TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA 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: 558/2025/DS-PT
Ngày: 30 - 9 - 2025
V/v "Tranh chấp về quyền sử dụng đất, 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

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Minh

Các thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Anh – Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại 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 tòa: Ông Lê Công Thành – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa 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 473/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025 về việc "*Tranh chấp về quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 196/2024/DS-ST ngày 06 tháng 12 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: 828/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1937;

Nơi cư trú: Số C, tổ A, ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số C, tổ A, ấp M, xã M, tỉnh An Giang), (vắng mặt).

Đại diện hợp pháp cho ông Nguyễn Văn M: ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1983; Địa chỉ: số A, tổ D, ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang (nay là số A, tổ D H, xã T, tỉnh An Giang) (đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 06/4/2021), (có mặt).

1.2. Bà Trần Thị M1, sinh năm 1937 (chết ngày 31/10/2023)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị M1 gồm:

1.2.1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1937, (vắng mặt);

1.2.2. Bà Nguyễn Thị M2, sinh năm 1962, (có mặt);

1.2.3. Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm 1966, (có mặt);

1.2.4. Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1977, (có mặt);

Cùng cư trú: Số C, tổ A, ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số C, tổ A, ấp M, xã M, tỉnh An Giang).

1.2.5. Ông Nguyễn Hồng H1, sinh năm 1968

Cư trú: số G, tổ A, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số G, tổ A, Khóm T, Phường L, An Giang), (xin vắng mặt).

1.2.6. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1973; Cư trú: tổ A, ấp V, xã V, huyện C, tỉnh An Giang (nay là tổ A, V, xã V, tỉnh An Giang), (vắng mặt).

1.2.7. Bà Nguyễn Thị M3, sinh năm 1972; Cư trú: tổ B, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang (nay là tổ B, A, xã H, tỉnh An Giang), (có mặt).

1.2.8. Ông Nguyễn Hồng N, sinh năm 1970. Cư trú: tổ A, ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là tổ A, ấp M, xã M, tỉnh An Giang), (vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hồng N, sinh năm 1970; Cư trú: tổ A, ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là tổ A, ấp M, xã M, tỉnh An Giang), (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Hồng N:

- Bà Lê Thị P, sinh năm 1974; Nơi cư trú: tổ A, ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là tổ A, ấp M, xã M, tỉnh An Giang), (có mặt);
- Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1990; nơi cư trú: tổ A, ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là tổ A, ấp M, xã M, tỉnh An Giang) (đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 05/5/2021 và ngày 22/11/2022), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Hồng N: Luật sư Phạm Thái B - Văn phòng L, Đoàn Luật sư tỉnh A. Địa chỉ: tổ D, khóm H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang (nay là tổ D, H, xã A, tỉnh An Giang), (vắng mặt).

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh An Giang).

Địa chỉ: tổ C, ấp M, xã M, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

3.2. Bà Lê Thị P, sinh năm 1974; Cư trú: ấp M, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là ấp M, xã M, tỉnh An Giang), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị P: Luật sư Phạm Thái B - Văn phòng L, Đoàn Luật sư tỉnh A. Địa chỉ: tổ D, khóm H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang (nay là tổ D, H, xã A, tỉnh An Giang), (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn M và ông Nguyễn Hồng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Ông M được ông bà để lại diện tích đất: 10.175m^2 đất tọa lạc tại xã M, thành phố L và đã được cấp GCNQSDĐ năm 1997 do ông M đứng tên. Do ông M, bà M1 già yếu nên giao cho con là Nguyễn Hồng N canh tác toàn bộ diện tích đất trên vào năm 2000. Cũng vào năm 2000, thì N đã tự ý làm thủ tục sang tên toàn bộ diện tích đất trên để Nam đứng tên GCNQSDĐ mà ông M, bà M1 không hay biết. Đến năm 2013, ông N làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ và tách ra thành 05 GCNQSDĐ, cụ thể là: GCNQSDĐ số 01262, diện tích 1.528m^2, số 01263, diện tích 2.149m^2, số 01264, diện tích 1.575m^2, số 01265, diện tích 2.732m^2, số 01266 diện tích 5.294m^2, cùng do UBND thành phố L cấp cùng ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Hồng N. Ông M yêu cầu ông N trả lại toàn bộ diện tích 10.175m^2 theo 05 GCNQSDĐ mà Nam được cấp nêu trên; đồng thời yêu cầu hủy 05 GCNQSDĐ gồm: số 01262, diện tích 1.528m^2, số A, diện tích 2.149m^2, số 01264, diện tích 1.575m^2, số 01265, diện tích 2.732m^2, số 01266 diện tích 5.294m^2, cùng do UBND thành phố L cấp cùng ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Hồng N.

