

Bản án số: 134/2025/DS-PT
Ngày 05 tháng 3 năm 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất;
tranh chấp 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 Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn
Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Anh - 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 Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 2 và ngày 05 tháng 3 năm 2025, 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 895/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp 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 38/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2025/QĐPT-DS ngày 10 tháng 2 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Châu Quang M, sinh năm 1963

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Huy H, sinh năm 1982

Địa chỉ: Tổ G ấp A xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1961

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1 Bà Trần Thị N, sinh năm 1959

Địa chỉ: Ấp L, xã L, Huyện N, Tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Bà Hoàng Thị Tường L, sinh năm 1979.

Địa chỉ: A đường C, ấp T, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

3.2 Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3.3 Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1955. Hiện cư trú ở Mỹ.

3.4 Bà Trương Thị B, sinh năm 1958

Địa chỉ: Xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3.4 Bà Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1964

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3.5 Ông Huỳnh Văn Q, sinh năm 1983

Địa chỉ: Tổ I, ấp L, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3.6 Ông Huỳnh Văn Q1, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Tổ I, ấp L, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3.7 Ông Huỳnh Văn C1, sinh năm 1987

3.8 Chị Phạm Thị H2, sinh năm 1989

Địa chỉ: Tổ I, ấp L, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở hiện tại: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- **Người kháng cáo:** Ông Châu Quang M và bà Trần Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – ông Châu Quang M và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 05/01/1990, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn K. Giữa ông với ông K lập một tờ giấy có tiêu đề “Tờ chuyển

nhượng thổ cư” với nội dung: “Chúng tôi ký tên dưới đây là Huỳnh Văn K, 79 tuổi, CMND số 270.258.847 ngày 10/4/1979 tại Đồng Nai. Bà Nguyễn Thị N1 67 tuổi CMND số 270.258.945 ĐN và con trai là Huỳnh Văn C 29 tuổi số 270.258.907 ĐN, hiện ngụ tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Cùng đồng ý chuyển nhượng lại phần đất thổ cư, diện tích là: Cạnh phía bên mặt tiền đình L, thuộc ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Chúng tôi bằng lòng vui vẻ nhường lại cho ông Châu Quang M y sĩ phần đất kể trên với số tiền 1 chỉ vàng, coi như trả công dọn nền đắp đất trước kia của tôi và kể từ ngày hôm nay ông Châu Quang M được trọn quyền sử dụng đất kể trên. Điều kiện chúng tôi giao là ông Châu Quang M không được chuyển nhượng lại cho ai, ngoại trừ vợ con, anh em, cha mẹ ruột”. Ông Huỳnh Văn K, ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị N1 đã ký tên trên Tờ chuyển nhượng thổ cư. Có ông Hồ Văn S (đã chết) trưởng ấp Long Hiệu chứng thực nội dung: “Theo đơn sang nhượng đất thổ cư của ông Huỳnh Văn K và ông Châu Quang M là sự thật”.

Do “Tờ chuyển nhượng thổ cư” lập ngày 05/01/1990 không có diện tích cụ thể ngang dài, nên ông không vừa ý, ông trả lại bản chính cho ông K và thay thế bằng giấy “Giấy sang nhượng” ngày 18/11/1990 với nội dung “Tôi tên là Huỳnh Văn K, sinh năm: 1911, hiện đang ngụ tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Tôi có số đất cạnh đền L1, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, nay cắt ra bề ngang 8m dài 16m vị trí: Phía trước là đường hương lộ G; Phía ngoài và phía sau là đất đền; Phía trong là đất nhà tôi. Nay tôi làm giấy này để sang nhượng cho cháu Châu Quang M, sinh năm: 1963, hiện đang làm việc tại trạm y tế xã L với số tiền là: 1 chỉ vàng 9 tuổi 8. Tôi đã nhận đủ số tiền nói trên của cháu Châu Quang M và làm giấy này để làm bằng chứng cho cháu Châu Quang M được toàn quyền sử dụng diện tích nói trên và gia đình tôi không còn khiếu nại về sau”.

