

Bản án số: 779/2024/DS-PT

Ngày: 17 - 9 - 2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản, tranh chấp đất đai, tranh chấp 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: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 642/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản, tranh chấp đất đai, tranh chấp hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh BT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2684/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, đường N, khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh BT.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H: Bà Nguyễn Thị Thanh X, sinh năm 1991 (theo Giấy ủy quyền số chứng thực 0149 ngày 17/4/2023) (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh BT.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1. Luật sư Lê Trạch G - Công ty L3, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (vắng mặt);

Địa chỉ: Lầu I, Tòa nhà I, số A H, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Luật sư Nguyễn Văn T - Trung tâm T6, thuộc đoàn luật sư Thành phố H (có mặt);

Địa chỉ: Số B N, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Bà Cao Thị Y, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, tổ E, khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh BT.

2. Ông Đỗ Văn H1, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: Số V, khu phố F, phường P, thành phố P, tỉnh BT.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đỗ Văn H1 và bà Cao Thị Y: Bà Võ Thị L, sinh năm 1959 (theo Hợp đồng uỷ quyền số công chứng: 2901 ngày 11/9/2024) (có mặt);

Địa chỉ: Số V, khu phố F, phường P, thành phố P, tỉnh BT.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, đường N, khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh BT.

2. Bà Võ Thị L, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: Số V, khu phố F, phường P, thành phố P, tỉnh BT.

3. Ông Trần Thanh N, sinh năm 1967 (có mặt) và bà Trương Thị T2, sinh năm 1973 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số D, đường T, khu phố L, thị trấn T, huyện H, tỉnh BT.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông N, bà T2: Ông Võ Tấn T3, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Số D đường T, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Phạm Văn N1, sinh năm 1952 (có mặt) và bà Trịnh Thị Hoa H2, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trịnh Thị Hoa H2: Ông Phạm Văn N1, sinh năm 1952 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số C, khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh BT;

5. Bà Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B, đường N, khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh BT.

8. Ông Đỗ Văn T4, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn H, xã T, T, tỉnh BT.

9. Ông Cao An D, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà A, Khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh BT.

10. Ủy ban nhân dân huyện H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đăng H3 (theo Văn bản ủy quyền lập ngày 01/8/2022) (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông H là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích 1.386m² tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh BT.

Năm 2000, do điều kiện đi làm ăn xa, không có ở nhà, vợ ông là bà Nguyễn Thị T1 cùng với ông Đỗ Văn H1 đã tự ý thỏa thuận với nhau để mua bán đất với giá thỏa thuận là 65.000.000 đồng/700m² (ngang 10m x dài 70m) và nhận tiền cọc 5.000.000 đồng để lấy tiền đánh bạc. Sau đó, vợ ông đã lừa dối ông rằng ở nhà con bệnh không có tiền mua thuốc nên phải bán đất cho ông Đỗ Văn H1. Do tin tưởng vợ, nên ông đã ký vào giấy nhận tiền lần 01 và lần 02 để vợ ông có tiền lo liệu trong gia đình.

Sau khi ký giấy nhận tiền lần 02 thì con ông mới nói ra sự thật cho ông biết là vợ ông bán đất để lấy tiền chơi cờ bạc và bị công an Hàm Thuận N2 vào nhà bắt. Biết được việc bị vợ lừa dối, ông đã đến nhà ông H1 thông báo không bán đất nữa và đề nghị vợ ông để lấy tiền lại nên 02 giấy nhận tiền sau này không có chữ ký của ông.

Do đất của ông chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông H1 tự ý làm giả hồ sơ, giả chữ ký của ông để nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Dựa vào hồ sơ làm giả, Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện H đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông ngày 28/03/2000, số P517605, vào sổ số 408/QSDĐ, diện tích 1.086m² đất quả tại thửa số 307, tờ bản đồ số 03 mang tên chủ sử dụng ông Nguyễn Văn H. Tuy

nhiên, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này chỉ có chữ ký của Chủ tịch UBND huyện L mà không có con dấu của UBND huyện H.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 80/CN ngày 30/3/2000 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H và tên vợ Nguyễn Thị T1, bên nhận chuyển nhượng bà Võ Thị L và ông Đỗ Văn H1. Diện tích đất chuyển nhượng 346,5m² (5m x 69,3m), thửa đất số 307, tờ bản đồ số 03. Tổng giá trị chuyển nhượng 32.250.000 đồng. Bên chuyển nhượng chỉ có chữ ký của ông H, bên nhận chuyển nhượng chỉ có chữ ký của ông H1. Ông H xác định chữ ký này không phải của ông.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 81/CN ngày 30/4/2000 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H và tên vợ Nguyễn Thị T1, bên nhận chuyển nhượng bà Cao Thị Y. Diện tích đất chuyển nhượng 346,5m² (5m x 69,3m), thửa đất số 307, tờ bản đồ số 03. Tổng giá trị chuyển nhượng 32.250.000 đồng. Bên chuyển nhượng chỉ có chữ ký của ông H nhưng bên dưới ghi tên Nguyễn Thị T1, bên nhận chuyển nhượng có chữ ký bà Y. Ông H xác định chữ ký này không phải của ông.

