

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 288/2023/DS-PT

Ngày: 29/6/2023

V/v: T/c QSD đất và HĐCN QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Phước Đại

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Minh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 126/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 06/3/2023 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 80/2023/QĐPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông **Nguyễn Ngọc Trường H**, sinh năm 1977. Vắng mặt.

Địa chỉ: khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: ông **Mai Xuân T**, sinh năm 1968, (Theo Văn bản ủy quyền ngày 13/6/2022) - *(Có mặt)*.

- *Bị đơn:* ông **Huỳnh An N**, sinh năm 1964. Có mặt.

Địa chỉ: khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền: ông **Đặng Trọng T1**, sinh năm 1971 (Theo Văn bản ủy quyền ngày 23/3/2023) – *(Có mặt)*.

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

1. Bà **Đỗ Tuyết H1**, sinh năm 1967

Địa chỉ: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền: ông **Đặng Trọng T1**, sinh năm 1971 (Theo Văn bản ủy quyền ngày 23/3/2023) – *(Có mặt)*.

2. Huỳnh Thới B, sinh năm 1985, (*Vắng mặt*).
3. Phạm Thị H2, sinh năm 1991 (*Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*).
4. Huỳnh Thới N1, (*Vắng mặt*).
Cùng địa chỉ: khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.
5. Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1977, (*Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*)
Địa chỉ: khu vực Đ, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.
6. Lê Thị T3, sinh năm 1978 (*Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*).
Địa chỉ: khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.
7. Huỳnh Thị M, sinh năm 1967 (*Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*).
8. Huỳnh T4, sinh năm 1974 (*Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*)
Địa chỉ: 328/8 khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.
9. Huỳnh Thị M1, sinh năm 1973 (*Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*).
Địa chỉ: D ấp H, xã Đ, huyện T, tỉnh An Giang.
10. Nguyễn Thị C, sinh năm 1955 (*Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*).
Địa chỉ: khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.
11. Huỳnh Thị Xuân M2, sinh năm 1974 (*Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*).
Địa chỉ: 3 khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.
12. Huỳnh Phát T5, sinh năm 1963 (*Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*).
Địa chỉ: 3 khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.
13. Trần Thị D, sinh năm 1972 (*Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*).
14. Huỳnh Thị Mỹ H3, sinh năm 1997 (*Vắng mặt*).
15. Huỳnh Công T6, sinh năm 1999 (*Vắng mặt*).
16. Huỳnh Thị Mỹ K, sinh năm 2001 (*Vắng mặt*).
Cùng địa chỉ: 3 khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.
17. Trần Thị E, sinh năm 1947 (*Đề nghị vắng mặt*).
18. Huỳnh Thị Thanh H4, sinh năm 1977 (*Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*).
19. Anh Huỳnh Thanh B1, sinh năm 1984 (*Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*).
20. Huỳnh Thị Thanh T7, (*Vắng mặt*).
21. Huỳnh Thị Thu V, (*Vắng mặt*).
22. Huỳnh Thị Kim T8, (*Vắng mặt*).
Cùng địa chỉ: 3 khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.
23. Lâm Hồng T9, sinh năm 1975 (*Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*).
24. Lâm Văn K1, sinh năm 1937 (*Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*).
Cùng địa chỉ: C ấp H, xã Đ, huyện T, tỉnh An Giang.
25. Lâm Văn Đ, sinh năm 1979 (*Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*).
Địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện T, tỉnh An Giang.
26. Lâm Thị Cẩm N2, sinh năm 1969 (*Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*).
Địa chỉ: D ấp T, xã V, huyện T, tỉnh An Giang.

27. Lâm Thị Cẩm T10, sinh năm 1973(*Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*).

Địa chỉ: H ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh An Giang.

28. Lâm Thị Cẩm H5, sinh năm 1977 (*Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*).

Địa chỉ: ấp B, thị trấn N, huyện T, tỉnh An Giang.