Ông Huỳnh Văn K, ông Huỳnh Văn C và chị Trần Thị N đã ký tên trên giấy sang nhượng đất.

Ngoài ra có bà Nguyễn Thị N2 là người làm chứng ký tên ghi rõ họ tên. Ông K đã giao đất cho ông M quản lý và sử dụng từ năm 1990 cho đến nay, ông M đã cất một căn nhà cấp bốn để ở và xây dựng tường rào quanh phần đất chuyển nhượng, hàng năm ông là người đóng thuế nhà đất. Khi nhà nước có chủ trương đăng ký kê khai quyền sử dụng đất ông Huỳnh Văn C đã tiến hành đăng ký kê khai và đã được Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy CNQSDĐ số G 645.979 ngày 14/04/1997, theo đó công nhận cho ông C được quyền sử dụng diện tích 897m² (trong đó có 300m² đất ở nông thôn và 597 m² đất ruộng màu) thửa 29 tờ bản đồ số 24 xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Năm 2011, ông M ký hợp đồng đo vẽ thực tế, để đăng ký cấp giấy thi được biết, một phần đất mà ông nhận chuyển nhượng của ông K đã cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 645.979 ngày 14/04/1997 cho ông Huỳnh Văn C tổng diện tích 897m² (trong đó có 300m² đất ở nông thôn và 597 m² đất ruộng màu) thửa mới là thửa số 31 (thửa đất cũ số 29) tờ bản đồ mới số 38 (tờ bản đồ cũ số B) xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Ông cho rằng ông Huỳnh Văn C đã tự ý đưa phần đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông K để đăng ký kê khai cấp Giấy CNQSDĐ lần đầu, một phần lỗi do không trung thực của ông C, một phần do chủ quan của chính quyền địa phương không kiểm tra trên thực địa mà chỉ dựa vào bản đồ, thông qua hồ sơ cấp giấy cho ông C, một phần lỗi do sai sót trong lần thành lập bản đồ. Ông cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C chỉ đúng về mặt trình tự thủ tục, chưa đúng pháp luật về thực địa sử dụng đất.

Ngày 23/03/2018, Ủy ban nhân dân xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai tổ chức hoà giải cấp cơ sở. Ông C và bà N không đồng ý tách thửa để ông đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông K, đồng thời không thừa nhận ông K bán đất cho ông, mà cho rằng trước đây cha ông C chỉ cho ông M ở nhờ và ông M trả 1 chỉ vàng coi như trả công dọn nền đắp đất”. Tuy ông C và bà N trình bày ý kiến của mình, nhưng không ký tên vào biên bản.

Kết quả hoà giải cấp cơ sở không thành. Ủy ban nhân dân xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai có báo cáo số: 23/BC-UBND ngày 28/3/2018 theo đó chuyển toàn bộ hồ sơ hoà giải cấp cơ sở lên Tòa án giải quyết theo thẩm quyền.

Nay ông M làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết các nội dung sau:

- Công nhận diện tích 122,4m² (trong đó có 100m² đất ở nông thôn và 29m² đất ruộng màu) thuộc thửa tạm 31a (một phần thửa cũ số 29) tờ bản đồ mới 38 (tờ bản đồ cũ số 24) xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông M theo tờ sang nhượng đất thổ cư lập ngày 05/01/1990.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 645.979 ngày 14/04/1997 của Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Huỳnh Văn C đối với diện tích 897m² (trong đó có 300m² đất ở nông thôn và 597m² đất ruộng màu thửa 29 tờ bản đồ số 24 xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai để điều chỉnh giảm diện tích 122,4m² (trong đó có 100m² đất ở nông thôn và 29m² đất ruộng màu).

- Yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn K là ông Huỳnh Văn C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất giữa ông Châu Quang M với ông Huỳnh Văn C đối với diện tích đất 122,4m² thuộc một phần thửa mới 31 (thửa đất cũ số 29) tờ bản đồ mới số 38 (tờ bản đồ cũ số B) xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Ông M đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu yêu cầu khởi kiện của ông không được chấp nhận.