Ông H yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 80/CN ngày 30/3/2000 là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Yêu cầu ông Đỗ Văn H1 bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra bao gồm một khoảng chi phí đi lại khởi kiện nhiều cấp, nhiều ngành, kể cả cơ quan trung ương và địa phương từ sau năm 2000 đến nay hết một số tiền 80.000.000 đồng.

- Buộc ông Đỗ Văn H1 phải trả lại số tiền Nhà nước đền bù thu hồi đất của ông H để mở tuyến đường Nguyễn Văn L1 là 6.420.000 đồng.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 81/CN ngày 30/4/2000 là giao dịch dân sự vô hiệu giả tạo, vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Buộc bà Cao Thị Y phải trả lại số tiền Nhà nước đền bù thu hồi đất của ông H để mở tuyến đường Nguyễn Văn L1 là 40.000.000 đồng.

- Yêu cầu bà Cao Thị Y bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra bao gồm một khoảng chi phí đi lại khởi kiện nhiều cấp, nhiều ngành, kể cả cơ quan trung ương và địa phương từ sau năm 2000 đến nay hết một số tiền 80.000.000 đồng.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 517605 do UBND huyện H cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H ngày 28/3/2000 đối với diện tích đất 1.086m² thuộc thửa số 307, tọa lạc tại thị trấn T, huyện H, tỉnh BT.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 200139 do UBND huyện H cấp cho ông Đỗ Văn H1 ngày 07/01/2002 đối với thửa đất 307/346,5m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện H, tỉnh BT.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 200140 do UBND huyện H cấp cho bà Cao Thị Y ngày 17/01/2002 đối với thửa đất 307/346,5m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện H, tỉnh BT.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 022358 do UBND huyện H cấp cho bà Trương Thị T2 ngày 25/8/2008 đối với thửa đất 307A/313m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện H, tỉnh BT.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 881690 do UBND huyện H cấp cho ông Trần Thanh N ngày 29/5/2012 đối với thửa đất 307B/335m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện H, tỉnh BT.

Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn xin rút lại các yêu cầu khởi kiện gồm:

- Yêu cầu ông Đỗ Văn H1 bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra với số tiền 80.000.000 đồng và buộc ông H1 trả lại số tiền Nhà nước đền bù thu hồi đất của ông H để mở tuyến đường Nguyễn Văn L1 là 6.420.000 đồng.

- Yêu cầu bà Cao Thị Y bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra với số tiền 80.000.000 đồng và buộc bà Y trả lại số tiền Nhà nước đền bù thu hồi đất của ông H để mở tuyến đường Nguyễn Văn L1 là 40.000.000 đồng.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, bị đơn ông Đỗ Văn H1 và người liên quan bà Nguyễn Thị L2 (bà L2 là vợ ông H1) trình bày:

Năm 1999-2000, biết được vợ chồng ông Nguyễn Văn H có nhu cầu bán đất nên vợ chồng ông bà và bà Cao Thị Y đã đến nhà trao đổi với vợ chồng ông H việc mua bán đất và thống nhất: vợ chồng ông H bán cho vợ chồng ông H1 và bà Y mảnh đất (đất quả) có mặt tiền 10m tiếp giáp với Quốc lộ A đi Tà Cú và chiều dài 70m, trên đất có 70 trụ thanh long với giá tiền là 64.500.000 đồng. Trong các lần vợ chồng ông H nhận tiền đều có mặt vợ chồng ông H1 và bà Y; cụ thể:

Lần 01: Ngày 23/12/1999, ông H viết giấy tay nhận tiền cọc 5.000.000 đồng, vợ chồng ông H cùng ký và ghi rõ họ tên;

Lần 02: Ngày 08/01/2000, ông H cũng viết tay nhận tiền cộng dồn với lần 01 thành 32.000.000 đồng và vợ chồng ông H cùng ký, ghi rõ họ tên;

Lần 03: Ngày 22/3/2000, vợ chồng ông H cùng ký nhận tiền 52.000.000 đồng;

Lần 04: Ngày 06/8/2000, vợ chồng ông H tiếp tục nhận 12.500.000 đồng và bà T1 ký nhận đủ số tiền 64.500.000 đồng.

Ngày 30/3/2000, ông Nguyễn Văn H và ông Đỗ Văn H1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 80/CN; Ngày 30/4/2000, bà Nguyễn Thị T1 và bà Cao Thị Y đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 81/CN. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông H1 và bà Y được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông H1 và bà Y đã thuê người dọn đất, nhổ hết trụ thanh long làm trụ rào; thuê công ty H4 đổ đất, san ủi mặt bằng, rào xung quanh đất bằng dây kẽm gai. Năm 2004, bà Y đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con trai là Cao An D; vợ chồng ông H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn T4. Sau đó, anh D và anh T4 đã làm thủ tục xin chuyển mục đích 100m² đất thổ cư. Ông H1 và bà L2 cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông H với vợ chồng ông bà là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, phía vợ chồng ông H1 và bà Y đã cải tạo lại đất, đổ đất và san ủi mặt bằng, nhổ trụ thanh long và rào bao quanh đất bằng dây kẽm gai, vợ chồng ông H biết nhưng không có ý kiến gì. Đồng thời năm 2007, khi nhà nước thu hồi đất để mở rộng đường đã bồi thường cho ông Đỗ Văn T4 khoảng 6.000.000 đồng, vợ chồng ông H biết vẫn không có ý kiến gì. Ngoài ra, ông H đã nhiều lần khiếu nại, tố cáo ông H1 đến các cơ quan chức năng với lý do “Ông H1 chưa giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất và tự ý nhổ trụ thanh long của gia đình ông H chứ không đề cập gì đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông H đối với ông Đỗ Văn T4 đã bị chính quyền địa phương lập biên bản vi phạm hành chính và ra quyết định cưỡng chế. Do đó ông H và bà L2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