Nay, đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất khoảng 7.282m^2 (thửa 226 - diện tích: 2149m^2 thuộc GCNQSDĐ số: CH01263 cấp ngày 29/3/2013); thửa 235 – diện tích: 2732m^2 thuộc GCNQSDĐ số: CH01265 cấp ngày 29/3/2013) và một phần của thửa 12- diện tích: 2.893m^2 thuộc GCNQSDĐ số: 01266 cấp ngày 29/3/2013); nguyên đơn xác định yêu cầu bị đơn trả diện tích 1.575m^2 (thửa 245 – BĐ 75 thuộc GCNQSDĐ số: CH01264 do UBND thành phố L cấp ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Hồng N), 1528m^2 (thửa 2 – BĐ 80 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01262 do UBND thành phố L cấp ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Hồng N) và một phần diện tích của thửa 12 (BĐ79) thuộc GCNQSDĐ số: CH01266 cấp ngày 23/9/2013) được xác định bởi ranh giới điểm (32-23), 28, 29, 30, 31 của Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH N2 lập ngày 02/11/2021 (Đã được bổ sung tại Bản trích đo hiện trạng do Công ty TNHH N2 lập ngày 07/11/2022 xác định điểm 38, 28, 29, 30, 31, 32 với diện tích 2893m^2), tổng diện tích theo hiện trạng khu đất còn 5.996m^2. Yêu cầu ông N, bà P trả 5.996m^2, bên nguyên đơn yêu cầu bị đơn di dời các cây xoài ra khỏi đất, nguyên đơn không đồng ý hoàn giá trị cây xoài cho bị đơn. Nguyên đơn chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn, nguyên đơn không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với ông N.

Nguyên đơn không đồng ý theo yêu cầu của bị đơn giám định lại chữ ký, giám định năng lực của ông M, vì Phân viện khoa học Hình sự Bộ C đã giám định rồi.

Đại diện cho bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P trình bày: Nguồn gốc toàn bộ diện tích đất theo 05 GCNQSDĐ, cu thể là: GCNQSDĐ số 01262, diện tích 1.528m^2, số 01263, diện tích 2.149m^2, số 01264, diện tích 1.575m^2, số 01265, diện tích 2.732m^2, số 01266 diện tích 5.294m^2, cùng do UBND thành phố L cấp cùng ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Hồng N là do ông N nhận chuyển nhượng của nhiều người, gồm: đất của Phan Văn D (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00751/A ngày 26/11/1991 do UBND thành phố L cấp), Nguyễn Tấn H (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01539A ngày 04/3/1997 do UBND thành phố L cấp) và của cha Nguyễn Văn M, mẹ Trần Thị M1 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01535/kA ngày 04/3/1997 do UBND thành phố L cấp). Việc chuyển nhượng đất đều có làm giấy mua bán và UBND xã M chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng cùng ngày 23/8/2000 đồng thời thanh toán 56 chỉ vàng đã xong. Ngoài ra, cùng trong thời gian này còn mua thêm đất của anh ruột là Nguyễn Thanh T2. Đến năm 2010, vợ chồng ông còn mua thêm đất của ông Trần Văn G (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01566QSDĐ/kA ngày 12/12/1997 do UBND thành phố L cấp).

Toàn bộ diện tích đất trên là tài sản chung của vợ chồng, sau khi chuyển nhượng đã nhận đất, trồng xoài, quản lý, ổn định từ đó đến nay. Do đó không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vợ chồng bà mua phần đất tiếp giáp với thửa đất thể hiện tại các điểm: 38, 28, 29, 30, 31, 32 là của ông Trần Văn G;

Vợ chồng bà mua đất của ông M thể hiện tại các điểm: 38, 28, 29, 30, 31, 32 diện tích: 2.893m^2 hiện trồng 56 cây xoài cho trái và 02 cây xoài chưa cho trái và diện tích đất: 1.575m^2 thể hiện tại các điểm: 12, 13, 14, 15, 16, 17, trên diện tích đất này có 29 cây xoài đang cho trái và 03 cây mới trồng và diện tích: 1.528m^2 thể hiện tại các điểm: 21, 20, 27, 26, 25, 24, 23 theo Bản trích đo hiện trạng ngày 07/11/2022.

Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, diện tích đất trên do ông N chuyển nhượng của cha mẹ chồng là ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị M1, đã trả đủ 56 chỉ cây vàng 24k loại thị trường, số vàng này giao trực tiếp cho bà Trần Thị M1, giao làm nhiều lần, mỗi lần giao không làm biên nhận vàng, có 01 lần giao 15 chỉ có chứng kiến ông Nguyễn Tấn H, giao những lần sau không ai chứng kiến, không làm biên nhận.

Toàn bộ cây trồng trên đất là của vợ chồng bà. Trường hợp, Toà buộc vợ chồng bà trả đất thì yêu cầu bên nguyên đơn trả giá trị cây trên đất gấp 05 lần giá đã định ngày 24/5/2024.

Trong nội dung hợp đồng không giá trị chuyển nhượng đất vì là cha mẹ, hơn nữa anh em chồng đều biết nên không ghi giá trị chuyển nhượng. Việc chữ

ký của ông M có thay đổi theo thời gian nên kết luận giám định xác định không phải chữ ký của ông M thì cũng không phản ánh đúng thực tế là có chuyển nhượng đất.

Bà xác định nguồn tiền vàng nhận chuyển nhượng đất là của vợ chồng, do bận việc nhà nên bà không đi ký tên cùng với ông N. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không đồng ý.

UBND thành phố L không có ý kiến đối với việc khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc và xét xử của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đối với vụ kiện nêu trên.

Ông Nguyễn Tấn H trình bày: Ông chứng kiến cha ông ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng đất với N; nhà ông gần nhà ông M nên có nhìn thấy P trả 15 vàng cho ông M, bà M1.

Ông Nguyễn Thanh V, bà Nguyễn Thị M2, bà Nguyễn Thị M4, ông Nguyễn Hồng H1 trình bày: Cha mẹ ông, bà không chuyển nhượng đất cho ông N, bà P, ông bà chỉ nghe cha mẹ nói đưa đất cho ông N, bà P canh tác để ông N, bà P đưa gạo ăn, và nghe ông M nói đòi N trả lại đất.

Ông Nguyễn Văn S trình bày: Ông là con cụ ông Nguyễn Văn M, cụ bà Trần Thị M1, ông là em ruột ông Nguyễn Hồng N, còn Lê Thị P là chị dâu. Ông cho rằng trước khi kiện ra toà thì anh em không mâu thuẫn gì, thường qua lại với nhau. Kể từ ngày ra toà thì gia đình anh chị em chia làm 2 phe, một là số anh chị em đứng về phía ông V, một số đứng về phía ông N. Nghe nói ông V thuyết phục cha mẹ anh chị em để kiện ông N, bà P. Năm 1997, ông đi làm ở P thỉnh thoảng có về nhà, năm 2003, ông trực tiếp nghe chính cha, mẹ nói: Đất này cố cho chú năm M5 một số tiền (không nói cụ thể bao nhiêu tiền), anh sáu (N) đứng ra chuộc đất lại, anh sáu đưa thêm một số vàng nữa, ba nói đưa thêm 14 – 15 chỉ vàng. Cũng năm đó, ông ra đất coi thì thấy đất đã trồng xoài theo ông thì cha mẹ ông đã chuyển nhượng đất cho ông N, bà P.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 196/2024/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ các Điều khoản 9 Điều 26; 34; 37; 147; 157; 158; 165; 227; 244; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 164, 166 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013;

Điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thượng 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]. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc khởi kiện đòi bị đơn trả diện tích 2.149m^2 đất theo GCNQSDĐ số 01263; diện tích 2.732m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01265; và

diện tích 2.401m^2 đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01266 của UBND thành phố L cấp cùng ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Hồng N.

[2]. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01263 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01265 của UBND thành phố L cấp cùng ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Hồng N.