Bị đơn - ông Huỳnh Văn C vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị N và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1980 bà kết hôn cùng ông Huỳnh Văn C, cũng trong năm này cha mẹ ông C là ông Huỳnh Văn K và bà Nguyễn Thị N1 có tặng cho vợ chồng bà một căn nhà tọa lạc trên phần đất tại ấp L, xã L, huyện N, phần đất này hiện nay có diện tích 897m² thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ 24. Sau khi cho vợ chồng bà phần nhà và đất này, cha mẹ chồng bà làm nhà tại xóm H, ấp L để ở cho đến lúc chết.

Năm 1990, ông Châu Quang M liên hệ với ông C thuê một phần đất diện tích khoảng 50m² để mở phòng mạch chữa bệnh, bà N biết việc ông M thuê đất là do ông C nói lại vì ông M không liên hệ đến bà để thuê đất. Đến khoảng cuối năm 1990, nhà nước có chủ trương kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà là người trực tiếp đi kê khai phần đất 897m² thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ 24. Lúc có chủ trương kê khai đất, ông M vẫn còn ở tại phần đất này để chữa bệnh.

Năm 1993, ông M sửa lại căn nhà tôn vách đất thành căn nhà xây, lúc ông đổ vật liệu để xây dựng, bà N không đồng ý cho ông xây nên đã làm đơn trình báo lên Ủy ban nhân dân xã L. Sau đó, Ủy ban nhân dân xã M2 bà lên và nói với bà phải để cho ông M xây dựng vì phần đất này cha mẹ chồng và chồng bà cho ông M thuê, sau này ông M không ở nữa thì ông M sẽ trả đất cho vợ chồng bà. Sau đó, bà có hỏi cha mẹ chồng thì cha mẹ chồng nói là phần đất đó đã cho vợ chồng bà rồi nên ông bà không can thiệp, bà hỏi ông C thì ông C cũng trả lời chỉ cho thuê dài hạn chứ không bán, nhưng ông C có ký giấy cho ông M thuê để lấy một chỉ vàng. Nghe chồng nói là chỉ cho thuê đất và hai bên đã làm giấy cho thuê nên bà yên tâm nên không khiếu nại nữa.

Ngày 14/4/1997, Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 645979 đối với tổng diện tích 4.953m² thuộc các thửa đất 566, 567, 29 tờ bản đồ số 11, 24 cho vợ chồng bà nhưng ông Huỳnh Văn C là người đại diện đứng tên. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được công khai cho toàn xã, ông M biết nhưng vẫn không khiếu nại gì và cũng không đăng

ký kê khai cấp đất. Sau khi chồng bà là ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà yên tâm hoàn toàn vì đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Khoảng năm 1999, ông M bỏ đi khỏi địa phương từ đó cho đến nay, căn nhà trên bỏ hoang, riêng phần đất phía trước và phía sau căn nhà ông M bà vẫn sử dụng để trồng cây hoa màu. Căn nhà của ông M bà vẫn giữ nguyên không dám phá bỏ. Bà cũng nhiều lần tính làm đơn kiện ông M yêu cầu phá bỏ nhà trả lại đất cho bà nhưng chưa có điều kiện kinh tế nên chưa làm đơn kiện được.