Bị đơn bà Cao Thị Y trình bày:

Quá trình giao dịch nhận chuyển nhượng đất, giao nhận tiền như lời khai của vợ chồng ông H1. Quá trình mua bán đất thì ông H1 và bà Y mua chung, ½ tiền là của bà Y, ½ tiền là của vợ chồng ông H1. Sau khi hoàn tất sang nhượng, được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, bà Y và ông H1 tiến hành quản lý sử dụng và cải tạo sang lấp mặt bằng, đất lúc này rất sâu so với mặt đường, nhổ bỏ trụ thanh long trên đất. Đến năm 2004 thì bà Y sang nhượng lại đất cho con trai Cao An D tiếp tục quản lý sử dụng, sau đó Nhà nước có dự án nâng cấp mở rộng đường Q đi T, đất ông H, anh D, ông T4 đều được bồi thường. Sau đó anh D chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Hoàng O và sau này bà O tiếp tục chuyển nhượng cho người khác. Việc sang nhượng đất giữa ông H1, bà Y với vợ chồng ông H là đúng quy định pháp luật, các bên đã nhận đủ tiền, nhận đất và đã chuyển nhượng qua cho nhiều người nên bà Y không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Cao An D trình bày:

Đối với diện tích mà ông H đang khởi kiện bà Cao Thị Y, ông chỉ biết nguồn gốc là do mẹ ông (bà Y) mua của ông Nguyễn Văn H có chiều ngang khoảng 5m, chiều dài khoảng gần 70m. Đến năm 2004, bà Y cho lại ông toàn bộ diện tích đất này. Sau khi bà Y cho đất, năm 2005 ông xin chuyển mục đích sử dụng đất lên đất ở 100m². Đến năm 2011, ông chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Hoàng O với giá 265 triệu đồng, hiện ông không còn quyền lợi gì liên quan đến thửa đất này, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Nếu Tòa án tuyên các hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu thì ông đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn T4 trình bày:

Khoảng năm 2005, ông nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn H1 thửa đất diện tích khoảng 300m², tọa lạc tại đường Nguyễn Văn L1, khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh BT, giá đất chuyển nhượng bao nhiêu ông không nhớ nhưng ông đã đưa đủ tiền cho ông H1, có ký hợp đồng, sau đó đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông. Đến khoảng năm 2009, ông chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị Hoa H2 diện tích đất nêu trên, giá khoảng hơn 300.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Hoa H2 và ông Phạm Văn N1 trình bày:

Khoảng trước năm 2010, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn T4, thửa đất tọa lạc tại đường N, khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh BT, giá bao nhiêu ông bà không nhớ nhưng đã đưa đủ tiền cho ông T4, có ký hợp đồng, sau đó bà đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H2. Đến khoảng năm 2015, bà H2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Thanh N diện tích đất nêu trên, giá khoảng 1.100.000.000 đồng. Thửa đất này cách thửa đất của ông Nguyễn Văn H 01 lô, có chiều rộng 5m, chiều dài khoảng 60m, khi nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng lại thì trên đất không có tài sản gì. Việc bà nhận chuyển nhượng của ông T4 và chuyển nhượng cho ông N là đúng pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoàng O trình bày:

Khoảng trước năm 2010, bà nhận chuyển nhượng của bà Cao Thị Y thửa đất có giá khoảng 360.000.000 đồng, đã đưa đủ tiền cho bà Y, việc chuyển nhượng có ký hợp đồng, sau đó bà đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà. Đến khoảng năm 2012, bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Thanh N diện tích đất nêu trên, giá 400.000.000 đồng, bà đã nhận đủ tiền. Thửa đất này giáp với đất của ông Nguyễn Văn H, có

chiều rộng 5m, chiều dài đến suối, khi nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng lại thì trên đất không có tài sản gì. Việc bà nhận chuyển nhượng đất của bà Y và chuyển nhượng lại cho ông N là đúng pháp luật. Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Thanh N và bà Trương Thị T2 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2012, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Hoàng O diện tích đất khoảng 335m² với giá 550.000.000 đồng, đã thanh toán đủ tiền. Diện tích đất này đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 881690 ngày 29/5/2012.

Năm 2015, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trịnh Thị Hoa H2, ông Phạm Văn N1 diện tích đất khoảng 313m² với giá 1.200.000.000 đồng, đã thanh toán đủ tiền. Vợ chồng ông đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai ngày 12/10/2015 trên giấy chứng nhận số AM 022358 ngày 25/8/2008 do UBND huyện H cấp.