29. Lâm Văn T11, sinh năm 1980 (*Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

30. Huỳnh Văn K2, sinh năm 1950 (*Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*).

Địa chỉ: ấp P, xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

31. Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền: ông Đỗ Văn H6, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường quận (Văn bản ủy quyền ngày 14/6/2022) - (*Đề nghị vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 13/8/2013 ông Nguyễn Ngọc Trường H được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là QSD đất) số CH02239 diện tích 720m² (đất ở đô thị) tại thửa 325, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc đất là do ông Huỳnh An N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T2 vào ngày 29/5/2012, thửa đất 325 diện tích 720m², Giấy chứng nhận QSD đất số CH01098 do ông Huỳnh An N đứng tên, giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Ngày 01/6/2012 Ông Nguyễn Thanh T2 được chỉnh lý sang tên có xác nhận của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T. Ngày 13/8/2013 ông Nguyễn Thanh T2 chuyển nhượng lại toàn bộ thửa 325, diện tích 720m² cho ông H. Sau đó ông H đến phần đất để sử dụng thì ông N ngăn cản không cho ông H sử dụng. Ông H yêu cầu ông N cùng vợ và các con ông N đang ở trên đất phải di dời toàn bộ tài sản để trả lại diện tích đất tranh chấp cho ông N, không đồng ý hỗ trợ di dời. Trường hợp bị đơn có nhu cầu ổn định thì ông H đồng ý cho bị đơn được ổn định và trả giá trị cho nguyên đơn diện tích 720m² ODT.

Tại đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án bị đơn và bà Đỗ Tuyết H1 cùng trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ ông Huỳnh H7 và bà Nguyễn Thị K3. Ông H7 và bà K3 có 06 người con tên Huỳnh Tấn X, Huỳnh Hữu N3, Huỳnh Thị T12, Huỳnh Văn K2, Huỳnh Văn R và Huỳnh An N. Sau khi ông H7 và bà K3 chết thì ông N khai nhận thừa kế di sản của cha mẹ thì chỉ có bị đơn và ông Huỳnh Văn K2, không có các anh chị em khác. Sau khi có văn bản thuận phân chia di sản được chứng thực ngày 29/10/2011 thì bị đơn đã được Ủy ban nhân dân (gọi tắt là

UBND)quận Tcấp Giấy chứng nhận QSD đất số CH01098 tại thửa 325, tờ bản số 05, diện tích 720m² (ODT). Trước đây ông N giấu bớt người khi khai nhận thừa kế với mục đích được thừa kế phần đất của cha mẹ và được bán đất cho người khác. Việc khai nhận thiếu người thừa kế ôngT2vẫn biết.

Ngày 29/5/2012, ông Nchuyển nhượng cho ôngT2thửa đất 325 diện tích 720m² như nguyên đơn trình bày. Giá chuyển nhượng 300.000.000đồng. Ngày 01/6/2012 ôngT2được chỉnh lý sang tên nhưng anhT2chỉ thanh toán 160.000.000đồng, còn nợ lại 140.000.000đồngkhông trả nên ông Nvẫn còn sử dụng đất từ trước đến nay. Việc ôngHký hợp đồng chuyển nhượng đất với ôngT2như thế nào thì ông Nkhông biết, ôngT2là người ký hợp đồng chuyển nhượng cho ôngHthì ôngT2có nghĩa vụ giao đất cho ôngH.Ông N yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ôngHvới ông T2;Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ôngT2với ông N. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất do UBND quận Tcấp ngày 08/11/2011 cho ông Huỳnh An Nhường tên, hủy Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho Nguyễn Thanh T2đứng tên và hủy giấy chứng nhận QSD đất cấp cho Nguyễn Ngọc T13Hà đứng tên đối với thửa 325 diện tích 720m²(ODT),

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố, cụ thể là chỉ yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ôngHvới ông T2;Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ôngT2với ông N.Không yêu cầuhủy giấy chứng nhận QSD đất như trước đây đã yêu cầu.

*Chị Phạm Thị H2trình bày:*Chị là vợ của Huỳnh Thới N1và là con dâu của ông N. Việc mua bán đất thửa 325 chị không biết. Căn nhà ngôi có một phần nằm trên thửa đất đang tranh chấp mà chị và chồng chị đang ở là của ông Ncho vợ chồng chị ở nhưng quyền quản lý và sử dụng là của ông N. Chị không ý kiến gì,để cho ông Nquyết định.

