TÒA ÁN PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 33/2025/DS-PT
Ngày 31 tháng 7 năm 2025
Về việc: Tranh chấp về 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 PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Huy Cầu.

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương.

Ông Mai Xuân Thành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Ông Trần Đăng R - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 31 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở, Tòa án phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 178/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 112/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 34/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Trần Ngọc H, sinh năm 1939 (xin xét xử vắng mặt).

Cư trú: số B, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số B, khóm Đ, phường M, tỉnh An Giang).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Ngọc H: ông Trần Tiến V - Luật sư Cộng tác viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh A; Địa chỉ liên hệ: số B, đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số B, đường T, phường L, tỉnh An Giang). (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn T (Trần Hữu T1), sinh năm 1967.

2.2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1969.

Cùng cư trú: số B, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số B, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà Đ: ông Đặng Văn K, sinh năm 1978; Cư trú: Lô A, khu dân cư B, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/10/2021 và 21/3/2022) (nay là Lô A, khu dân cư B, khóm B, phường L, tỉnh An Giang). (có mặt).

2.3. Ông Trần Hoàng G, sinh năm 1978

2.4. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1978;

2.5. Chị Trần Thị Kiều T2, sinh năm 2001;

2.6. Em Trần Hoàng K1, sinh năm 2011;

Cùng cư trú: số B, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay số B, khóm Đ, phường M, tỉnh An Giang).

Người đại diện theo pháp luật cho Trần Hoàng K1: ông Trần Hoàng G, sinh năm 1978 (ông G là cha của K1).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1 và bà T2: ông Trần Hoàng G, sinh năm 1978 (Theo văn bản ủy quyền ngày 31/5/2022)

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang

Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường M, tỉnh An Giang; Địa chỉ: Số A, Trần Quang K2, khóm T, phường M, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.2. Bà Trần Thị Tuyết N; sinh năm 1972. Địa chỉ: số E, tổ B, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là số E, tổ B, ấp A, xã L, tỉnh Đồng Tháp). (vắng mặt)

3.3. Bà Trần Thị G1, sinh năm 1975. Địa chỉ: số B, ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là số B, ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

3.4. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1978. Địa chỉ: số B, khóm Đ, phường M, thành phố L, An Giang (nay số B, khóm Đ, phường M, tỉnh An Giang). (vắng mặt)

3.5. Bà Trần Thị C, sinh năm 1979. Địa chỉ: số D, khóm Đ, phường M, thành phố L, An Giang (nay số D, khóm Đ, phường M, tỉnh An Giang). (vắng mặt)

3.6. Ông Trần Thanh T3, sinh năm 1982. Địa chỉ: số D, khóm Đ, phường M, thành phố L, An Giang (nay số D, khóm Đ, phường M, tỉnh An Giang). (vắng mặt)

3.7. Ông Trần Khánh D, sinh năm 1984

3.8. Bà Trần Ngọc T4, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: số B, khóm Đ, phường M, thành phố L, An Giang (nay số B, khóm Đ, phường M, tỉnh An Giang). (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của các ông bà Trần Thị Tuyết N, Trần Thị G1, Trần Thị H1, Trần Thị C, Trần Thanh T3, Trần Khánh D, Trần Ngọc T4: Ông Trần Ngọc H, sinh năm 1939. Cư trú: số B, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (nay số B, khóm Đ, phường M, tỉnh An Giang). (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/5/2021) (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Ngọc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 15/6/2021, đơn kiện bổ sung ngày 28/03/2022, đơn xác định yêu cầu khởi kiện ngày 14/5/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Ngọc H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, ông Trần Tiến V trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Ngày 08/02/1996 em ông H là Trần Văn H2 có mua phần đất của bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm: 1915 (chết ngày 27/02/2005). Khi mua có lập văn bản "Tờ bán đất" ngày 08/02/1996 có xác nhận ngày 10/02/1996 của ông Đặng Văn R1 là Trưởng ấp Đ, phường M lúc bấy giờ, tờ mua bán có nội dung:

"Tôi tên Nguyễn Thị Đ1 cùng con là Trần Văn T (Trần Hữu T1). Nay tôi đồng ý bán cho cháu Trần Văn H2 một miếng đất diện tích 165m^2 (dài 15m x ngang 11m = 165m^2) .