Đến năm 2016, bà và ông C ly hôn, sau khi ly hôn ông bà bán hết phần đất ruộng lấy tiền chia ra mỗi người một nửa. Phần đất còn lại 897m² thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ 24 cùng căn nhà cấp bốn tọa lạc trên đất mẹ con bà cháu bà đang quản lý và sử dụng. Ông C dọn đi nơi khác sinh sống và không liên lạc gì với bà cũng như các con của bà. Bà cũng không biết ông C ở đâu. Sau khi ông C ra khỏi nhà bà phát hiện có tờ giấy sang nhượng đất lập ngày 05/01/1990, tuy nhiên trong tờ giấy sang nhượng đất này chỉ nói sang nhượng đất thổ cư nhưng không thể hiện diện tích sang nhượng bao nhiêu mét vuông, không thể hiện tứ cận giáp ai và cũng không nói rõ phần đất này có số tờ bản đồ, số thửa đất. Hiện phần diện tích đất 897m² thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ 24 trong đó có phần đất 129m² thuộc thửa 31a (thửa tạm), tờ bản đồ 24 (tờ bản đồ mới 38) là tài sản chung của vợ chồng bà đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Việc chồng bà cũng như cha mẹ chồng bà chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 31a (thửa tạm), tờ bản đồ 24 (tờ bản đồ mới 38) bà không biết và cũng không đồng ý việc mua bán này, từ trước đến nay bản thân bà cũng không ký giấy mua bán sang nhượng đất cho ông M. Việc ông M kiện đòi lại 129m² thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ 24 và yêu cầu hủy giấy là không có cơ sở, bởi vì vợ chồng bà đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, việc sang nhượng đất này bà không đồng ý. Do vậy, bà yêu cầu Tòa án nhân tỉnh Đồng Nai bác đơn yêu cầu khởi kiện của ông Châu Quang M đồng thời buộc ông Châu Quang M phải phá bỏ căn nhà để trả lại đất cho bà vì đây là đất của bà và ông Huỳnh Văn C được Ủy ban nhân dân huyện N công nhận quyền sử dụng ngày 14/4/1997.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện N trình bày:

Ngày 14/8/1995 ông Huỳnh Văn C2 có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 29 tờ số 24 xã L với diện tích 897m², trong đó 300m² đất ở nông thôn và 597m² đất rau màu. Ủy ban nhân dân xã L đã xét duyệt và kiến nghị cấp giấy. Ngày 14/4/1997, Ủy ban nhân dân huyện C4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 645979 cho ông Huỳnh Văn C2 phần đất nêu trên.

Qua rà soát hồ sơ, nhận thấy việc Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn C2 được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục theo quy định. Nay ông Châu Quang M yêu cầu tòa án huỷ giấy chứng nhận số G 645979 mang tên ông Huỳnh Văn C2, Ủy ban nhân dân huyện đề nghị tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị B, bà Huỳnh Ngọc T, ông Huỳnh Văn Q, ông Huỳnh Văn Q1, ông Huỳnh Văn C1, chị Phạm Thị H2, đã được Tòa án triệu tập đến Tòa án làm việc nhưng vắng mặt và không có lời khai, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1, hiện nay cư trú tại Mỹ. Tòa án đã có văn bản đề nghị Ủy ban và Công an xã cung cấp địa chỉ cụ thể của bà H3 nhưng không có kết quả. Tòa án đã có thông báo đề nghị những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là người thân của bà H3 cung cấp địa chỉ của bà H1 ở nước ngoài nhưng không ai cung cấp, Tòa án căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

Người làm chứng - bà Nguyễn Thị N2 trình bày:

Ngày 18/11/1990 bà đã đọc và có ký tên ghi rõ họ tên với tư cách là người làm chứng trên giấy có tiêu đề “Giấy sang nhượng” giấy nội dung như sau: “Tôi tên là Huỳnh Văn K, sinh năm: 1911, hiện đang ngụ tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Tôi có số đất cạnh đền L1, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, nay cắt ra bề ngang 8m dài 16m vị trí: Phía trước là đường hương lộ G, Phía ngoài và phía sau là đất đền; Phía trong là đất nhà tôi. Nay tôi làm giấy này để sang nhượng cho cháu Châu Quang M, sinh năm: 1963, hiện đang làm việc tại trạm y tế xã L với số tiền là: 1 chỉ vàng 9 tuổi 8. Tôi đã nhận đủ số tiền nói trên của cháu C3 Quảng M1 và làm giấy này để làm bằng chứng cho cháu Châu Quang M được toàn quyền sử dụng diện tích nói trên và gia đình tôi không còn khiếu nại về sau”.

