

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 23 /2020/DS-PT

Ngày: 25 / 3 /2020

“V/v Tranh chấp về quyền sử
dụng đất; Hợp đồng cầm cố
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 TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thiện.

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Hải

Ông Hoàng Ngọc Linh

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Dự – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Duyên - Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất; Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2019/DS-ST ngày 08/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện T tỉnh An Giang bị bà Nguyễn Thủy T là bị đơn và anh Đỗ Tuấn A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2020/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2020;

Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2020/QĐ-PT ngày 04/3/2020; giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Tuấn K, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Ấp B, xã G, huyện T, tỉnh An Giang – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Tuấn K là ông Trần Anh C, sinh năm 1968. Địa chỉ: Tổ 9, ấp B, xã G, huyện T, tỉnh An Giang. (Văn bản ủy quyền ngày 25/8/2016) – Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đỗ Thành Ơ, sinh năm 1964 - Vắng mặt.

2.2. Bà Nguyễn Thủy T, sinh năm 1978 - Có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 15, ấp B, xã G, huyện T, tỉnh An Giang.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh An Giang.

Địa chỉ: Ấp Đ, thị trấn S, huyện T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện T: Ông Đỗ Chí Q.
Chức vụ: Phó Trưởng phòng, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T. (Văn bản ủy quyền số 835/GUQ-UBND ngày 13/7/2016) - Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

3.2. Ông Trần Anh C, sinh năm 1968 - Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 9, ấp B, xã G, huyện T, tỉnh An Giang – Có mặt.

3.3. Anh Đỗ Tuấn A, sinh năm 1997 - Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 15, ấp B, xã G, huyện T, tỉnh An Giang.

3.4. Ông Lê Thanh D, sinh năm 1966 - Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp B, xã G, huyện T, tỉnh An Giang.

3.5. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1987 - Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn S, huyện T, tỉnh An Giang.

3.6. Anh Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1974 - Có mặt.

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn S, huyện T, tỉnh An Giang.

3.7. Cháu Đỗ Tuấn E, sinh năm 2014 – Vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp B, xã G, huyện T, tỉnh An Giang.

(Cháu Đỗ Tuấn E do cha, mẹ là ông Đỗ Thành Ơ và bà Nguyễn Thủy T là người giám hộ).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Trần Tuấn K (do ông Trần Anh C, đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Nguyên vào khoảng tháng 7 năm 2014, ông K có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đỗ Thành Ơ, bà Nguyễn Thủy T tổng diện tích 6.336m² đất (gồm diện tích: 3.159m² và 3.177m²) tọa lạc tại ấp B, xã G, huyện T, tỉnh An Giang. Trên phần đất ông Ơ, bà T chuyển nhượng cho ông K có một căn nhà tạm do ông Ơ, bà T quản lý, sử dụng. Ông Ơ, bà T hứa khi chuyển quyền sử dụng đất xong sẽ di dời nhà. Tuy nhiên, nay đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và ông Trần Tuấn K đã được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00302, do UBND huyện T cấp ngày 08/7/2014, thuộc thửa số 4353, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.177m² và

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01873, do UBND huyện T cấp ngày 08/7/2014, thuộc thửa số 1500, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.159m². Nay ông Trần Tuấn K yêu cầu ông Đỗ Thành O, bà Nguyễn Thủy T có nghĩa vụ di dời nhà và trả lại cho ông K tổng diện tích 6.336m² đất như đã nêu trên. Riêng đối với yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn Tr thì ông không có ý kiến.