Tổng giá trị là 520.000đ, kể từ đây trở lên cháu H2 được sử dụng phần đất trên. Nếu ai tranh cản cháu H2 sử dụng, tôi chịu trách nhiệm bồi hoàn theo thỏa thuận của cháu H2 vì phần đất này có chôn cha mẹ cháu H2 nên tôi và con tôi đồng ý bán để cho cháu H2 sử dụng diện tích mộ của cha, mẹ và bà nội luôn miếng đất mà cháu H2 cất nhà ở hiện nay. Nay tôi làm giấy này để chứng minh cho cháu H2 và con tôi Trần Văn T đồng ý ký tên".

Ngày 30/12/1997, ông Trần Văn T có bán cho em của ông phần đất nền mộ diện tích 03m^2 với giá là 250.000đ, và cam kết:*"nếu sau này có ai ra ngăn cản không cho anh H2 sử dụng thì tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật"* (Tờ bán đất ngày 30/12/1997).

Như vậy, tổng diện tích mà em ông đã mua là 168m^2 và đã trả đủ tiền cho bà Đ1, ông T. Ông và gia đình cất nhà ở ổn định không tranh chấp từ năm 1996 cho đến khi em ông, ông H2 chết vào năm 2000.

Do ông là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của em ông đã chết, vì vậy ông có lập thủ tục cấp QSDĐ đối với phần đất khoảng 92,6m^2, do phần diện tích còn lại khoảng 75,4m^2 hiện do gia đình bà Đ1 đang chiếm giữ, trong phần đất này có các phần mộ của người thân trong gia đình ông. Khi đoàn đo đạc đến khu đất làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho ông thì bà Đ1 ra ngăn cản không cho đo đạc nên không thể thực hiện được.

Ngày 16/5/2018 ông G, bà H1 lập thủ tục cấp GCNQSDĐ được UBND thành phố L cấp GCNQSDĐ, quyền sỡ hữu (QSH) nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08113 ngày 16/5/2018 thửa số 391 tờ bản đồ số 27, diện tích 100,4m^2 do ông Trần Hoàng G và bà Trần Thị H1 đứng tên.

Theo đơn khởi kiện thì ông H yêu cầu: Buộc các ông, bà Trần Văn T, Trần Hoàng G, Nguyễn Thị Đ, Trần Thị H1, Trần Thị Kiều T2 và Trần Hoàng K1 phải tháo dỡ vật kiến trúc, giao trả phần diện tích đất khoảng 75,4m^2 cho ông theo quy định của pháp luật.

Hủy GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH07513 ngày 13/02/2017 do UBND thành phố L cấp có diện tích 100,4m^2 do ông Trần Hoàng G và bà Trần Thị H1 đứng tên.

Hủy GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08113 ngày 16/5/2018 do UBND thành phố L cấp có diện tích 100,4m^2 do ông Trần Hoàng G và bà Trần Thị H1 đứng tên.

Hủy hợp đồng thế chấp QSDĐ và nhà ở số 79/TC/NTAG-VC ngày 30/5/2018 giữa ông Trần Hoàng G, bà Trần Thị H1 và Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh A – Phòng G2.

Tuy nhiên tại đơn xác định yêu cầu khởi kiện ngày 14/5/2024 và tại phiên tòa hôm nay, ông H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Tiến V thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

Yêu cầu ông Trần Hoàng G trả giá trị đối với phần đất ở các điểm 54-55-56-52-53 có diện tích 44,8m^2 với giá 5.000.000đ/m^2 thành tiền là 262.124.000đ, không yêu cầu ông G phải trả đất.

Hủy GCNQSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH07513 ngày 13//02/2017 do UBND thành phố L cấp có diện tích 100,4m^2 do ông Trần Hoàng G và bà Trần Thị H1 đứng tên.

Hủy GCNQSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08113 ngày 16/5/2018 do UBND thành phố L cấp có diện tích 100,4m^2 do ông Trần Hoàng G và bà Trần Thị H1 đứng tên.

Yêu cầu ông T, bà Đ tháo dỡ 02 trại nuôi gà và được công nhận phần đất ở các điểm 53-30-29-47-51-50-16-5-4-54 có diện tích 83,7m^2.

Rút lại yêu cầu Hủy hợp đồng thế chấp QSDĐ và nhà ở số 79/TC/NTAG-VC ngày 30/5/2018 giữa ông Trần Hoàng G, bà Trần Thị H1 và Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh A - Phòng G2.