*Anh Huỳnh Thới Btrình bày:*Năm 2012, gia đình anh có bán cho anhNguyễn Thanh T2phần đất diện tích 700m² (CLN) với giá 300.000.000đồng, nhưng anhT2chỉ trả cho gia đình anh 160.000.000đồng còn lại 140.000.000đồng,anhT2còn giữ của gia đình anh một giấy chứng nhận QSD đất rồi đi cầm cố cho người khác nên anh không giao đất cho anhT2.

Bà Lê Thị T3trình bày: Thửa đất đang tranh chấp trước đây do chồng bà là ông T2nhận chuyển nhượng của ông N, giá tiền bao nhiêu không nhớ, còn việc ôngT2có trả đủ tiền hay không thì không biết. Việc nhận chuyển nhượng đất, bàkhông có tham gia chỉ nghe nói lại. Bà T3không ý kiến cũng không yêu cầu gì khác.

*ÔngNguyễn Thanh T2trình bày:*Năm 2012, ông T2 có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh An Nthửa đất số 325, diện tích hơn 700m², giá chuyển nhượng

300.000.000đồng. Đã giao đủ số tiền 300.000.000đồng cho ông N, giao tiền mặt, không có làm biên nhận. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có công chứng và đã được Văn phòng đăng ký QSD đất quận Tchỉnh lý biến động sang tên cho ôngT2. Thời điểm chuyển nhượng trên đất chỉ trồng cam, dừa không có nhà ở hay công trình xây dựng nào khác. Hiện nay, ông Ncó xây dựng nhà hay công trình gì khác hay không thì không biết. Hiện tại ông không còn nợ tiền chuyển nhượng QSD đất của ông N. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông N, ông có sử dụng đất một thời gian sau đó thế chấp cho ngân hàng. Do không có tiền trả nên chuyển nhượng lại cho ông H với giá 500.000.000đồng và đã sang tên cho ôngHxong. Ông T2 đề nghị ông N giao đất cho ông H sử dụng, về nghĩa vụ anh đã thực hiện xong không còn trách nhiệm gì. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất 325 ông T2 không biết ông N khai nhận thiếu người thừa kế.

Anh Huỳnh T8 trình bày: Anh là con ruột của ông Huỳnh Tấn X và bà Cao Thị Đ1(đã chết). Việc ông N đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất thửa 325 thông qua việc thuận phân chia di sản thừa kế thì anh không biết nhưng đất này là do ông bà để lại sử dụng. Ông Nchuyển nhượng đất cho ông T2 sau đó ông T2 chuyển nhượng cho ông H. Anh không ý kiến cũng không yêu cầu gì.

Chị Huỳnh Thị M trình bày: Anh M3 trình bày như anh Huỳnh T8 và không yêu cầu gì.

*Chị Huỳnh Thị M2 trình bày:*Chị M2 trình bày như lời khai của Huỳnh T8 và không yêu cầu gì.

*Bà Nguyễn Thị C trình bày:*Bà là vợ sau của ông Huỳnh Văn R(đã chết). Vợ trước của ông Rlà bà T14(đã chết), ông Rvà bà T14có 01 người con tên Huỳnh Thị Xuân M2. Thửa đất 325 ông Nđược cấp giấy chứng nhận QSD đất thì bà không biết, nhưng bà không ý kiến và đồng ý công nhận phần đất này của ông N. Ông Nbán thửa 325 cho anh T2, sau đó anh T2bán cho anh Hvà hiện nay anh Hvà ông Ntranh chấp. Bà không yêu cầu gì.

*Chị Huỳnh Thị Xuân M2trình bày:*Chị là con ruột của ông Huỳnh Văn Rvà bà Nguyễn Thị T15(đã chết). Việc ông Nđứng tên giấy chứng nhận QSD đất thửa 325 thông qua việc thuận phân chia di sản thừa kế cha chị có phản đối và có khiếu nại nhưng sau đó ông Rchết. Thửa 325 ông Nbán cho ôngT2, sau đó ôngT2bán cho ôngH. Chị không yêu cầu gì,để hai bên tự giải quyết.