[3]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị M1 (ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị M2, ông Nguyễn Tấn H, ông Nguyễn Hồng H1, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị M3, ông Nguyễn Thanh V, ông Nguyễn Hồng N) đối với ông Nguyễn Hồng N.

[3.1]. Buộc ông Nguyễn Hồng N, bà Lê Thị P phải trả giá trị quyền sử dụng đất 5.996m^2 với số tiền: 671.552.000đ cho ông Nguyễn Văn M, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị M1 (ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị M2, ông Nguyễn Tấn H, ông Nguyễn Hồng H1, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị M3, ông Nguyễn Thanh V, ông Nguyễn Hồng N).

[3.2]. Ông Nguyễn Hồng N, bà Lê Thị P có quyền sử dụng đất đối với diện tích: 1.575m^2 thể hiện tại các điểm: 12, 13, 14, 15, 16, 17; diện tích: 1528m^2 thể hiện tại các điểm: 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 của Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH N2 lập ngày 02/11/2021 và diện tích 2893m^2 được xác định bởi ranh giới điểm 38, 28, 29, 30, 31, 32 của Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH N2 lập ngày 07/11/2022.

[4]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị M1 (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) về việc yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01264 của Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Hồng N;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01262 của Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Hồng N;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01266 của Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Hồng N.

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

Ngày 16/12/2024, ông Nguyễn Hồng N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị sửa án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 12/12/2024, ông Nguyễn Văn M có đơn kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn Ú trình bày: Việc bị đơn cho rằng ông M không đủ điều kiện khởi kiện là không đúng sự thật, ông M là người ký ủy quyền trước mặt công chứng viên và ra tòa nhiều lần. Bán đất từ năm 2000 thì ông V và những người khác đều không được chia phần nào, khi phát hiện đất đã sang tên thì mới xảy ra vụ kiện. Bị đơn cho rằng đã giao vàng cho bà M nhưng không có chứng cứ chứng minh. Việc cho rằng ông V ngược đãi ông bà cha mẹ thì là không đúng sự thật. Đề nghị bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải hoàn trả giá trị đất bằng giá mua bán thực tế giao dịch diễn ra tại địa phương có giá dao động từ 400.000.000 đồng đến 600.000.000 đồng 1.000m^2 đất hoặc phải hoàn trả giá trị đất gấp 05 lần so với bảng giá đất được thẩm định tại Tòa án.

Bị đơn ông Nguyễn Hồng N có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị P và ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Không phải ông bà nội ông N kiện ba ông N, ông N đã cố gắng để giữ đất suốt bấy lâu. Cả gia đình ông M không hề thực hiện việc đòi đất suốt hai mươi năm, ông N vẫn làm ổn định trên đất xuyên suốt 20 năm. Hiện tại ông M bị ông V ngược đãi, gây áp lực. Ông H và ông S là con của ông M nhưng nhiều lần về thăm không được. Cán bộ địa chính cũng đã xác định việc công nhận hợp đồng này. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không phải trả tiền cho ông Nguyễn Văn M và những người liên quan.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét thấy bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Gia đình ông N đã quản lý, sử dụng đất lâu dài, để ông N sử dụng đất và trả lại tiền cho ông M là phù hợp. Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm không phát sinh tình tiết, tài liệu, chứng cứ gì mới so với cấp sơ thẩm đã xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của cả nguyên đơn và bị đơn, 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự:

- Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự như

sau nguyên đơn là ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị M1; bị đơn là ông Nguyễn Hồng N.

Trong quá trình giải quyết vụ án, vào ngày 31/10/2023, bà Trần Thị M1 chết, không có di chúc.

Hàng thừa kế thứ nhất của bà Trần Thị M1 gồm có chồng là ông Nguyễn Văn M cùng các con là bà Nguyễn Thị M2, ông Nguyễn Tấn H, ông Nguyễn Thanh V, ông Nguyễn Hồng H1, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị M3, ông Nguyễn Hồng N.

Về nguyên tắc, theo Điều 74 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khi người tham gia tố tụng chết mà vụ án chưa giải quyết xong thì Tòa án phải đưa người thừa kế hợp pháp của họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của đương sự.