Thửa đất mua của bà O là giáp với đất ông Nguyễn Văn H, thửa đất mua của bà H2 là liền kề thửa đất mua của bà O. Chiều rộng của hai thửa là 10m, chiều dài khoảng 60m đến 70m. Tổng diện tích khoảng 648m². Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất không có tài sản gì. Sau khi ông nhận chuyển nhượng, vào năm 2015 ông H tự ý trồng mấy chục cây mít, mấy bụi chuối trên đất, ông đã trình báo cho UBND thị trấn T nhưng không thấy lập biên bản.

Hai diện tích đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông. Việc vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị Hoàng O và bà Trịnh Thị Hoa H2 là đúng quy định pháp luật. Ông N và bà T2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H. Đồng thời có yêu cầu độc lập, cụ thể:

- Tuyên buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T1 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 307A, 307B tại Giấy chứng nhận số AM 022358 do UBND huyện H cấp ngày 25/8/2008 (đăng ký biến động sang tên bà T2 ngày 12/10/2015) và Giấy chứng nhận số BI 881690 do UBND huyện H cấp cho ông N ngày 29/5/2012.

- Tuyên buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T1 di chuyển các tài sản bất hợp pháp trên các thửa đất 307A, 307B tại Giấy chứng nhận số AM 022358 do UBND huyện H cấp ngày 25/8/2008 (đăng ký biến động sang tên bà T2 ngày 12/10/2015) và Giấy chứng nhận số BI 881690 do UBND huyện H cấp cho ông N ngày 29/5/2012.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện H trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện H vẫn giữ ý kiến đã nêu tại Văn bản số 210/UBND-TNMT ngày 29/01/2019. Việc cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 517605 do UBND huyện H cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H ngày 28/3/2000 đối với diện tích đất 1.086m² thuộc thửa 307, tọa lạc tại thị trấn T, huyện H, tỉnh BT; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 200139 do UBND huyện H cấp cho ông Đỗ Văn H1 ngày 07/01/2002 đối với thửa đất 307/346,5m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện H, tỉnh BT; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 200140 do UBND huyện H cấp cho bà Cao Thị Y ngày 17/01/2002 đối với thửa đất 307/346,5m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện H, tỉnh BT; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 881690 do UBND huyện H cấp cho ông Trần Thanh N ngày 29/5/2012 đối với thửa đất 307B/335m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện H, tỉnh BT; Việc cập nhật tên chủ sử dụng đất Trương Thị Thùy trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 022358 do UBND huyện H cấp ngày 25/8/2008 đối với thửa đất 307A/313m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện H, tỉnh BT đều đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh BT quyết định:

[1] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc:

- Yêu cầu ông Đỗ Văn H1 bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra với số tiền 80.000.000 đồng và buộc ông H1 trả lại số tiền Nhà nước đền bù thu hồi đất của ông H để mở tuyến đường Nguyễn Văn L1 là 6.420.000 đồng.

- Yêu cầu bà Cao Thị Y bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra với số tiền 80.000.000 đồng và buộc bà Y trả lại số tiền Nhà nước đền bù thu hồi đất của ông H để mở tuyến đường Nguyễn Văn L1 là 40.000.000 đồng.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 80/CN ngày 30/3/2000 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Đỗ Văn H1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 81/CN ngày 30/4/2000 giữa bà Cao Thị Y và bà Nguyễn Thị T1 là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 517605 do UBND huyện H cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H ngày 28/3/2000 đối với diện tích đất 1.086m² thuộc thửa 307, tọa lạc tại thị trấn T, huyện H, tỉnh BT.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 200139 do UBND huyện H cấp cho ông Đỗ Văn H1 ngày 07/01/2002 đối với thửa đất 307/346,5m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện H, tỉnh BT.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 200140 do UBND huyện H cấp cho bà Cao Thị Y ngày 17/01/2002 đối với thửa đất 307/346,5m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện H, tỉnh BT.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 022358 do UBND huyện H cấp cho bà Trương Thị T2 ngày 25/8/2008 đối với thửa đất 307A/313m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện H, tỉnh BT.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 881690 do UBND huyện H cấp cho ông Trần Thanh N ngày 29/5/2012 đối với thửa đất 307B/335m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện H, tỉnh BT.

[3] Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh N và bà Trương Thị T2:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T1 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 307A, 307B tại Giấy chứng nhận số AM 022358 do UBND huyện H cấp ngày 25/8/2008, đã đăng ký biến động sang tên bà Trương Thị T2 ngày 12/10/2015 và Giấy chứng nhận số BI 881690 do UBND huyện H cấp cho ông Trần Thanh N ngày 29/5/2012.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Tuyết di dời các tài sản bất hợp pháp trên các thửa đất số 307A, 307B nêu trên để trả lại đất cho vợ chồng bà T2, ông N.