*AnhHuỳnh Phát T5trình bày:*Anhlà con ruột của ông Huỳnh Tấn Xvà bà Cao Thị Đ1(đã chết). ÔngXvà bà Đ1có tất cả 05 người con: Huỳnh Phát T5, Huỳnh Văn R1(đã chết), Huỳnh Thị M2, Huỳnh T8, Huỳnh Thị M. Việc ông Nđứng tên giấy chứng nhận QSD đất thửa 325 ông không biết. Ông không ý kiến cũng không yêu cầu gì.

*Chị Trần Thị Dtrình bày:*Chị là vợ của Huỳnh Văn R1(đã chết). Chị và anh R1có chung 03 người con. Việc ông Nđứng tên giấy chứng nhận QSD đất thừa 325 chị không ý kiến. Qua việc tranh chấp giữa anh Hvà ông Nchị không ý kiến cũng không yêu cầu gì.

*Bà Trần Thị Etrình bày:*Bà làvợ của ông Huỳnh Hữu N3(đã chết). Có tất cả 05 người con: Huỳnh Thị Thanh T7, Huỳnh Thị Thanh H4, Huỳnh Thị Thu V, Huỳnh Thanh B1và Huỳnh Thị Kim T8. Việc ông Nđứng tên giấy chứng nhận QSD đất thừa 325 và bán cho anh T2bà không ý kiến. Qua việc tranh chấp giữa anh Hvà ông Nbà không ý kiến cũng không yêu cầu. Các con: Tuyền, V, T8cũng không ý kiến, không yêu cầu vì bà cũng thường Xuyên liên lạc với các con.

Chị Huỳnh Thị Thanh H4 trình bày:Thống nhất với lời trình bày của bà Evà không yêu cầu gì.

*Anh Huỳnh Thanh B1trình bày:*Anh là con ruột của bà Trần Thị Evà ông Huỳnh Hữu N3(đã chết). Việc ông Nđược cấp giấy chứng nhận QSD đất thừa 325 và bán cho ông T2anh không ý kiến và cũng không yêu cầu gì.

Ông Lâm Văn K1trình bày: Ông là chồng của bà Huỳnh Thị T12(đã chết 2021), có chung 06 người con: Lâm Thị Cẩm N2, Lâm Thị Cẩm T10, Lâm Hồng T9, Lâm Thị Cẩm H5, Lâm Văn ĐvàLâm Văn T11. Việc ông Nđứng tên giấy chứng nhận QSD đất thừa 325 thông qua việc thuận phân chia di sản thừa kế bà T12không biết, không đồng ý. Ông Nbán đất cho anh T2thừa 325, sau đó anh T2bán cho anh Hvà hiện nay anh Hvà ông Ntranh chấp với nhau thì ông không ý kiến cũng không yêu cầu gì.

Anh Lâm Hồng T9, Lâm Văn Đ, Lâm Thị Cẩm N2, Lâm Thị Cẩm T10, Lâm Thị Cẩm H5và Lâm Văn T11 trình bày: Các anh, chilà con ruột của bà Huỳnh Thị T12(đã chết 2021) và ông Lâm Văn K1. Các anh, chị trình bày như nội dung của ông K1trình bày và không ý kên hay yêu cầu gì.

*Ông Huỳnh Văn K2trình bày:*Ngày 29/10/2011 ông có ký tên vào văn bản thuận phân chia di sản thừa kế cho ông Nđược thừa kế tại các thửa đất, 325, 329 đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thodo cha mẹ để lại nên việc ông Nđược đứng tên các thửa đất ông không ý kiến cũng không yêu cầu gì thêm. Việc ông Nbán thửa đất thừa 325 cho ôngT2, ôngT2bán cho ôngHvà hiện nay tranh chấp thì ông không ý kiến và cũng không yêu cầu gì