Việc xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của đương sự phải dựa trên nguyên tắc tố tụng như sau:

- Sự kế thừa (quyền và nghĩa vụ tố tụng) chỉ phát sinh khi có người đang tham gia tố tụng trong vụ án, chết;

- Một đương sự chỉ được tham gia tố tụng với một tư cách mà thôi (hoặc là nguyên đơn/bị đơn, hoặc là người liên quan);

- Việc kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của một ai đó phải được sự đồng ý của người nhận kế thừa;

- Quyền và nghĩa vụ tố tụng của người nhận sự kế thừa không được mâu thuẫn hoặc khác với quyền và nghĩa vụ của người đã chết.

Như vậy, trong vụ án này, khi bà Trần Thị M1 chết, thì chồng là ông Nguyễn Văn M cùng các con là bà Nguyễn Thị M2, ông Nguyễn Tấn H, ông Nguyễn Thanh V, ông Nguyễn Hồng H1, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị M3, ông Nguyễn Hồng N đều có thể trở thành người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M1.

Tuy nhiên, vốn dĩ ông Nguyễn Hồng N đã là bị đơn trong vụ án (do sự khởi kiện của bà M1 và có yêu cầu đối nghịch với bà M1) nên ông N không thể là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà M1. Đối với ông Nguyễn Tấn H, ông Nguyễn Văn S có ý kiến trái ngược với yêu cầu khởi kiện của bà M1 nên cũng không thể kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M1, mặc dù đương sự đồng ý kế thừa. Như vậy, chỉ có ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị M2, ông Nguyễn Thanh V, ông Nguyễn Hồng H1, bà Nguyễn Thị M3 là người có đủ điều kiện luật định để kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M1 (đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M1 và đồng ý kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M1). Ông Nguyễn Tấn H, ông Nguyễn Văn S chỉ được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị M2, ông Nguyễn Tấn H, ông Nguyễn Thanh V, ông Nguyễn Hồng H1, ông

Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị M3, ông Nguyễn Hồng N cùng là nguyên đơn (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M1), là chưa đúng; Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại như sau:

- Xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị M1 là ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị M2, ông Nguyễn Thanh V, ông Nguyễn Hồng H1, bà Nguyễn Thị M3, là nguyên đơn;

- Bị đơn là ông Nguyễn Hồng N;

- Những đương sự còn lại là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Bị đơn ông Nguyễn Hồng N kháng cáo cho rằng phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc của vợ chồng ông N, bà Lê Thị P nhận chuyển nhượng từ cha mẹ của ông N là ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị M1. Chứng cứ ông N xuất trình là Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 23/8/2000 được ký giữa ông N và ông M, được UBND xã M chứng thực ngày 18/10/2000. Giá chuyển nhượng là 56 chỉ vàng 24k loại thị trường, số vàng này được vợ chồng ông N, bà P giao trực tiếp cho bà M1, giao làm nhiều lần, mỗi lần giao không làm biên nhận vàng, không ai chứng kiến; trong đó có 01 lần giao 15 chỉ vàng có sự chứng kiến của ông Nguyễn Tấn H (ông H là con ông M, anh ruột ông N). Ông N còn trình bày đề nghị Tòa án cho giám định năng lực hành vi dân sự của ông M vì ông N nghi ngờ vụ án tranh chấp không phải do ông M khởi kiện.

Nguyên đơn không đồng ý với lời trình bày của bị đơn. Phía ông M xác định vào năm 2000, vợ chồng ông M, bà M1 chỉ giao cho ông N sử dụng, canh tác, trồng trọt trên đất chứ không chuyển nhượng đất.

[2] Hội đồng xét xử nhận thấy, vào ngày 30/01/2023, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành ghi nhận ý kiến của ông Nguyễn Văn M, được ông xác định ông khởi kiện ông N, bà P để lấy lại 10 công đất và ông M đã ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Ú làm người đại diện; hiện ông M còn sống nên văn bản ủy quyền giữa ông N với ông Ú vẫn còn giá trị. Tại cấp phúc thẩm, phía ông N không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh ông M bị mất hay hạn chế năng lực hành vi dân sự nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu thực hiện thủ tục giám định năng lực hành vi của phía bị đơn.

[3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 23/8/2000 ký giữa ông N và ông M, được UBND xã M chứng thực ngày 18/10/2000, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Ông Nguyễn Tấn H là con của ông M, anh của ông N có lời trình bày: Ông chứng kiến cha ông ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng đất với ông N; nhà ông gần nhà ông M nên có nhìn thấy bà P trả 15 chỉ vàng cho ông M, bà M1.