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

Ngày 27/9/2022, ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh N.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh X và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Văn T thống nhất trình bày: Nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm đã có một số nhận định không chính xác, cụ thể:

Hội đồng xét xử sơ thẩm cho rằng ngày 28/4/1999, ông H1 có ký đơn đề xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu) đối với diện tích 1.386m² đất; nhưng trong quá trình đề nghị các cơ quan chức năng cung cấp tài liệu trên để lập hồ sơ xin giám định chữ ký thì Văn phòng đăng ký đất đai, Phòng T7 đều xác nhận không có tài liệu này. Trong tất cả các lời khai, các văn bản khiếu nại từ năm 2007 đến nay, ông H mới được biết giấy chứng nhận của mình đã được cấp, trước đó ông không biết bất cứ một thông tin gì. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi thời gian là ngày 08/3/2000 nhưng trên Bản vẽ bản đồ

hiện trạng trên giấy chứng nhận này thì lại ghi ngày 20/6/2000; tức bản vẽ được lập sau khi cấp giấy chứng nhận, không có dấu nên không có hiệu lực.

Đến năm 2007, khi chính quyền địa phương ký tên, đóng dấu trên giấy chứng nhận mới được xác định có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/3/2000 ông H không có ý kiến gì là không đúng.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là có sai sót nhưng sai sót không đáng kể là không phù hợp. Bởi lẽ, theo quy định tại Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ, nếu người sử dụng đất có quyền sử dụng đất, đất được xác nhận không có tranh chấp thì đủ điều kiện lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, căn cứ theo Thông báo số 115/TB-MTTQ-BBT ngày 22/6/2016 của Ban Thường trực Tỉnh ủy tỉnh B, việc cấp giấy chứng nhận nêu trên là sai sót nghiêm trọng khiến cho giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có hiệu lực pháp luật. Ủy ban nhân dân tỉnh B cũng xác định rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng số 80, 81 là không ngay tình.

Căn cứ Kết luận giám định số 2985/KL-KTHS ngày 13/8/2024 của Phân viện Khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, kết quả giám định được xác định là không rõ ràng do thời gian đã lâu. Tuy nhiên, đối với bà Nguyễn Thị T1 thì kết luận giám định số 3310/C54B ngày 11/12/2017 của Phân viện Khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định kết quả là không phải chữ ký bà T1, không cùng một người viết ra. Vì vậy, Kết luận giám định số 472/KLGD-PC54 ngày 18/8/2017 của Phòng K và Kết luận giám định số 3310/C54B ngày 11/12/2017 mà Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào để nhận định rằng chữ ký trên các tài liệu đó là của bà T1 và ông H là không chính xác. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng ông H thừa nhận là 02 lần nhận tiền nhưng thực tế ông H chỉ nhận tiền 01 lần (tiền đặt cọc). Do ông H không hiểu rõ pháp luật, không biết cách diễn đạt nên có sự nhầm lẫn.

Căn cứ Kết quả báo cáo giám sát thanh tra tỉnh BT ngày 22/6/2012; khoản 1 Điều 142 Bộ luật Dân sự thì có cơ sở xác định tài sản nêu trên đã được cấp cho hộ gia đình ông H thì việc ký hợp đồng chuyển nhượng thì chủ thể phải được bảo đảm; trên hợp đồng có 01 người đứng tên và 01 người ký tên khác; người chuyển nhượng cũng chỉ có 01 hợp đồng do ông H ký tên và 01 hợp đồng do bà T1 ký tên. Do đó không bảo đảm quyền lợi của chủ thể đứng tên trên hợp đồng.

Bà Võ Thị L trình bày: Tại văn bản số 2778 tháng 07/2013, bà T1 xác định đã nhận đủ số tiền hơn 64 triệu đồng. Trong hồ sơ vụ án cũng có các tài liệu, chứng cứ chứng minh bà T1 đã nhận đủ tiền. Đối với kết quả giám định chữ ký, chữ viết trong Kết luận giám định số 2985/KL-KTHS ngày 13/8/2024, bà L không đồng ý với kết quả và chỉ thừa nhận kết quả giám định năm 2017 là chính

xác và phù hợp với sự thật khách quan của vụ án. Bà xác nhận không có giấy mượn tiền và trong quá trình công khai chứng cứ cũng không có giấy mượn tiền đó.

Ông Trần Thanh N và bà Trương Thị T2 thống nhất trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Phạm Văn N1 trình bày: Việc chuyển nhượng là hợp pháp; chỉ có cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sai sót

Ông Nguyễn Đăng H3 trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn H1 và bà Cao Thị Y là đúng quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đã thống nhất thay đổi yêu cầu kháng cáo thành huỷ bản án sơ thẩm. Trên cơ sở xem xét, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử có căn cứ, phù hợp với các tình tiết mà các bên đã cung cấp cho Tòa án. Yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm của người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không cần thiết, không làm thay đổi bản chất của vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Nguyễn Thị T1, bà Trịnh Thị Hoa H2, bà Nguyễn Thị Hoàng O, ông Đỗ Văn T4 và ông Cao An D vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Do đó, căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[1.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc:

- Yêu cầu ông Đỗ Văn H1 bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra với số tiền 80.000.000 đồng và buộc ông H1 trả lại số tiền Nhà nước đền bù thu hồi đất của ông H để mở tuyến đường Nguyễn Văn L1 là 6.420.000 đồng.

- Yêu cầu bà Cao Thị Y bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra với số tiền 80.000.000 đồng và buộc bà Y trả lại số tiền Nhà nước đền bù thu hồi đất của ông H để mở tuyến đường Nguyễn Văn L1 là 40.000.000 đồng.