Bị đơn bà Nguyễn Thủy T và ông Đỗ Thành O trình bày: Vào khoảng năm 2013, bà Nguyễn Thủy T có hôn hợp làm ăn với ông Trần Anh C (ông C là cha của anh Trần Tuấn K) nên bà T có vay của ông C 100.000.000 đồng (một trăm triệu). Ngoài ra, bà T có thể chấp tài sản tại Ngân hàng Nông nghiệp để vay số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu). Sau đó, do làm ăn bị nhiều người giật nợ nên khi đến hạn trả Ngân hàng thì ông C trả nợ thay cho bà T số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu) và giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, ông O. Trên phần đất này có 01 căn nhà cây, vách thiếc, nền lót gạch, ngang khoảng 5m, dài 25m, do nhiều lần sửa chữa và do con trai là Đỗ Tuấn A được bà Lê Thị N cho số tiền 70.000.000 đồng xây cất. Bà T, ông O không sang nhượng đất đối với ông Trần Anh C hay con là Trần Tuấn K. Đến năm 2014, bà T đã nhiều lần đến gặp ông C để hỏi cho biết sự việc thì ông C nói đang làm thủ tục vay tiền và đến năm 2015 bà T và ông C không còn làm ăn nữa. Đến năm 2015, ông C gửi đơn đến UBND xã G yêu cầu tháo dỡ nhà trả lại đất thì ông O, bà T mới hay biết sự việc. Nay bà T và ông O không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của nguyên đơn. Bà T, ông O yêu cầu Tòa án tuyên hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00302 và CH01873 do Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp cho ông Trần Tuấn K vào ngày 08/7/2014. Bà T, ông O đồng ý trả lại số tiền 250.000.000 đồng đã nợ ông Trần Anh C và trả lãi suất theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn Tr thì bà T có ý kiến như sau: Vào ngày 06/11/2015, vợ chồng bà có cổ cho ông Nguyễn Văn Tr 6.000m² đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã G, huyện T, tỉnh An Giang. Thời hạn cổ đất là 02 năm, kể từ vụ Đông xuân năm 2016 đến vụ Đông xuân năm 2018. Khi cổ đất, giữa vợ chồng bà với ông Tr có lập tờ cổ đất ruộng, số tiền cổ đất là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Mặt dù trong tờ cổ đất ruộng có ghi diện tích cổ đất là 8.000m² nhưng thực tế chỉ có 6.000m² đất. Nay bà đồng ý trả 200.000.000 đồng (hai trăm triệu) tiền cổ đất nhưng do hoàn cảnh kinh tế gia đình đang gặp khó khăn nên xin ông Tr cho trả hai lần, mỗi lần 100.000.000 đồng, đến cuối năm 2020 sẽ trả đủ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Anh C trình bày: Nguyên vào tháng 7 năm 2014, con ruột của ông là Trần Tuấn K có mua của ông Đỗ Thành O, bà Nguyễn Thủy T diện tích 6.336m² đất tọa lạc tại ấp B, xã G, huyện T, tỉnh An Giang với số tiền là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu). Các bên có làm hợp đồng chuyển nhượng, có công chứng đúng trình tự, thủ tục và được UBND huyện T cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: số CH00302 và số CH01873 ngày 08/7/2014 mang tên Trần Tuấn K.

Nay ông thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tuấn K. Riêng đối với số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) mà ông O, bà T cho rằng có nợ ông thì ông xác định bà T, ông O không nợ ông số tiền này.

- Anh Đỗ Tuấn A trình bày: Vào khoảng năm 2013, bà Nguyễn Thủy T (mẹ anh A) có hôn hợp làm ăn với ông C nên có vay của ông C 100.000.000 đồng (một trăm triệu); ngoài ra, bà T có vay Ngân hàng Nông nghiệp 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu) và có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tất cả số tiền trên do bà Nguyễn Thủy T tự đứng ra vay mượn để làm ăn, còn ông Đỗ Thành O (cha anh A) không hay biết việc làm ăn giữa bà T và ông C. Sau đó, do bị nhiều người giật nợ nên đến hạn trả Ngân hàng thì ông C đứng ra trả nợ Ngân hàng thay cho bà T 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu) và ông C giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: diện tích 3.177m², tờ bản đồ số 04 và diện tích 3.159m², thửa số 1500. Đồng thời trên phần đất này có 01 căn nhà cây, vách thiếc, nền lót gạch, ngang khoảng 5m, dài 25m, do nhiều lần sửa chữa và do anh Đỗ Tuấn A được bà ngoại là bà Lê Thị N cho số tiền 70.000.000 đồng xây cất và hiện tại anh đang quản lý, sử dụng. Khi sang tên ông C không có thỏa thuận gì với anh.