Nay bà làm chứng chữ ký K, chữ ký Cặp và chữ ký No trên “Giấy sang nhượng” lập ngày 18/11/1990 là chữ ký của ông K, của ông C và của chị N. ông K, ông C và chị N là người ký tên trước mặt bà và anh M.

Ngoài ra bà còn làm chứng ông K đã giao đất cho anh Châu Quang M quản lý và sử dụng từ năm 1990 cho đến nay bằng cách cất một căn nhà cấp bốn để ở và xây dựng tường rào quanh phần đất chuyển nhượng. Phần diện tích đất ông K chuyển nhượng cho anh M nay là một phần thửa 29 tờ bản đồ số 24 xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Do tuổi cao, sức yếu, đi lại khó khăn nên bà kính đề nghị Toà án tiến hành làm việc, đối chất, hoà giải hợp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và xét xử tại các phiên Toà vắng mặt bà. Bà cam đoan lời khai ở trên là khách quan và đúng sự thật.

Người làm chứng - ông Nguyễn Văn H4 trình bày:

Ông không có quan hệ huyết thống gì với các đương sự trong vụ án này. Trước ông làm phó ấp L, xã L, huyện L, (nay là huyện N), tỉnh Đồng Nai.

Ông là người chứng kiến thấy ông Huỳnh Văn K; bà Nguyễn Thị N1 và ông Huỳnh Văn C ký vào giấy có tiêu đề “Tờ chuyển nhượng đất thổ” lập ngày 05/01/1990.

Ông chứng kiến và khẳng định chữ viết trên “Tờ chuyển nhượng đất thổ” lập ngày 05/01/1990 là chữ viết của ông Châu Thành K1 là bố ông Châu Quang M. Sau khi viết xong đưa cho ông Huỳnh Văn K; bà Nguyễn Thị N1, anh Huỳnh Văn C; anh Châu Quang M đọc nội dung và ký tên.

Dòng chữ “*Chứng thực, theo đơn sang nhượng đất thổ cư của ông Huỳnh Văn K và ông Châu Quang M là sự thật. Long Hiệu, ngày 5 tháng 1 năm 1990, ban ấp*” ở mặt sau của giấy tờ chuyển nhượng đất thổ là do ông H4 viết, sau đó ông đưa cho ông trưởng ấp ký tên ghi rõ họ tên”.

Do bận công việc không có thời gian tham gia tố tụng tại Toà, ông đề nghị Toà án tiến hành làm việc, đối chất, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải, xét xử tại các phiên toà các cấp vắng mặt ông.

Ông H4 cam kết những lời trình bày ở trên là đúng sự thật, xin chịu trách nhiệm về lời trình bày này.

Tại Bản án bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

Căn cứ vào các điều 26, 34, 37, 147 Điều 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 130 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 116, 119, 188, 189 Bộ luật dân sự 2015; Điều 50 Luật đất đai năm 2003; điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Quang M theo Tờ sang nhượng đất ngày 05/01/1990 giữa ông Huỳnh Văn K, bà Nguyễn Thị N1, ông Huỳnh Văn C với ông Châu Quang M đối với diện tích đất chuyển nhượng là 60m² thuộc một phần thửa mới số 31 (thửa đất cũ số 29) tờ bản đồ mới số 38 (tờ bản đồ cũ số B) xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2. Buộc bị đơn ông Huỳnh Văn C thanh toán lại bằng giá trị cho ông Châu Quang M số tiền 884.397.000 đồng (Tám trăm tám mươi bốn triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn đồng) bao gồm giá trị 60m² đất, nhà, giếng khoan theo chứng thư thẩm định giá số 1149/TĐG-CT ngày 12/4/2021 của Công ty Cổ phần T1.

3. Không chấp nhận yêu cầu Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 645.979 ngày 14/04/1997 của Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Huỳnh Văn C.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30 tháng 8 năm 2023, ông Châu Quang M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 30 tháng 8 năm 2023, bà Trần Thị N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Lê Huy H trình bày: Diện tích đất ông M mua năm 1990, khi đó là 120m² và đo thực tế là 122,4m², ông M cũng đã rào hàng rào ngay, xây nhà và sử dụng từ năm 1991 đến nay. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận diện tích 122,4m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông M. Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 645.979 ngày 14/04/1997 của Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Huỳnh Văn C đối với diện tích 122,4m² đất này. Yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn K là ông Huỳnh Văn C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông M.