Xét, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu khởi kiện này là đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện quá trình kê khai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giao dịch liên quan đến phần đất tại thửa 307, tờ bản đồ số 3 tọa lạc thôn L, xã T, huyện H (nay là Khu phố N, thị trấn T, huyện H), tỉnh BT như sau:

Ngày 28/4/1999, ông Nguyễn Văn H có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 307, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.386m² (gồm 300m² đất thổ cư và 1.086m² đất màu), tọa lạc thôn L, xã T, huyện H (nay là Khu phố N, thị trấn T, huyện H), nguồn gốc là do tự khai phá năm 1990.

Ngày 17/5/1999, UBND xã T cũ ký xác nhận “*Đất sử dụng ổn định, không vướng mắc tranh chấp. Đề nghị cấp thẩm quyền cho đăng ký quyền sử dụng đất*” kèm danh sách các hộ đăng ký cấp quyền sử dụng đất ngày 28/4/1999. Ngày 28/3/2000, hộ ông H được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận số P 517605 đối với thửa đất số 307, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.086m² đất quả, còn lại 300m² đất thổ cư chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ vì thời điểm này đất thổ cư ở thị trấn thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*Diện tích đất thổ cư hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận cho ông H*).

Ngày 30/3/2000, ông Nguyễn Văn H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 80/CN cho ông Đỗ Văn H1 với diện tích 346,5m² thuộc một phần thửa đất số 307, có xác nhận của UBND thị trấn T. Ngày 20/6/2000, UBND thị trấn T xác nhận việc chuyển nhượng. Đến ngày 07/01/2002, ông Đỗ Văn H1 được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số U 200139. Sau đó, vợ chồng ông H1 chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn T4; Ông T4 tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng bà Trịnh Thị Hoa H2, ông Phạm Văn N3; Năm 2015 vợ chồng bà H2 chuyển nhượng phần đất trên cho ông Trần Thanh N, bà Trương Thị T5. Ông N, bà T2 đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai ngày 12/10/2015 trên giấy chứng nhận số AM 022358 ngày 25/8/2008 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp.

Ngày 30/4/2000, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Tuyết k hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 81/CN cho bà Cao Thị Y với diện tích 346,5m² thuộc một phần thửa đất số 307, có xác nhận của UBND thị trấn T. Ngày 20/6/2000, UBND thị trấn T xác nhận việc chuyển nhượng. Ngày 17/01/2002, bà Cao Thị Y được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số U 200140. Sau đó, bà Y chuyển nhượng lại phần đất cho ông Cao An D; Ông D chuyển nhượng lại cho Nguyễn Thị Hoàng O; Năm 2012 bà O chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông N, bà T2, đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 881690 ngày 29/5/2012.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H:

*Đối với yêu cầu đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 517605 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 28/3/2000 cho hộ ông Nguyễn Văn H:

Quá trình giải quyết vụ án, ông H có nhiều lời khai cho rằng việc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận số P 517605 là do ông Đỗ Văn H1 tự thực hiện, ông H không ký vào bất kỳ tài liệu nào trong hồ sơ xin cấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/4/1999 do ông H đứng tên thì có xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện H (BL 787); Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000, ông H không có khiếu nại, không có ý kiến về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 03/8/2022, ông H cho rằng diện tích đất tại Giấy chứng nhận số P 517605 là được cấp cho hộ gia đình, nên bà T1 không có toàn quyền quyết định đối với diện tích đất trên. Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn chỉ nêu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cấp cho hộ ông H, nên các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có ý kiến của con ông H, bà T1. Ngoài ra, phía nguyên đơn không có ý kiến, không cung cấp tài liệu chứng cứ để chứng minh Ủy ban nhân dân huyện H đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng quy định pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

*Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 80/CN ngày 30/3/2000 cho ông Đỗ Văn H1; Và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 81/CN ngày 30/4/2000 cho bà Cao Thị Y:

Theo nguyên đơn trình bày: Năm 2000 bà T1 (vợ ông H) có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 700m² cho ông Đỗ Văn H1, ông đã ký vào giấy nhận tiền lần 01 và lần 02, nhưng sau đó do phát hiện bà T1 lừa dối nên ông H đã thông báo cho ông H1 không tiếp tục thực hiện hợp đồng, và yêu cầu ông Hoàng liên hệ bà T1 để nhận lại tiền. Theo bị đơn trình bày đã 04 lần giao tiền cho vợ chồng ông H cụ thể: Lần 01 ngày 23/12/1999; Lần 02

vào ngày 08/01/2000; Lần 03 vào ngày 22/3/2000; Lần 04 vào ngày 06/8/2000. Vậy, căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự thì có cơ sở xác định ông H thừa nhận chữ ký, chữ viết trong giấy nhận tiền lần 01 (ngày 23/12/1999) và lần 02 (ngày 08/01/2000).

- Xét các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án như sau:

+ Tại Kết luận giám định số 472/KLGD - PC54 ngày 18/8/2017 của Phòng K Công an tỉnh B và Kết luận giám định số 3310/C54B ngày 11/12/2017 của Phân viện Khoa học hình sự Bộ C tại thành phố Hồ Chí Minh nêu:

“Chữ viết họ tên “Nguyễn Thị T1” dưới mục “Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất” trên tài liệu ký hiệu A2 (Hợp đồng chuyển nhượng 81/CN ngày 30/4/2000) so với chữ viết dùng làm mẫu so sánh đứng tên Nguyễn Thị T1 trên tài liệu ký hiệu M1 (Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 23/12/1999), M2 (Giấy nhận tiền ngày 08/01/2000), M9 đến M12, M14, M20, M24, M30 là do một người viết ra.