Ông Đặng Văn K là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H và đề nghị Tòa án đình chỉ việc giải quyết vụ án vì Ông H không được quyền khởi kiện vì ông cho rằng đất do em ông là ông H2 mua của bà Đ1 nay ông H2 đã chết thì các anh em phải khởi kiện, đề nghị xem xét lại.

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguồn gốc đất này là của bà Đ1, nếu xác định bị đơn thì còn rất nhiều chứ không riêng ông T, bà Đ.

Bị đơn ông Trần Hoàng G trình bày: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H vì QSDĐ của ông đã được tặng cho một cách hợp pháp và đã được cấp QSDĐ và QSH nhà hợp lệ.

Nguồn gốc đất này là của bà Đ1, là bà nội vợ cho lại cha vợ là ông L, sau đó ông L cho lại bà T7 là chị vợ của ông sau đó bà T7 cho lại vợ ông là bà H1.

Khi ông cất nhà ở cũng như làm thủ tục kê khai đăng ký QSDĐ và QSH nhà ở thì cũng không ai tranh chấp gì với ông.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H vì đất của ông đã được cấp GCNQSDĐ một cách hợp pháp và ông cũng không lấn chiếm đất của ông H.

Ủy ban nhân dân (UBND) thảnh phố L có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và tại Công văn số 1831/UBND-NC ngày 29/4/2022 trả lời cho Tòa án với nội dung:

"…Qua kiểm tra rà soát của cơ quan chuyên môn được biết: Ngày 13/12/2017, UBND thành phố L có cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH07315, thửa đất số 391, tờ bản đồ số 27, diện tích 100,4m^2 loại đất ở đô thị cho ông Trần Hoàng G và bà Nguyễn Thị H3 đất tọa lạc tại phường M, thành phố L là đảm bảo trình tự, thu tục theo Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND ngày 17/11/2015 của UBND tỉnh A Ban hành quy định về trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh An Giang…".

Theo yêu cầu của ông Trần Ngọc H việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản được tiến hành vào các ngày 03/06/2022 và ngày 12/3/2024. Theo "Bản trích đo hiện trạng khu đất" ngày 31/08/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh L2 thì:

Các điểm 35,36,37,38 là vị trí thửa đất số 391, tờ bản đồ số 27, diện tích 100,4m^2 loại đất OĐT của ông Trần Hoàng G và bà Nguyễn Thị H3 được UBND thành phố L cấp GCNQSDĐ số CH08113 ngày 16/05/2018.

Điểm 8,44,39,40,60,61,41,42 là căn nhà của ông Trần Hoàng G và bà Nguyễn Thị H3 có diện tích 74,8m^2.

Điểm 16,5,4,6,52,30,29,28 là phần đất ông H đo đạc hướng dẫn có diện tích 138,0m^2, trong đó:

Điểm 54,55,56,52,53 có diện tích 44,8m^2 thuộc GCN số CH08113 của ông Trần Hoàng G và bà Trần Thị H1.

Các điểm 16,5,4,2,30,29 là phần đất ông Trần Hữu T1 hướng dẫn đo đạc có diện tích 76,2m^2 chưa được cấp GCN.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/06/2022, ngày 12/3/2024 do Tòa án nhân dân tỉnh An Giang lập đã thể hiện:

Trên phần diện tích đất tranh chấp có 02 căn nhà tạm (do ông T1 cất) với kết cấu vách thiếc, mái thiếc, cây gỗ tạp, nền đất.

Phía tay trái giáp với vách nhà của ông Trần Hoàng G có 01 ngôi mộ của ông Nguyễn Văn N1 (cha dượng ông H) và 06 cái quách (thân nhân gia đình ông H) phía trong có 06 cây chuối hột lớn.

Liền kề phần ngôi mộ và 06 cái quách, ông H cho rằng một phần ngôi nhà của ông G nằm trong phần đất của ông H đang tranh chấp.

Căn nhà của ông G có kết cấu nhà cấp 4, cuốn nền, lót gạch men, tường xây, đổ trần bê tông, theo lời ông G nhà xây được khoảng 06 năm đã được cấp GCNQSDĐ và QSH nhà ở.

Tại buổi thẩm định ông H trình bày thêm: Ông H không xác định được diện tích cụ thể phần căn nhà của ông G đã lấn chiếm phần diện đất của ông là bao nhiêu. Khi ông G xây nhà ông có biết nhưng không ra ngăn cản.