Bà Trần Thị N trình bày: Khu đất tranh chấp là tài sản của bà N, trước đây gia đình bà N chỉ cho ông M mượn chứ không chuyển nhượng. Do đó không đồng ý theo kháng cáo của ông M. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của bà N.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Toà án cấp sơ thẩm đã xem xét các chứng cứ và xét xử đúng quy định pháp luật, do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Châu Quang M và bà Trần Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thủ tục kháng cáo, đương sự kháng cáo thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, có một số đương sự vắng mặt, tuy nhiên họ đã có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông M cho rằng vào năm 1990, ông M có nhận chuyển nhượng khu đất của cha mẹ ông Huỳnh Văn C là ông Huỳnh Văn K, bà Nguyễn Thị N1 diện tích 120m², theo đo vẽ thực tế là 122,4m²; hai bên có lập giấy chuyển nhượng thổ cư vào ngày 05/01/1990. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông M đã nhận đất, xây tường, rào lưới B 40 bốn xung quanh khu đất, vào năm 1991 ông M đã xây dựng nhà và sử dụng, quản lý đến nay.

[2.2] Bà Trần Thị N cho rằng, trước đây gia đình của bà N chỉ cho ông M ở nhờ chứ không có chuyện chuyển nhượng đất cho ông M. Tuy nhiên, tại Toà án cấp sơ thẩm bà N cung cấp chứng cứ là “Tờ chuyển nhượng đất thổ cư” lập vào ngày 05/01/1990, nội dung thể hiện ông M là người nhận chuyển nhượng đất, ông Huỳnh Văn K, bà Nguyễn Thị N1, ông Huỳnh Văn C là người chuyển nhượng đất. Diện tích đất chuyển nhượng ghi là “6T x 10T”. Bà N xác định ông K, bà N1, ông C có ký vào “Tờ chuyển nhượng đất thổ cư” này. Sau đó, tại phiên tòa phúc thẩm bà N lại cung cấp thêm bản chính “Tờ chuyển nhượng thổ cư” có nội dung gần tương đồng với “Tờ chuyển nhượng đất thổ cư” đã cung

cấp tại Tòa án cấp sơ thẩm. Như vậy, đủ cơ sở xác định ông K, bà N1, ông C có người chuyển nhượng đất cho ông M.

[2.3] Tại “Tờ chuyển nhượng thổ cư” bà N cung cấp tại phiên toà phúc thẩm ghi ngày 04/01/1990, nhưng số “4” (thể hiện ngày) ghi trước nội dung “/01/1990” trong “Tờ chuyển nhượng thổ cư” mới cung cấp lại có màu mực nhìn theo mắt thường thì rất khác so với màu mực của các nội dung khác được ghi trong cùng tờ chuyển nhượng. “Tờ chuyển nhượng thổ cư” này không ghi cụ thể diện tích đất chuyển nhượng là bao nhiêu. Người đại diện theo ủy quyền của ông M trình bày khi chuyển nhượng không ghi diện tích đất vào “Tờ chuyển nhượng thổ cư” là vì, khi đó gia đình ông K chỉ ranh giới khu đất chuyển nhượng cho ông M để ông M xây hàng rào xung quanh đất chứ chưa đo diện tích ngay được. Phía ông M còn cho rằng nội dung “6T x 10T” trong “Tờ chuyển nhượng thổ cư” bà N nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm là do bên phía gia đình ông C, bà N viết thêm. Do đó, cần phải làm rõ nội dung về phần ghi số “4” và nội dung số “6T”, “10T” ghi trong 02 “Tờ chuyển nhượng thổ cư” mà bà N cung cấp cho Tòa án nêu trên có phải do gia đình ông C, bà N ghi thêm hay không và nội dung này có ngoài ý chí của ông M hay không để xác định chính xác diện tích đất các bên giao dịch chuyển nhượng là bao nhiêu. Vì ông M trình bày ngay khi nhận đất vào năm 1990 thì ông M đã xây tường và rào lưới B 40 xung quanh diện tích đất theo đo vẽ thực tế là 122,4m² để làm ranh giới, khi đó ông K, bà N1 còn sống và ông C cũng không có ý kiến gì đối với việc ông M rào đất đã mua. Nhưng bà N lại trình bày khi nhận đất, ông M chỉ có làm nhà, mãi sau này cách đây vài năm ông M mới xây tường, rào lưới B 40 lần đất của gia đình bà N nên diện tích khuôn viên hàng rào mới là 122,4m².