*Đại diện ủy quyền Ủy ban nhân dân quận Ttrình bày:*Việc UBND quận Tcấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02239 ngày 13/8/2013 cho ông Nguyễn Ngọc T13Hlà đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Việc UBND quận Tcấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01098, CH01097, CH01096 cùng ngày 08/11/2011

là đúng với trình tự, thủ tục, đối tượng, nguồn gốc sử dụng đất theo quy định. Năm 2011, ông Nguyễn Văn K2 lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản tại các thửa 324, 325, 329 và được Trường phòng Tư pháp quận T chứng thực ngày 29/10/2011 chỉ khai cha mẹ ông N có 02 người con là ông N và ông K2, tờ khai hộ tịch của ông N được văn phòng C1 chứng thực ngày 18/01/2022 thể hiện cha mẹ ông N có 06 người con. Văn bản thỏa thuận phân chia di sản là có bỏ sót người thừa kế theo quy định. Do vậy, trường hợp Tòa án xác định văn bản thỏa thuận phân chia di sản tại các thửa 329, 325, 324 là không đúng quy định từ đó dẫn đến việc phải thu hồi giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông N nêu trên để thực hiện phân chia di sản lại thì UBND quận T sẽ thực hiện việc thu hồi theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023-DS-ST ngày 03/02/2023 của Tòa án nhân dân quận thốt Nốt, thành phố Cần Thơ đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Ngọc Trường H.
- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh An N.
- Bị đơn ông Huỳnh An N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Tuyết H1, anh Huỳnh Thới B được quyền sử dụng diện tích 720m² (ODT) tại thửa 325, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận QSD đất số CH02239 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho anh Nguyễn Ngọc T13 Hà ngày 13/8/2013, đất tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, hiện đất do ông N đang quản lý sử dụng.
- Buộc bị đơn ông N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1 và anh Thới B có trách nhiệm liên đới bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn anh Nguyễn Ngọc Trường H số tiền 1.800.000.000 đồng.
- Ông Huỳnh An N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và có trách nhiệm nộp phí, lệ phí (nếu có) khi đã thực hiện xong nghĩa vụ như nội dung bản án đã tuyên.

Sau khi xét xử sơ thẩm và trong hạn luật định, bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu y án sơ thẩm. Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề phát biểu quan điểm và đề nghị:

- Về tố tụng: Hoạt động tố tụng của những người tiền hành tố tụng là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.
- Về nội dung kháng cáo: Bị đơn kháng cáo không cung cấp chứng cứ gì mới và cũng không có căn cứ để chấp nhận. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng

khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và 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 tố tụng: Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Xét thấy, tất cả người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều có lời khai và trình bày ý kiến về vụ án. Trên cơ sở đó, đã có cùng chung quan điểm là không yêu cầu gì. Do việc kháng cáo của bị đơn không liên quan và cũng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với anh Nguyễn Thanh T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, việc giải quyết kháng cáo của bị đơn có liên quan đến ông T2. Nhưng do ông T2 đang chấp hành hình phạt tù của Bản án hình sự. Tòa án tiến hành làm việc thì ông T2 có yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy Hội đồng xét xử cứ Điều 294, 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục xét xử vụ án.

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết và xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng quy định tại khoản 9 và khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án bị đơn thừa nhận ngày 29/5/2012, có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thanh T2 thửa đất 325 diện tích 720m², loại đất ở đô thị, tờ bản đồ số 5, Giấy chứng nhận QSD đất số CH01098 do ông Huỳnh An Nướng tên với giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có công chứng chứng thực. Sau đó ông T2 được chỉnh lý sang tên có xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T. Điều này là phù hợp với lời khai của nguyên đơn và ông Nguyễn Thanh T2.

[2.2] Nguyên đơn và ông Nguyễn Thanh T2 cũng thống nhất trình bày: Ngày 13/8/2013, ông T2 chuyển nhượng toàn bộ thửa 325, diện tích 720m² cho ông H với giá 500.000.000 đồng, giữa nguyên đơn, ông T2 đã làm thủ tục chuyển nhượng nên nguyên đơn đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất.