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 06/06/2024 của Công ty cổ phần T8 thì:

Giá trị quyền sử dụng đất của phần đất có diện tích 138m^2 loại đất OĐT có giá trị là 754.060.800đ.

Giá trị công trình xây dựng trên đất bao gồm:

Nhà cấp 4 của ông Trần Hoàng G 222.320.000đ.

Nhà gỗ do ông Trần Hữu T1 sử dụng 3.366.330đ.

Tổng giá trị của cả nhà và QSDĐ là 979.747.640đ

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 227, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn B: bà Trần Thị Tuyết N; bà Trần Thị G1, bà Trần Thị H1, bà Trần Thị C, ông Trần Thanh T3, ông Trần Khánh D, bà Trần Ngọc T4, về việc:

Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp QSDĐ và nhà ở số 79/TC/NTAG-VC ngày 30/5/2018 giữa ông Trần Hoàng G, bà Trần Thị H1 và Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh A – Phòng G2.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn B: bà Trần Thị

Tuyết N; bà Trần Thị G1, bà Trần Thị H1, bà Trần Thị C, ông Trần Thanh T3, ông Trần Khánh D, bà Trần Ngọc T4, về việc:

Yêu cầu ông Trần Hoàng G, bà Trần Thị H1 trả giá trị đối với phần đất ở các điểm 54-55-56-52-53 có diện tích 44,8m^2 với số tiền 262.124.000đ; yêu cầu hủy GCNQSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH07513 ngày 13//02/2017 và GCNQSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08113 ngày 16/5/2018 cùng do UBND thành phố L cấp có diện tích 100,4m^2 do ông Trần Hoàng G và bà Trần Thị H1 đứng tên; yêu cầu ông Trần Ngọc T5, bà Nguyễn Thị Đ tháo dỡ 02 trại nuôi gà và được công nhận phần đất ở các điểm 53-30-29-47-51-50-16-5-4-54 có diện tích 83,7m^2.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/8/2024, nguyên đơn là ông Trần Ngọc H kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Ngọc H có đơn xin xét xử vắng mặt giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là luật sư Trần Tiến V tranh luận: Căn cứ vào Tờ bán đất ngày 08/02/1996 thể hiện nội dung bà Nguyễn Thị Đ1 và ông Trần Văn T có bán cho ông Trần Văn H2 một miếng đất diện tích 165m^2 với giá là 520.000 đồng. Và Tờ bán đất ngày 30/12/1997 nội dung ông Trần Văn T có bán cho ông H2 phần đất nền mộ diện tích 03 thước vuông (03m^2) với giá là 250.000 đồng. Ông H2 đã trả đủ tiền cho ông Đ1, bà T và ông H2 cũng cất nhà ở quản lý sử dụng từ năm 1996 đến khi ông H2 chết thì ông H tháo dỡ, hiện tại vẫn còn phần bó nền của nhà ông H2 cũ. Đồng thời, trên phần đất có ngôi mộ của cụ Nguyễn Văn L1 (cha ông H2) và 06 cái quách của người thân ông H. Ngoài ra, việc tranh chấp đã được UBND phường M nhiều lần giải quyết và hòa giải. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà Đ là ông Đặng Văn K cho rằng ông T chuyển nhượng cho ông H2 là phần đất ngang 03m dài 06m nằm phía sau nhà ông G chứ không phải diện tích đất này. Phần mồ mả trên đất cũng chôn cất cả người thân của ông T nên không có cơ sở chứng minh ông T đã chuyển nhượng phần đất này cho ông H2.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ toạ phiên toà, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng: Xét thấy, Thẩm phán chủ toạ phiên toà, các

thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã đánh giá các chứng cứ một cách chưa toàn diện, Tờ mua bán đất của ông H2 với bà Đ1 ngày 08/2/1996 có xác nhận của ông Đặng Văn R2 là Trưởng ấp đông T6; trên diện tích đất chuyển nhượng có khu mộ của gia đình ông H2. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xác minh làm rõ ngoài diện tích đất đang có tranh chấp thì gia đình bà Đ1 còn chuyển nhượng cho ông H2 thửa đất nào khác hay không; cấp sơ thẩm cũng không giải thích cho các đương sự rõ việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu…

Đây là những vấn đề mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Ngọc H nộp đúng thời hạn nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và xác định quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang là đúng quy định theo các Điều 26, 34, 37 và 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3] Ông H2 (chết năm 2000) có 02 anh ruột là Trần Ngọc H và ông Trần Văn B (chết năm 2019) nhưng ông H2 không có vợ, con; cha mẹ của ông đã chết chỉ còn ông H còn sống và ông H được vợ và các con ông B ủy quyền cho ông H kiện đòi đất, do đó ông H thuộc hàng thừa kế thứ 2 theo quy định tại Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có đủ tư cách để khởi kiện vụ án.