Chữ ký mang tên Nguyễn Văn H dưới mục “Bên chuyển nhượng QSDĐ” trên tài liệu ký hiệu A1 (Hợp đồng chuyển nhượng 80/CN ngày 30/4/2000) so với chữ ký dùng làm mẫu so sánh đứng tên Nguyễn Văn H trên tài liệu ký hiệu M1 (Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 23/12/1999), M2 (Giấy nhận tiền ngày 08/01/2000) do cùng một người ký ra”.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã có Quyết định trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông H, bà T1 trong các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 80/CN, hợp đồng số 81/CN và các giấy nhận tiền cọc với các tài liệu do đương sự nộp trong quá trình tố tụng. Trong kết luận giám định số 2985/KL-KTHS ngày 13/8/2024 của Phân viện Khoa học hình sự Bộ C tại thành phố Hồ Chí Minh nêu:

Chữ viết họ tên “Nguyễn Văn H” trong tài liệu giám định với các mẫu so sánh là do cùng một người viết; Không đủ cơ sở để xác định chữ ký “Nguyễn Văn H” với các tài liệu so sánh là do cùng một người ký ra.

Chữ viết, chữ ký “Nguyễn Thị T1” trong các tài liệu giám định với một số mẫu so sánh là cùng một người viết, ký ra; Chữ viết, chữ ký “Nguyễn Thị T1” trong các tài liệu giám định với 02 mẫu so sánh M8, M9 là không phải do cùng một người viết, ký ra.

+ Tại “Giấy nhận tiền đặt cọc việc sang nhượng đất” ngày 23/12/1999 có nội dung: “...vợ chồng tôi có sang nhượng một mảnh đất 10 mét x 70 mét = 700 mét vuông gồm đất thổ cư và đất vườn thanh long 85 trụ... vợ chồng tôi đồng ý cho ông H1 và bà Y trọn quyền sử dụng từ hôm nay và cho nợ số tiền còn lại sẽ trả sau 2 tháng...”;

+ Ngày 12/6/2000 Phòng địa chính H, Ủy ban nhân dân thị trấn T xác nhận phiếu xác minh về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn H, có nội dung ông H chuyển nhượng một phần thửa 307 cho ông H1, bà Y (BL 478, 492);

+ Trong các đơn khiếu nại gửi cơ quan có thẩm quyền (Đơn khiếu nại 12/7/2007 và 03/9/2007 gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân V, Ủy ban nhân dân tỉnh B), ông H nêu:

“Yêu cầu ông H1 trả lại cho ông 5,5 triệu đồng tiền làm giấy chứng nhận QSDĐ và bồi thường 16,5 triệu đồng thiệt hại do nhổ trụ thanh long, chưa giao đủ tiền mà tác động lên đất”;

“Ông H chỉ rào đất ngăn không cho bò vào phá vườn nhà, chứ thực tế không có rào cản gì cả. Hơn nữa, việc sang nhượng đất giữa tôi với ông hoàng không có tranh chấp gì”;

“Tháng 11 năm 2000 tôi có sang nhượng cho ông Đỗ Văn H1, cán bộ Ủy ban nhân dân huyện H diện tích đất khoảng 500m², số tiền 70 triệu đồng chỉ viết giấy tay và nhận tiền cọc: tổng cộng 3 lần nhận tiền sang nhượng đất là 65 triệu đồng, số tiền còn lại 5 triệu đồng để ông lo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi”.

- Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn không thừa nhận chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 80/CN và 81/CN, nhưng không có chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, theo các kết luận giám định nêu trên thì có cơ sở xác định chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng là của nguyên đơn, bởi: Ông H thừa nhận chữ ký, chữ viết trong giấy nhận tiền lần 01 (ngày 23/12/1999) và lần 02 (ngày 08/01/2000); Theo kết luận giám định thì chữ ký, chữ viết trong 02 văn bản này và trong hợp đồng chuyển nhượng là do cùng một người viết, ký ra. Đối với việc kết luận giám định số 2985/KL-KTHS có nội dung không đủ cơ sở kết luận chữ ký ông H, bà T1 trong mẫu giám định với các mẫu so sánh, thì nội dung này không đủ căn cứ chứng minh lời trình bày của nguyên đơn, vì các mẫu so sánh được đương sự viết và ký không cùng thời điểm với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau năm 2000). Ngoài ra, căn cứ vào nội dung ông H đã nêu trong các đơn khiếu nại và tài liệu, chứng cứ thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thì có việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 80/CN và 81/CN giữa vợ chồng ông H với ông H1, bà Y.