Lời trình bày của các đương sự về các vấn đề trên là thống nhất nhau, phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên đây là các tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về tính có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và anh Nguyễn Thanh T2:

[3.1] Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là năm

2012, thời điểm này Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực thi hành. Khi xác lập hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch được xác lập, các bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện. Về hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với Điều 124 và Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng nhưng ông T2 chỉ trả 160.000.000 đồng nên bị đơn chưa bàn giao đất từ năm 2012 đến nay. Ông T2 cho rằng đã trả đủ nhưng không có bất cứ biên nhận hay chứng cứ gì khác, cũng không có chứng cứ về việc cam kết thời hạn giao đất chuyển nhượng. Còn bị đơn cho rằng do ông T2 chưa giao đủ tiền nên không giao đất. Xét thấy, việc chứng minh chứng cứ là quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo quy định tại điều 6, 91, 93 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Trường hợp này, ông T2 cho rằng đã trả đủ tiền thì nghĩa vụ chứng minh thuộc về ông T2. Tại khoản 3 Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nêu *“Việc thanh toán số tiền nêu trên tại khoản 1 Điều này (tiền chuyển nhượng 300.000.000 đồng) do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật”*. Ông T2 không chứng minh được việc trả đủ 300.000.000 đồng nên chỉ căn cứ vào lời khai thừa nhận của bị đơn làm căn cứ giải quyết. Như vậy ông T2 chỉ trả 160.000.000 đồng/300.000.000 đồng là vi phạm nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2015. Từ đó dẫn đến bị đơn chưa giao đất cho nguyên đơn.

[3.2] Xét thấy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và ông T2 đã được đăng ký nhưng về thực tế và thực chất thì vẫn chưa thực hiện xong do bên nhận chuyển nhượng chưa giao đủ tiền, còn bên chuyển nhượng thì chưa giao đất từ năm 2012 đến nay. Bị đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ để chấp nhận.

[3.3] Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu. Bị đơn phải trả lại cho ông T2 160.000.000 đồng.

[3.4] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Xuất phát từ việc vi phạm về nghĩa vụ thanh toán đủ tiền cho bị đơn nên bị đơn không giao đất, nên bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về ông Nguyễn Thanh T2. Vì vậy bị đơn không phải bồi thường thiệt hại.

[4] Xét tính có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/8/2013 giữa ông Nguyễn Thanh T2 và ông Nguyễn Ngọc Trường H thấy rằng:

[4.1] Mặc dù bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, có công chứng, chứng thực theo quy

định tại Điều 124 và Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên như đã phân tích ở mục [3] thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và ông T2 là vô hiệu. Mặt khác, tại Biên bản hòa giải ngày 29/10/2020 (BL: 133) và Biên bản hòa giải ngày 14/10/2020 (BL: 130) thì người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày *khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T2 nguyên đơn không xem đất, chỉ xem trên giấy tờ*. Từ việc này đã dẫn đến bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không biết ranh đất ở đâu, hiện trạng đất như thế nào, trên đất có tài sản gì, nhà và đất ai đang sử dụng?. Vì vậy việc chuyển nhượng này là không ngay tình. Mặt khác, theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 cũng không quy định về việc bảo vệ người thứ ba ngay tình.

[4.2] Bên nhận chuyển nhượng là ông H đã giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng là ông T2 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đã không xảy ra việc bàn giao quyền sử dụng đất. Bởi lẽ, tài sản tại thời điểm chuyển nhượng do phía bị đơn và các thành viên trong gia đình quản lý, sử dụng và ở trên đất cho đến nay. Do đó từ việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và ông T2 vô hiệu, cùng với những lý do như đã phân tích dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và ông T2 là vô hiệu.

[4.3] Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, ông T2 phải trả lại cho nguyên đơn 500.000.000 đồng. Đối với đất, do nguyên đơn chưa nhận và bị đơn là người đang quản lý, sử dụng. Đồng thời hợp đồng chuyển nhượng giữa bị đơn và ông T2 và giữa ông T2 và nguyên đơn đã bị hủy nên bị đơn được quyền đăng ký để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn có trách nhiệm giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn để bị đơn làm thủ tục đăng ký về đất đai.