Nay anh không đồng ý theo yêu cầu của ông Trần Tuấn K. Ông yêu cầu Tòa án tuyên hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: số CH00302 và số CH01873 do Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp vào ngày 08/7/2014 mang tên Trần Tuấn K. Đồng thời, anh thống nhất theo ý kiến của ba, mẹ anh trả lại số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu) đã nợ ông Trần Anh C và đồng ý trả lãi suất theo quy định của pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn Tr, trình bày: Ngày 06/11/2015 vợ chồng bà Nguyễn Thủy T và ông Đỗ Thành O có cổ cho ông 06 công đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã G, huyện T, tỉnh An Giang với số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu), thời gian cổ đất là 02 năm. Khi cổ đất, các bên có làm tờ cổ đất ruộng ngày 06/11/2015. Sau khi canh tác đất được một năm thì do bận đi làm thuê ở xa nên ông Tr giao lại cho em ruột là anh Nguyễn Văn H canh tác phần đất này. Nay ông Tr yêu cầu bà T, ông O trả một lần đủ 200.000.000 đồng (hai trăm triệu) tiền cổ đất. Ngoài ra, việc tranh chấp giữa ông Trần Tuấn K với bà T, ông O thì ông không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này.

- Ủy ban nhân dân huyện T (do ông Đỗ Chí Q là đại diện theo ủy quyền) trình bày tại Bản tự khai ngày 02/8/2016:

1. Thành phần hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Tuấn K bao gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri AE 726792, sổ vào sổ cấp GCN H00303mH do UBND huyện T cấp ngày 19/7/2006 cho bà Nguyễn Thủy T và ông Đỗ Thành O, số tờ bản đồ 4, thửa đất số 1500, diện tích 3.159m², loại đất trồng cây lâu năm 2.959m² và đất ở tại nông thôn 200m².

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BM 106406, sổ vào sổ cấp GCN H00302 do UBND huyện T cấp ngày 23/01/2013 cho ông Đỗ Thành O và bà

Nguyễn Thủy T, số tờ bản đồ 4, thửa đất số 4353, diện tích 3.177m², loại đất trồng cây lâu năm 2.977m² và đất ở tại nông thôn 200m².

+ Giấy chứng nhận số seri BQ 549689, số vào sổ cấp GCN CH0030 do UBND huyện T cấp ngày 08/7/2014 cho ông Trần Tuấn K, số tờ bản đồ 4, thửa đất số 4353, diện tích 3.177m², loại đất trồng cây lâu năm 2977m² và đất ở tại nông thôn 200m².

+ Giấy chứng nhận số seri BQ 549688, số vào sổ cấp GCN CH 01873 do UBND huyện T cấp ngày 08/7/2014 cho ông Trần Tuấn K, số tờ bản đồ 4, thửa đất số 1500, diện tích 3.159m², loại đất trồng cây lâu năm 2959m² và đất ở tại nông thôn 200m².

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hồ sơ kỹ thuật khu đất.

2. Nhận xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Tuấn K:

Ngày 20/6/2014, ông Đỗ Thành Ơ và bà Nguyễn Thủy T đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Tuấn K gồm 02 GCN như sau:

+ Giấy chứng nhận số H00303mH do UBND huyện T cấp ngày 19/7/2006 cho bà Nguyễn Thủy T và ông Đỗ Thành Ơ, số tờ bản đồ 4, thửa đất số 1500, diện tích 3159m², loại đất trồng cây lâu năm 2959m² và đất ở tại nông thôn 200m².

+ Giấy chứng nhận số CH00302 do UBND huyện T cấp ngày 23/01/2013 cho ông Đỗ Thành Ơ và bà Nguyễn Thủy T, số tờ bản đồ 4, thửa đất số 4353, diện tích 3177m², loại đất trồng cây lâu năm 2977m² và đất ở tại nông thôn 200m².

Trong đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Thành Ơ và bà Nguyễn Thủy T với ông Trần Tuấn K đã được ký kết và diêm chỉ tại Văn phòng Công chứng và đã được Văn phòng Công chứng Thoại Sơn chứng thực vào ngày 20/6/2014.

3. Ý kiến về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Tuấn K:

a) UBND huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số seri BQ 549688, số vào sổ cấp GCN CH01873, ngày 08/7/2014 thuộc thửa đất số 1500, tờ bản đồ số 4, diện tích 3159m², loại đất trồng cây lâu năm 2959m² và đất ở tại nông thôn 200m² cho ông Trần Tuấn K.

b) UBND huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số seri BQ 549689, số vào sổ cấp GCN CH00302, ngày 08/7/2014 thuộc thửa đất số 4353, tờ bản đồ số 4, diện tích 3177m², loại đất trồng cây lâu năm 2977m² và đất ở tại nông thôn 200m² cho ông Trần Tuấn K.

Hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp như nêu trên được UBND huyện T cấp đúng theo quy định, trình tự pháp luật (theo Điều 127 của Luật Đất

đai năm 2003) nên UBND huyện T không thống nhất việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Tuấn K.

- Ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông H là em ruột của ông Nguyễn Văn Tr. Trước đây, vào ngày 06/11/2015 anh Nguyễn Văn Tr nhận có 6.000 m² đất của bà Nguyễn Thủy T và ông Đỗ Thành O. Anh Trung canh tác được 01 năm thì giao toàn bộ diện tích đất này cho Ông H canh tác để có thu nhập nuôi cha già. Đến ngày 24/11/2017, Ông H cho ông Lê Thanh D thuê lại 6.000m² đất này để trồng lúa. Thời hạn thuê là 12 tháng (03 vụ lúa), kể từ ngày 24/11/2017; giá thuê là 13.000.000 đồng/6.000m²/năm; Ông H đã nhận đủ số tiền 13.000.000 đồng. Khi thuê đất, giữa Ông H với ông D có lập tờ thuê đất. Nay Ông H không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này và cũng không tranh chấp với ông Lê Thanh D.

- Ông Lê Thanh D trình bày: Vào ngày 24/11/2017, ông D có nhận thuê của anh Nguyễn Văn H 6.000m² đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã G, huyện T, tỉnh An Giang; số tiền thuê là 13.000.000 đồng/6.000m²/năm. Thời hạn thuê là 12 tháng, kể từ ngày 24/11/2017. Khi thuê đất, giữa ông D với Ông H có lập tờ thuê đất. Nay ông không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này. Đối với Hợp đồng thuê đất với Ông H thì hai bên tự thương lượng giải quyết, trường hợp không thương lượng được thì ông sẽ khởi kiện Ông H bằng vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2019/DS-ST ngày 08/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện T tỉnh An Giang quyết định:

Căn cứ vào các điều 131, 501, 502 và 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Tuấn K, buộc bị đơn ông Đỗ Thành O và bà Nguyễn Thủy T cùng các con là anh Đỗ Tuấn A, cháu Đỗ Tuấn E (cháu E do cha mẹ là ông Đỗ Thành O, bà Nguyễn Thủy T là người giám hộ theo pháp luật) phải tháo dỡ, di dời 01 căn nhà (có kết cấu cột tròn bạch đàn, mái tole, nền lát gạch tàu, nhà loại tạm A) trả lại diện tích đất 6.336m² cho ông Trần Tuấn K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00302, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 08/7/2014 thuộc thửa số 4353, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.177m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01873, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 08/7/2014 thuộc thửa số 1500, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.159m², đất tọa lạc tại ấp B, xã G, huyện T, tỉnh An Giang (tại các điểm 2, 3, 4, 5, 6 theo Bản trích đo ngày 14/02/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Thoại Sơn). Thời gian lưu cư là 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Công nhận sự tự nguyện của ông Trần Tuấn K hoàn trả giá trị các cây trồng cho ông Đỗ Thành O và bà Nguyễn Thủy T số tiền là 29.760.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thành O về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00302 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01873 do UBND huyện T cấp cho ông Trần Tuấn K ngày 08/7/2014.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thủy T và yêu cầu độc lập của ông Đỗ Tuấn A về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00302 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01873 do UBND huyện T cấp cho ông Trần Tuấn K ngày 08/7/2014.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Tr.

Tuyên bố hợp đồng cổ đất ngày 06/11/2015 giữa ông Nguyễn Văn Tr với ông Đỗ Thành O, bà Nguyễn Thủy T vô hiệu.

Buộc ông Đỗ Thành O và bà Nguyễn Thủy T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn Tr số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đỗ Thành O và bà Nguyễn Thủy T phải chịu chung 10.300.000 đồng (mười triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Tuấn K phải chịu 1.488.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002430 ngày 27/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh An Giang. Như vậy, ông Trần Tuấn K còn phải nộp thêm 1.188.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn Tr được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001127 ngày 08/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh An Giang.

7. Về chi phí tố tụng: Công nhận ông Trần Tuấn K tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 3.392.000 đồng (ông K đã nộp xong).