[4] Hồ sơ vụ án thể hiện: Nguyên đơn ông Trần Ngọc H xin rút lại 01 phần yêu cầu khởi kiện: Hủy hợp đồng thế chấp QSDĐ và nhà ở số 79/TC/NTAG-VC ngày 30/5/2018 giữa ông Trần Hoàng G, bà Trần Thị H1 và Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh A - Phòng G2. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu nêu trên của nguyên đơn theo Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung:

[1] Các đương sự thống nhất xác định phần đất tranh chấp được thể hiện tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/6/2022 và ngày 12/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang và Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp

ngày 31/8/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố L. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu nêu trên để giải quyết vụ án.

[2] Căn cứ vào Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 31/8/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố L xác định diện tích tranh chấp gồm: Phần đất thuộc thửa 391, tờ bản đồ số 27 (thuộc các điểm 54, 55, 56, 52, 53) diện tích 44,8m^2 và phần đất thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 27 (thuộc các điểm 53, 30, 29, 47, 51, 50, 16, 5, 54) diện tích 83,7m^2 cùng tọa lạc tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. Trong đó, thửa đất số 391 tờ bản đồ số 27 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 100,4m^2 cho ông Trần Hoàng G và bà Trần Thị H1. Phần đất thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 27 hiện do ông T, bà Đ đang sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Ngọc H:

[3.1] Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Tờ bán đất ngày 08/02/1996 thể hiện nội dung bà Nguyễn Thị Đ1 và ông Trần Văn T có bán cho ông Trần Văn H2 một miếng đất diện tích 165m^2 (dài 15m x ngang 11m = 165m^2), tổng giá trị là 520.000 đồng. Và Tờ bán đất ngày 30/12/1997 nội dung ông Trần Văn T có bán cho ông H2 phần đất nền mộ diện tích 03 thước vuông (03m^2) với giá là 250.000 đồng.

[3.2] Các đương sự đều thống nhất diện tích đất tranh chấp nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị Đ1. Nguyên đơn cho rằng bà Đ1, ông T đã bán diện tích tranh chấp cho ông H2 theo hai Tờ bán đất 08/02/1996 và ngày 30/12/1997.

Xét thấy, nội dung của hai Tờ bán đất 08/02/1996 và ngày 30/12/1997 không thể hiện rõ vị trí đất bà Đ1, ông T chuyển nhượng cho ông H2 cụ thể nằm ở đâu, vị trí nào, hiện nay ông H2 cũng đã mất, ông H và những người thừa kế khác hoàn toàn không chứng kiến việc mua bán giữa hai bên. Trong khi ông T cho rằng ông chuyển nhượng cho ông H2 là phần đất nằm phía sau nhà ông G chứ không phải diện tích đất này. Mặt khác, UBND phường M xác nhận nguồn gốc đất của ông G, bà H1 do bà Trần Thị Mỹ T7 sử dụng từ trước năm 1990, đến năm 2006 sang nhượng lại cho ông Trần Hoàng G và bà Trần Thị H1. Như vậy, nếu chỉ căn cứ vào hai Tờ bán đất 08/02/1996 và ngày 30/12/1997 mà nguyên đơn cung cấp thì chưa đủ cơ sở để chứng minh diện tích đất đang tranh chấp là diện tích ông H2 đã nhận chuyển nhượng của bà Đ1, ông T.

[3.3] Về quá trình sử dụng đất: Nguyên đơn cho rằng trên diện tích tranh chấp có căn nhà của ông H2 và mồ mả ông bà. Tuy nhiên, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/06/2022, ngày 12/3/2024 do Tòa án nhân dân tỉnh An Giang lập đã thể hiện: Trên phần diện tích đất tranh chấp có 02 căn nhà tạm (do ông T cất) với kết cấu vách thiếc, mái thiếc, cây gỗ tạp, nền đất. Phía tay trái giáp với vách nhà của ông Trần Hoàng G có 01 ngôi mộ của ông Nguyễn Văn N1 (cha dượng ông H) và 06 cái quách (thân nhân gia đình ông H) phía trong có 06 cây chuối hột lớn. Liền kề phần ngôi mộ và 06 cái quách, ông H cho rằng một phần ngôi nhà của ông G nằm trong phần đất của ông H đang tranh chấp. Căn nhà của ông G có kết cấu nhà cấp 4, cuốn nền, lót gạch men, tường xây, đổ

trần bê tông, theo lời ông G nhà xây được khoảng 06 năm đã được cấp GCNQSDĐ và QSH nhà ở.