Ông Nguyễn Văn S là con của ông M, em của ông N có lời trình bày: vào năm 2003, ông trực tiếp nghe chính cha, mẹ nói đất này cố cho chú Năm M5 một số tiền (không nói cụ thể bao nhiêu tiền), ông N đứng ra chuộc đất lại, ông

N đưa thêm một số vàng nữa, ba nói đưa thêm 14 – 15 chỉ vàng. Theo ông S thì cha mẹ ông đã chuyển nhượng đất cho ông N, bà P.

Tuy nhiên, những người con khác của ông M, cũng là anh chị em của ông N, ông H, ông S lại có lời trình bày khác với ông N, ông H, ông S. Ông Nguyễn Thanh V, bà Nguyễn Thị M2, bà Nguyễn Thị M3, ông Nguyễn Hồng H1 trình bày: Cha mẹ ông, bà không chuyển nhượng đất cho ông N, bà P; ông bà chỉ nghe cha mẹ nói đưa đất cho ông N, bà P canh tác để ông N, bà P đưa gạo ăn và nghe ông M nói đòi ông N trả lại đất.

Như vậy, các con của ông M và là anh chị em của ông N cũng có những lời trình bày khác nhau đối với việc chuyển nhượng đất. Hiện nay, ông M còn sống và khẳng định không ký hợp đồng chuyển nhượng, không có việc chuyển nhượng đất cho ông N; ông M khởi kiện ông N để yêu cầu trả lại phần đất.

[3.2] Phần đất các bên tranh chấp có tổng diện tích 5.996m^2, đã được UBND thành phố L cấp 03 GCN QSDĐ cùng ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Hồng N gồm GCN số 01264, thửa 245, diện tích 1.575m^2; GCN số 1262, thửa 02, diện tích 1.528m^2; GCN số 0126, một phần thửa 12, diện tích 2.893m^2. Phần đất 5.996m^2 này trước đây thuộc giấy chứng nhận số 01535KA, diện tích 6.475m^2 của ông M, bà M1 được cấp ngày 04/3/1997.

Việc ông N được UBND thành phố L cấp các GCN đối với phần diện tích đất có nguồn gốc của ông M là thông qua hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 23/8/2000 được ký giữa ông N và ông M, được UBND xã M chứng thực ngày 18/10/2000.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành giám định chữ viết, chữ ký của ông M tại Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 23/8/2000. Theo Kết luận giám định số 5201/KL- KTHS ngày 20/10/2022 của Phân viện Khoa học hình sự Bộ C tại Thành phố Hồ Chí Minh thì chữ viết, chữ ký bên chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mẫu so sánh (chữ viết và chữ ký của ông M được thu thập tại hồ sơ cấp đất năm 1997) không phải là do cùng một người viết và ký ra.

Như vậy, theo kết luận giám định thì chữ ký trên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M và ông N không phải là chữ ký của ông M; ông M không ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/8/2000 với ông N.

[3.3] Đối với chứng thực của UBND xã M vào ngày 18/10/2000 trên hợp đồng chuyển nhượng: ông N trình bày vào ngày ký hợp đồng chuyển nhượng 23/8/2000, do người có thẩm quyền của UBND xã đi công tác nên không chứng thực được trong cùng ngày. Đến ngày 18/10/2000, tức khoảng 02 tháng sau, ông N mới đem hợp đồng chuyển nhượng đến UBND xã chứng thực, lúc này không có mặt ông M.

Như vậy, có cơ sở để xác định, tại thời điểm UBND xã chứng thực vào ngày 18/10/2000, UBND xã không chứng kiến ông M có trực tiếp ký vào hợp đồng chuyển nhượng hay không? tại thời điểm chứng thực tại UBND xã không

có mặt của ông M. Do đó, việc chứng thực của UBND xã tại hợp đồng chuyển nhượng là không đảm bảo về trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Ngoài ra, tại mục giá chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng đất được bỏ trống, không thể hiện giá chuyển nhượng nên không có căn cứ xác định giá trị hợp đồng. Ông N, bà P cho rằng giá chuyển nhượng là 56 chỉ vàng nhưng cũng không có chứng cứ chứng minh, việc giao vàng giữa ông N, bà P với ông M, bà M1 không có tài liệu, giấy tờ thể hiện.

Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông N về việc ông M đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho ông N vào năm 2000.

[4] Phần diện tích đất tranh chấp đã được ông N, bà P canh tác, sử dụng liên tục, công khai trong hơn 20 năm, từ năm 2000 cho đến khi ông M khởi kiện tranh chấp vào năm 2021. Trên phần đất đã được ông N, bà P đầu tư nhiều công sức để cải tạo như đào mương, tạo luống, trồng xoài… suốt một thời gian dài. Ông M và các con ông M, bà M1 biết nhưng không ai phản đối. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc buộc ông N, di dời cây trồng để trả lại phần đất theo yêu cầu khởi kiện của ông M là không khả thi, gây thiệt hại lớn nên tiếp tục giao cho ông N, bà P được quyền sử dụng đối với phần đất đang tranh chấp và có trách nhiệm giao trả giá trị đất cho ông M và những người kế thừa của bà M1 - là có căn cứ, hợp tình hợp lý.

Theo các giấy chứng nhận thì phần đất đang tranh chấp có mục đích sử dụng là đất lúa, tại thời điểm ông N, bà P nhận đất cũng là đất lúa, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N, bà P hoàn giá trị đất là giá trị của đất lúa tại thời điểm xét xử là có căn cứ. Không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía ông M về việc ông N, bà P phải hoàn trả giá trị đất tranh chấp bằng giá mua bán thực tế giao dịch diễn ra tại địa phương có giá dao động từ 400.000.000 đồng đến 600.000.000 đồng trên 1.000m^2 đất hoặc phải hoàn trả giá trị đất gấp 05 lần so với bảng giá đất được thẩm định tại Tòa án.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông M và bị đơn ông N. Hội đồng sửa một phần bản án sơ thẩm về việc xác định lại tư cách người tham gia tố tụng cũng như việc những người kế thừa của bà M1 được nhận giá trị đất.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp. Bị đơn phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bị đơn ông Nguyễn Hồng N.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 196/2024/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

[1]. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc khởi kiện đòi bị đơn trả diện tích 2.149m^2 đất, thửa 226 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01263; diện tích 2.732m^2 đất, thửa 235, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01265 và diện tích 2.401m^2 đất thuộc một phần thửa 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01266, của UBND thành phố L cấp cùng ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Hồng N.

[2]. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01263 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01265 của UBND thành phố L cấp cùng ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Hồng N.

[3]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị M1 đối với ông Nguyễn Hồng N.

[3.1]. Buộc ông Nguyễn Hồng N, bà Lê Thị P phải trả giá trị quyền sử dụng đất 5.996m^2 tương đương số tiền 671.552.000 (Sáu trăm bảy mươi mốt ngàn) đồng cho ông Nguyễn Văn M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị M1.

[3.2]. Ông Nguyễn Hồng N, bà Lê Thị P có quyền sử dụng đất đối với diện tích: 1.575m^2 thể hiện tại các điểm: 12, 13, 14, 15, 16, 17; diện tích: 1528m^2 thể hiện tại các điểm: 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 của Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH N2 lập ngày 02/11/2021 và diện tích 2893m^2 được xác định bởi ranh giới điểm 38, 28, 29, 30, 31, 32 của Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH N2 lập ngày 07/11/2022.

[4]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị M1 về việc yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01264 của Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Hồng N;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01262 của Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Hồng N;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01266 của Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 29/3/2013 cho ông Nguyễn Hồng N.

[5]. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị M1 không phải chịu chi phí tố tụng; bà P, ông N phải hoàn trả 20.600.000 đồng chi phí tố tụng cho ông M.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị M1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông N, bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: 30.862.080đ (làm tròn 30.862.000đ) nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn M không phải chịu án phí.

Ông Nguyễn Văn N1 phải nộp 300.000 đồng án phí, được khấu trừ toàn bộ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông N1 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000152 ngày 24/12/2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh An Giang).

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

Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh An Giang (1);
- VKSND tỉnh An Giang (1);
- THADS tỉnh An Giang (1);
- Đương sự (12);
- Lưu VP(6), HS(2), 25b.(LMA)

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Minh