Ngoài ra Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/11/2019 bà Nguyễn Thủy T và anh Đỗ Tuấn A kháng cáo. Nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét đến các chứng cứ chưa đánh giá và thu thập đầy đủ để xem xét nội dung của vụ án để đưa ra cơ sở khách quan cho việc giải quyết vụ án, không đưa bà Lê Thị N (bà ngoại của Đỗ Tuấn A) vào tham gia tố tụng do có cho số tiền 70.000.000 đồng để sửa chữa nhà; hợp đồng chuyển nhượng đất không có ông Đỗ Thành O ký tên, không có ý kiến của các con (A, E). Các đương sự khác không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Tuấn K do ông Trần Anh C đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bà Nguyễn Thủy T và anh Đỗ Tuấn A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau để giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về thủ tục kháng cáo: Bà Nguyễn Thủy T, anh Đỗ Tuấn A kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí trong hạn luật định nên được Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý vụ án là phù hợp Điều 285 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử cũng như Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về đề xuất hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thủy T và anh Đỗ Tuấn A. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2019/DS-ST ngày 08/1/2019 của Tòa án nhân dân huyện T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và nghe lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Về thủ tục kháng cáo: Bản án sơ thẩm tuyên ngày 08/11/2019, đến ngày 22/11/2019 bà Nguyễn Thủy T, anh Đỗ Tuấn A kháng cáo là trong hạn luật định, và có nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2.2]. Sự vắng mặt của các đương sự: Ông Trần Tuấn K vắng mặt, nhưng có ông Trần Anh C là người đại diện theo ủy quyền có mặt; Ủy ban nhân dân huyện T do ông Đỗ Chí Q là người đại diện theo ủy quyền, ông Lê Thanh D, ông Nguyễn Văn H cùng có đơn xin xét xử vắng mặt; Ông Đỗ Thành Ở, ông Nguyễn Văn Tr, cháu Đỗ Tuấn E được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người nêu trên.

[3]. Về nội dung:

[3.1]. Về nội dung tranh chấp:

Ông Trần Tuấn K khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Thanh O và bà Nguyễn Thủy T có nghĩa vụ di dời nhà trả lại 6.336 m² đất, tại ấp Bình Tây xã G, huyện T. Lý do diện tích đất trên do ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng O, T vào ngày 20/6/2014. Ông Đỗ Thanh O và bà Nguyễn Thủy T thì cho rằng có vay của ông C (là cha ông K) số tiền 100.000.000 đồng, sau đó ông C có trả nợ thay tiền vay Ngân hàng là 150.000.000 đồng, tổng cộng là 250.000.000 đồng, đồng thời có giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông, bà chỉ vay tiền của ông C chứ không có chuyển nhượng đất, hơn nữa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông O không có ký, nên không đồng ý trả đất; yêu cầu được trả cho ông C số tiền 250.000.000 đồng; yêu cầu hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00302 và CH01873 của UBND huyện T cấp ngày 08/7/2014 cho ông Trần Tuấn K đứng tên.

[3.2]. Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự:

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Thoại Sơn công chứng ngày 20 tháng 6 năm 2014 (BL 219 – 220) thể hiện: Ông Nguyễn Tuấn T với ông Đỗ Thanh O và bà Nguyễn Thủy T có xác lập hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm : Diện tích 3159 m², thửa đất số 1500, tờ bản đồ số 04 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00303 mH do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 19/7/2006 cho bà Nguyễn Thủy T và ông Đỗ Thành O đứng tên và diện tích 3.177 m², thửa đất số 4353, tờ bản đồ số 04 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00302 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 23/01/2013 cho bà Nguyễn Thủy T và ông Đỗ Thành O đứng tên. Bà T cho rằng không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà do bà thiếu tiền của ông C (là cha của ông K) và do bị ông C lừa gạt ký giấy để sang tên quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, ông C không thừa nhận việc cho bà T vay tiền, bà T cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh bà có vay tiền của ông C. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T thừa nhận bà và ông O có ký tên, lăn tay trong hợp đồng tại văn phòng công chứng, nhưng không hiểu rõ nội dung gì, hơn nữa tại phiên hòa giải ngày 07/8/2018 của Tòa án huyện T bà T đồng ý mua lại phần đất tranh chấp là 425.000.000 đồng. Do đó, có cơ sở xác định bà T và ông O đã chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho ông K.

Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH0030 ngày 08/7/2014, tờ bản đồ số 4, thửa số 4353 diện tích 3177 m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01873 ngày 08/7/2014, tờ bản đồ số 4, thửa đất số 1500, diện tích 3159

m² cho ông Trần Tuấn K đứng tên là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Như vậy, diện tích đất 3177 m² tờ bản đồ số 4, thửa đất số 4353 và diện tích đất 3159 m² tờ bản đồ số 4, thửa đất số 1500, tại ấp B, xã G, huyện T thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Tuấn K, hiện tại ông O, bà T cùng các con đang bao chiếm sử dụng, nên ông K yêu cầu ông O bà T phải di dời căn nhà tạm để trả lại diện tích đất là có căn cứ chấp nhận.