Nhận thấy, trên đất không có căn nhà nào của ông H2 như lời khai nại của nguyên đơn, mà chỉ có căn nhà cấp 4 xây kiên cố của vợ chồng ông G, bà H1 và căn nhà tạm của ông T, đồng thời khi ông G xây nhà cũng không có ai tranh chấp, ngăn cản; đối với phần mồ mả của gia đình ông H chỉ chiếm diện tích nhỏ trong diện tích đất tranh chấp, trên đất cũng có mồ mả của người thân gia đình ông T, phần mồ mả hiện nay cũng đang tranh chấp với ông T, bà Đ.

[3.4] Quá trình đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ông H2 đã mua đất của ông T, bà Đ từ năm 1996 đến nay đã gần 30 năm nhưng gia đình ông không đi đăng ký kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Trong khi đó ngày 13/12/2017, ông Trần Hoàng G và bà Nguyễn Thị H3 đã được UBND thành phố L cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH07315, thửa đất số 391, tờ bản đồ số 27, diện tích 100,4m^2. Tại Công văn số 1831/UBND-NC ngày 29/4/2022, Ủy ban nhân dân thành phố L xác định việc cấp GCNQSDĐ cho ông G, bà H3 là đúng đối tượng, đảm bảo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định như đã được niêm yết công khai, lấy phiếu khảo sát ý kiến và ký ranh tứ cận. Tại Biên bản đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất ngày 07/4/2014 chính ông Trần Ngọc H là chủ đất liền kề đã ký xác định giáp ranh tứ cận đất để ông G, bà H3 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, ông H đã thừa nhận diện tích đất 100,4m^2 là của vợ chồng ông G, bà H3.

Đối với phần đất thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 27 (thuộc các điểm 53, 30, 29, 47, 51, 50, 16, 5, 54) diện tích 83,7m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T, bà Đ đang quản lý, sử dụng làm trại nuôi gà. Ông H không chứng minh được vị trí đất ông H2 nhận chuyển nhượng của bà Đ1, ông T nằm ở đây, từ khi nhận chuyển nhượng ông H2 cũng không đăng ký kê khai và quản lý, sử dụng đối với phần diện tích này.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do vậy, Hội đồng xét xử không thống nhất ý kiến của Viện kiểm sát; bác kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do ông H là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Ngọc H.

2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 112/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Tuyên xử:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn B: bà Trần Thị Tuyết N; bà Trần Thị G1, bà Trần Thị H1, bà Trần Thị C, ông Trần Thanh T3, ông Trần Khánh D, bà Trần Ngọc T4, về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp QSDĐ và nhà ở số 79/TC/NTAG-VC ngày 30/5/2018 giữa ông Trần Hoàng G, bà Trần Thị H1 và Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh A - Phòng G2.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn B: bà Trần Thị Tuyết N; bà Trần Thị G1, bà Trần Thị H1, bà Trần Thị C, ông Trần Thanh T3, ông Trần Khánh D, bà Trần Ngọc T4, về việc: Yêu cầu ông Trần Hoàng G, bà Trần Thị H1 trả giá trị đối với phần đất ở các điểm 54-55-56-52-53 có diện tích 44,8m^2 với số tiền 262.124.000đ; yêu cầu hủy GCNQSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH07513 ngày 13/02/2017 và GCNQSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH08113 ngày 16/5/2018 cùng do UBND thành phố L cấp có diện tích 100,4m^2 do ông Trần Hoàng G và bà Trần Thị H1 đứng tên; yêu cầu ông Trần Ngọc T5, bà Nguyễn Thị Đ tháo dỡ 02 trại nuôi gà và được công nhận phần đất ở các điểm 53-30-29-47-51-50-16-5-4-54 có diện tích 83,7m^2.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Miễn tiền án phí dân sự cho ông Trần Ngọc H.

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

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

Hà Huy Cầu

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT 3;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang;
- Thi hành án dân sự tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu, MT.