Thực tế sau khi nhận chuyển nhượng, ông H1 và bà Y đã thực hiện việc san ủi, nhổ bỏ trụ thanh long cũ của ông H. Ông D, ông T4 đã làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Khi bị ông H rào lại toàn bộ đất thì ông T4 đã có đơn

khieu nại đến Ủy ban nhân dân huyện H. Sau khi kiểm tra, xác minh, Ủy ban nhân dân huyện H đã ban hành quyết định buộc ông H phải tháo dỡ hàng rào để trả lại diện tích 313m² cho ông T4. Bà T2, ông N sau khi nhận chuyển nhượng đất đã tiến hành xin giấy phép xây dựng nhà và tiến hành xây dựng thì bị gia đình ông H ngăn cản. Do đó, nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng của bị đơn và những người liên quan chỉ được thực hiện trên giấy, chứ không có việc giao nhận đất, không có quá trình sử dụng đất là không có căn cứ.

Đối với việc người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng quyền sử dụng đất thửa 307 được cấp cho hộ gia đình, nên khi chuyển nhượng phải có ý kiến của con ông H. Xét, tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì con lớn nhất của vợ chồng bà T1, ông H (sinh tháng 7/1985) chưa đủ 15 tuổi. Theo quy định pháp luật việc xác lập thực hiện giao dịch dân sự phải do người đại diện theo pháp luật thực hiện (cha, mẹ của người chưa thành niên), nên nội dung trình bày này là không có căn cứ chấp nhận. Mặc dù trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chỉ có ông H hoặc bà T1 ký tại “Bên chuyển nhượng”, nhưng ông H và bà T1 đều biết việc chuyển nhượng, có ký tên, nhận tiền nên có cơ sở xác định về bản chất vợ chồng ông H cùng thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H1, và bà Y.

Từ những phân tích trên thì Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 80/CN và 81/CN vô hiệu là có căn cứ.

*Đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho vợ chồng ông H1, bà Y và những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông H1, bà Y:

Do hợp đồng số 80/CN và 81/CN được xác định là có căn cứ pháp luật, nên Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho vợ chồng ông H1, bà Y do căn cứ vào hợp đồng trên là đúng quy định pháp luật. Từ đó, các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiếp theo và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp (do căn cứ vào các giao dịch trên) là đúng quy định pháp luật, vì các bên tham gia giao dịch không có tranh chấp.

[2.3] Theo nội dung nhận định trên, thì vợ chồng ông N, bà T2 nhận chuyển nhượng và được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất 307A, 307B (trước đây là thửa 307) là đúng quy định pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông N, bà T2 về việc buộc nguyên đơn chấm dứt hành vi cản trở và trả lại các thửa đất trên là có căn cứ.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm và chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm:

- Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 9.705.000 đồng chi phí giám định, và 13.000.000 đồng chi phí định giá tài sản. Ông H đã nộp đủ số tiền này.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1961 nên được miễn án phí theo quy định tại Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng Điều 133, Điều 136, khoản 3 Điều 690, Điều 691, Điều 692 Bộ luật dân sự năm 1995; Khoản 3 Điều 38, Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Nghị định 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 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;

Xử:

1/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc:

- Yêu cầu ông Đỗ Văn H1 bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra với số tiền 80.000.000 đồng và buộc ông H1 trả lại số tiền Nhà nước đền bù thu hồi đất của ông H để mở tuyến đường Nguyễn Văn L1 là 6.420.000 đồng.

- Yêu cầu bà Cao Thị Y bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra với số tiền 80.000.000 đồng và buộc bà Y trả lại số tiền Nhà nước đền bù thu hồi đất của ông H để mở tuyến đường Nguyễn Văn L1 là 40.000.000 đồng.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 80/CN ngày 30/3/2000 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Đỗ Văn H1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 81/CN ngày 30/4/2000 giữa bà Cao Thị Y và bà Nguyễn Thị T1 là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 517605 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H ngày 28/3/2000 đối với diện tích đất 1.086m² thuộc thửa 307, tọa lạc tại thị trấn T, huyện H, tỉnh BT.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 200139 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Đỗ Văn H1 ngày 07/01/2002 đối với thửa đất 307/346,5m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện H, tỉnh BT.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 200140 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Cao Thị Y ngày 17/01/2002 đối với thửa đất 307/346,5m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện H, tỉnh BT.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 022358 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Trương Thị T2 ngày 25/8/2008 đối với thửa đất 307A/313m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện H, tỉnh BT.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 881690 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Trần Thanh N ngày 29/5/2012 đối với thửa đất 307B/335m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện H, tỉnh BT.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh N và bà Trương Thị T2:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T1 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 307A, 307B tại Giấy chứng nhận số AM 022358 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 25/8/2008, đã đăng ký biến động sang tên bà Trương Thị T2 ngày 12/10/2015 và Giấy chứng nhận số BI 881690 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Trần Thanh N ngày 29/5/2012.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Tuyết di dời các tài sản bất hợp pháp trên các thửa đất số 307A, 307B nêu trên để trả lại đất cho vợ chồng bà T2, ông N.

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

5/ Về án phí dân sự phúc thẩm và chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm:

- Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 9.705.000 đồng chi phí giám định, và 13.000.000 đồng chi phí định giá tài sản. Ông H đã nộp đủ số tiền này.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H được miễn, hoàn trả 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008418 ngày 06/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh BT.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và Điều 9 của 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh BT;
- VKSND tỉnh BT;
- Cục THADS tỉnh BT;
- Đường sự;
- Lưu: HSVA(NTCL).

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

Trần Thị Hoà Hiệp