 giữa ông H với ông N, bà T là đúng quy định về hình thức và nội dung. Nhà nước đã công nhận ông N, bà T có quyền sử dụng diện tích đất 51,2m^2 thửa 126, đất tọa lạc tại phường N, thành phố C. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên là hợp pháp và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[4.8] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H về yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông N, bà T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL816705, số vào sổ: CH07696 ngày 21/12/2018 của ông Nguyễn Văn H và yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn về việc tháo dỡ, di dời vật kiến trúc trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn:

[4.8.1] Xét thấy: Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2018 được công chứng số: 3167 giữa ông H với ông N, bà T là đúng quy định về hình thức và nội dung. Ông H không cung cấp cũng như chứng minh ông bị ép buộc hay lừa dối hoặc vi phạm điều cấm, vi phạm đạo đức xã hội được

quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng trên là vô hiệu như yêu cầu của ông H.

[4.8.2] Theo danh sách mua nền khu dân cư B có tên cụ Nguyễn Văn H1 được mua nền. Sau khi cụ H1 chết, ông H cùng với mẹ ông là cụ Nguyễn Thị C2 và em là bà Nguyễn Thị M thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ H1 thực hiện các thủ tục kê khai di sản, tặng cho di sản…và ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và UBND thành phố C xác nhận thủ tục, trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL816705, số vào sổ: CH07696 ngày 21/12/2018 cho ông Nguyễn Văn H là đúng, nên không có căn cứ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn H nên yêu cầu của bà O, ông P về hủy giấy trên là không có căn cứ chấp nhận. Mặt khác, theo Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 04/3/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì thủ tục Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng là *"thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng"*. Do đó, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông N, bà T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H đứng tên được cập nhật trang IV tên ông N, bà T là không có căn cứ nên không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng pháp luật.

Hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có lợi cho ông, quyết định giao đất, cấp đất không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông nên ông yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp cho chính mình là không có căn cứ chấp nhận là có cơ sở pháp luật.

[4.8.3] Tại Biên bản xác minh ngày 22/6/2021, cán bộ địa chính Phường N, thành phố C xác nhận phần đất này hiện nay chưa có ai ở trên đó, ông P có cất nhà tiền chế (chỉ có khung sắt, mái tole, không có vách), việc cất nhà của ông P là khi có tranh chấp xảy ra, ông P tự cất không xin phép chính quyền địa phương, tự cất nhà trên phần đất đã được công nhận cho ông N, bà T là trái pháp luật. Vì vậy, lập luận của bị đơn cho rằng đất này bị đơn được quyền sử dụng và cất nhà

tiền chế từ trước là không có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông P, bà T tháo dỡ, di dời vật kiến trúc trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đúng pháp luật.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn bà Nguyễn Thị Thư O, ông Phan Đình P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H kháng cáo nhưng không cung cấp được những tình tiết, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm. Ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Thư O, ông Phan Đình P và ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Các phần 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thư O, ông Phan Đình P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Căn cứ khoản 3, 9, 11 Điều 26, ĐiềuĐiều 37; điểm d khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 273, Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; áp dụng các ĐiềuĐiều 165, Điều 166 của Bộ luật Dân năm 2015; ĐiềuĐiều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 203 của Luật Đấtnăm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách Văn N, bà Huỳnh Thanh T đối với ông Phan Đình P, bà Nguyễn Thị T3.

Buộc ông Phan Đình P, bà Nguyễn Thị Thư O phải tháo dỡ, di dời nhà tiền chế khung sắt, mái tol,kiến trúc,… gắn liền với diện tích đất 52,1m^2 thể hiện tại các điểm: 7, 8, 12, 11 của Bản trích đo hiện trạng ngày 25/01/2021 của Văn phòng

đăng ký đất đai - chiChâu Đốc, thuộc thửa 126, tờ bản đồ số 17 theo Giấynhận quyền sử dụng đất số CL816705, số vào sổ: CH07696 ngày 21/12/2018, đăng ký biến động do ông Quách Văn N, bà Huỳnh Thanh T đứng tên ngày 03/01/2019. (Bản trích đo hiện trạng ngày 25/01/2021 của Văn phòng Đ1 là một phần không tách rời bản án)

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thư O, ông Phan Đình P về những yêu cầu sau:

2.1 Không chấp nhận hủy giấychứng nhận quyền sử dụng đất số CL816705 của UBND thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn H ngày 21/12/2018.

2.2 Không chấp nhận tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 25/12/2018 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Quách Văn N, bà Huỳnh Thanh T.

2.3 Không chấp nhận hủy giấynhận quyền sử dụng đất số CH07696 thửa 126, tờ bản đồ 17, loại đất ở đô thị, diện tích 52.1m^2, do UBND thành phố C cấp ngày 21/12/2018 và được đăng ký biến động ngày 03/01/2019 cho Quách Văn N, Huỳnh Thanh T.

2.4 Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn H1, Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị T3 lập ngày 26/7/1999.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H đối với ông Quách Văn N, bà Huỳnh Thanh T về:

3.1 Không chấp nhận tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 25/12/2018 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Quách Văn N, bà Huỳnh Thanh T.

3.2 Không chấp nhận hủy giấynhận quyền sử dụng đất số CH07696 thửa 126, tờ bản đồ 17, loại đất ở đô thị, diện tích 52.1m^2, do UBND thành phố C cấp ngày 21/12/2018 cấp cho ông (H) và được đăng ký biến động ngày 03/01/2019 cho Quách Văn N, Huỳnh Thanh T.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Đình P, bà Nguyễn Thị Thư O và ông Nguyễn Văn H mỗi người chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Ông Phan Đình P được khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0000326 ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang. Bà Nguyễn Thị Thư O được khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0000327 ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang. Ông Nguyễn Văn H được khấu trừ 300.000

(ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0000391 ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang. Ông Phan Đình P, bà Nguyễn Thị Thư O và ông Nguyễn Văn H đã đóng xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS tp. Châu Đốc;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; NVK.

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

Nguyễn Hồ Tâm Tú