[2.4] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà N trình bày bà N và ông C đã ly hôn, sau khi ly hôn thì ông C đã bán phần đất ruộng là tài sản chung của vợ chồng và ông C nhận hết số tiền bán đất này, còn phần đất 897m², trong đó có phần đất tranh chấp với ông M cũng là tài sản chung của vợ chồng, nhưng do ông C đã nhận toàn bộ số tiền bán đất ruộng nêu trên nên ông C thống nhất toàn

bộ 897m² đất này là tài sản riêng của bà N, đây mới là lời trình bày của bà N chứ chưa có chứng cứ chứng minh.

Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 645.979 ngày 14/04/1997 được Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai cấp đứng tên ông C (trong đó có phần đất tranh chấp với ông M) là cấp trong thời kỳ hôn nhân của ông C, bà N, vì bà N với ông C kết hôn năm 1980 nên được xác định là tài sản chung của vợ chồng ông C, bà N. Do đó, khi tuyên buộc ông M trả lại giá trị đất tranh chấp thì phải tuyên cả bà N và ông C cùng phải có nghĩa vụ này hoặc nếu xác định được phần đất tranh chấp với ông M là tài sản riêng của bà N thì chỉ tuyên bà N trả số tiền này cho ông M. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên “*Buộc bị đơn ông Huỳnh Văn C thanh toán lại bằng giá trị cho ông Châu Quang M số tiền 884.397.000 đồng*” mà không lấy lời khai, xác định ý kiến của ông C về nghĩa vụ này là không đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Tại Biên bản Xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2020 thể hiện trên đất tranh chấp có căn nhà do ông M quản lý (BL 117). Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều trình bày ông M đã nhận đất, đã làm nhà, làm giếng nước và rào hàng rào lưới B 40 trên phần đất tranh chấp, theo hình ảnh chụp (ảnh số 9) trên Chứng thư thẩm định giá thể hiện có hàng rào lưới B 40; người đại diện theo ủy quyền của ông M xác định phần nhà, đất tranh chấp vẫn do ông M quản lý, sử dụng nên nếu tuyên buộc phía ông C trả lại giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp, giá trị tài sản trên đất tranh chấp thì cũng phải tuyên ông M trả lại đất và giao các tài sản trên đất tranh chấp cho ông C, bà N thì mới giải quyết triệt để các vấn đề trong vụ án.

[2.6] Từ những phân tích nêu trên thì thấy, các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tình tiết mới phát sinh thêm trong vụ án là “Tờ chuyển nhượng đất thổ cư” ghi ngày 04/01/1990 do bà N cung cấp chưa đủ cơ sở để giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật. Các chứng cứ này không thể thu thập làm rõ ngay tại phiên tòa phúc thẩm được. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Châu Quang M và bà Trần Thị N hủy bản án sơ

thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Châu Quang M và bà Trần Thị N là người cao tuổi nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Châu Quang M và bà Trần Thị N, huỷ toàn bộ 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.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Châu Quang M và bà Trần Thị N không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Đồng Nai; (1)
- VKSND tỉnh Đồng Nai; (1)
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai; (1)
- Các đương sự; (11)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- LMA).

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

Vũ Ngọc Huynh