[4.4] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và ông T2 vô hiệu: Trên thực tế hợp đồng này vẫn chưa thực hiện xong, chưa có việc giao nhận đất. Ông T2 biết rõ việc bị đơn chưa giao đất và ông T2 chưa nhận được QSD đất của ông bị đơn nhưng ông T2 chỉ căn cứ vào giấy tờ được cấp rồi chuyển nhượng. Còn nguyên đơn cũng căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T2 rồi chuyển nhượng mà không kiểm tra đất ở đâu, ranh giới, mốc giới như thế nào, hiện trạng đất ra sao và ai đang canh tác sử dụng... Từ năm 2013 đến tháng 5 năm 2020 mới đặt ra vấn đề nhận đất, từ đó mới phát sinh tranh chấp. Do đó cả hai bên đều có lỗi trong trường hợp này. Mặt khác, nguyên đơn khởi kiện bị đơn là ông N để yêu cầu giao đất hoặc trả tiền theo giá thị trường, nhưng lại không yêu cầu gì đối với ông T2, cũng không đặt ra vấn đề yêu cầu ông T2 giao đất hoặc bồi thường thiệt hại. Do vậy không đủ căn cứ để buộc ông T2 bồi thường thiệt hại theo Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa

án nhân dân tối cao.

[5] Đối với việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo thủ tục thừa kế cho ông T2 là có thiếu sót hàng thừa kế. Tuy nhiên, trong vụ án này các đồng thừa kế và những người thừa kế thế vị không có ý kiến hay yêu cầu gì. Do đó khi nào có tranh chấp về thừa kế sẽ giải quyết thành vụ án khác.

[6] Từ những căn cứ và phân tích nêu trên, có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải nộp 300.000 đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên hủy. Bị đơn và ông T2 phải chịu án phí đối với số tiền phải trả.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu.

[9] Quan điểm của Kiểm sát viên là chưa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 294, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Sửa Bản án sơ thẩm;

Áp dụng các điều 122, 123, 124, 137, 688, 697, 698, 701 Bộ luật dân sự 2005; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn

[1] Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn An N4 và ông Nguyễn Thanh T2 được Ủy ban nhân dân xã T, quận T, thành phố Cần Thơ chứng thực ngày 29/5/2012 về việc chuyển nhượng 720m² đất ODT thửa số 325, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

[2] Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc T13H và ông Nguyễn Thanh T2 được Ủy ban nhân dân xã T, quận T, thành phố Cần Thơ chứng thực ngày 03/8/2013 về việc chuyển nhượng 720m² đất ODT thửa số 325, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

[3] Buộc ông Nguyễn An N4 trả lại cho ông Nguyễn Thanh T2 160.000.000 đồng.

[4] Buộc ông Nguyễn Thanh T2 trả lại cho ông Nguyễn Ngọc Trường H 500.000.000 đồng.

[5] Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số

tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Buộc ông Nguyễn Ngọc T13H giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số đất số CH02239 Ngày 13/8/2013 do Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Nguyễn Ngọc T13H cho ông Nguyễn An N4 để ông Nguyễn An N4 làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Trường hợp không thực hiện thì các cơ quan chức năng có quyền thu hồi để cấp cho ông Nguyễn An N4.

[7] Ông Nguyễn An N4 được liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục đăng ký, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kèm theo Bản trích đo địa chính số 123 ngày 08/10/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm:

[8.1] Ông Nguyễn Ngọc Trường H phải nộp 300.000 đồng. Khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2019/012208, ngày 28/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, Tp Cần Thơ. Ông H đã nộp đủ.

[8.2] Ông Nguyễn An N4 phải nộp 8.000.000 đồng. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0004487 ngày 02/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, Tp Cần Thơ, còn phải nộp thêm số tiền 7.700.000 đồng.

[8.3] Ông Nguyễn Thanh T2 phải nộp 24.000.000 đồng.

[9] Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Ngọc Trường H phải chịu 7.987.000 đồng, đã tạm ứng và chi xong cấp sơ thẩm.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải nộp. Trả lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0004932 ngày 10/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

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 bị 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 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TPCT;
- TAND Q. Ninh Kiều;
- Các đương sự;
- CCTHADS Q. Ninh Kiều;
- Lưu

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

Lương Phước Đại