Đối với kháng cáo của bà T và anh A về việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Lê Thị N (bà Ngoại A) vào tham gia tố tụng trong vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng. Nhận thấy, bà T và anh A cho rằng, bà N có cho anh A số tiền 70.000.000 đồng để sửa chữa nhà, nhưng cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T và anh A khai bà N cho tiền anh A vào năm 2010, tại thời điểm đó anh A chỉ mới 13 tuổi nên không thể tự mình đứng ra sửa chữa nhà được. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà N vào tham gia tố tụng là có căn cứ .

[4]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định buộc ông Đỗ Thành O và bà Nguyễn Thủy T cùng các con của ông O bà T phải tháo dỡ căn nhà tạm để trả lại diện tích đất; không chấp nhận yêu cầu của bà T và anh A về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Trần Tuấn K là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5]. Bà Nguyễn Thủy T và anh Đỗ Văn A kháng cáo, nhưng không có chứng cứ mới, nên Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thủy T và anh Đỗ Văn A. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T.

[6]. Tuy nhiên phần Quyết định của bản án sơ thẩm không ghi : “ Bản trích đo hiện trạng ngày 14/02/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Thoại Sơn là một phần của Bản án này” là thiếu sót, cần nêu để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm

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

[8]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bà T và anh A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1 Điều 148; Khoản 2 Điều 228; Khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1, Điều 29 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 và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thủy T và anh Đỗ Tuấn A; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2019/DS-ST ngày 08/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện T:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Tuấn K, buộc bị đơn ông Đỗ Thành O và bà Nguyễn Thủy T cùng các con là anh Đỗ Tuấn A, cháu Đỗ Tuấn E (cháu E do cha mẹ là ông Đỗ Thành O, bà Nguyễn Thủy T là người giám hộ theo pháp luật) phải tháo dỡ, di dời 01 căn nhà (có kết cấu cột tròn bạch đàn, mái tole, nền lót gạch tàu, nhà loại tạm A) trả lại diện tích đất 6.336m² cho ông Trần Tuấn K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00302, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 08/7/2014 thuộc thửa số 4353, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.177m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01873, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 08/7/2014 thuộc thửa số 1500, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.159m², đất tọa lạc tại ấp B, xã G, huyện T, tỉnh An Giang (tại các điểm 2, 3, 4, 5, 6 theo Bản trích đo ngày 14/02/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Thoại Sơn). Thời gian lưu cư là 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Bản trích đo hiện trạng ngày 14/02/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Thoại Sơn là một phần của Bản án này .

Công nhận sự tự nguyện của ông Trần Tuấn K hoàn trả giá trị các cây trồng cho ông Đỗ Thành O và bà Nguyễn Thủy T số tiền là 29.760.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thành O về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00302 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01873 do UBND huyện T cấp cho ông Trần Tuấn K ngày 08/7/2014.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thủy T và yêu cầu độc lập của ông Đỗ Tuấn A về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00302 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01873 do UBND huyện T cấp cho ông Trần Tuấn K ngày 08/7/2014.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Tr.

Tuyên bố hợp đồng cổ đất ngày 06/11/2015 giữa ông Nguyễn Văn Tr với ông Đỗ Thành O, bà Nguyễn Thủy T vô hiệu.

Buộc ông Đỗ Thành O và bà Nguyễn Thủy T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn Tr số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì

hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

6. Về chi phí tố tụng: Công nhận ông Trần Tuấn K tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 3.392.000 đồng (ông K đã nộp xong).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đỗ Thành O và bà Nguyễn Thủy T phải chịu chung 10.300.000 đồng (mười triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Tuấn K phải chịu 1.488.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002430 ngày 27/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh An Giang. Như vậy, ông Trần Tuấn K còn phải nộp thêm 1.188.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn Tr được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001127 ngày 08/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh An Giang.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Đỗ Tuấn A và bà Nguyễn Thủy T mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng). Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000443 và số 0000442 ngày 22/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T (anh Tuấn và bà T đã nộp xong)

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- VKSND h Thoại Sơn;
- TAND h Thoại Sơn;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS h Thoại Sơn;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Văn Thiện

