TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 102/2023/DS-PT
Ngày 13 - 3 - 2023
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chung Văn Kết

Các Thẩm phán: Ông Phạm Công Mười

Ông Vũ Đức Toàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc - 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 Kim Đoạn - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 425/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh AG bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 463/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lưu Tấn P, sinh năm 1969; cư trú: Số 279, Tổ 10, ấp An Thái, xã Hòa Bình, huyện CM, tỉnh AG (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ông Mai Ngọc T, sinh năm 1989; cư trú: ấp An Ninh, xã Hội An, huyện CM, tỉnh AG (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Bị đơn*: Ông Phan Văn Út N (Út), sinh năm 1956; cư trú: Số 278, tổ 10, ấp An Thái, xã Hòa Bình, huyện CM, tỉnh AG (theo văn bản ủy quyền ngày 20/4/2021) (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Phan Văn Út N (Út): Anh Phan Văn H, sinh năm 1979; cư trú: Số 278, tổ 10, ấp An Thái, xã Hòa Bình, huyện CM, tỉnh AG (theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2022) (có mặt)

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

1/. Anh Phan Văn A (Lợi) sinh năm 1988 (vắng mặt)

2/. Anh Phan Văn H, sinh năm 1979) (có mặt)

3/. Anh Phan Minh B, sinh năm 1981 (vắng mặt)

4/. Chị Phan Thị X, sinh năm 1977 (vắng mặt)

5/. Bà Võ Thị Q, sinh năm 1959 (vắng mặt)

6/. Chị Nguyễn Thị E, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Cùng cư trú: Số 278, tổ 10, ấp An Thái, xã Hòa Bình, huyện CM, tỉnh AG.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Q, anh B, chị E: Anh Phan Văn H (có mặt)

7/. Ủy ban nhân dân huyện CM, tỉnh AG. Địa chỉ: ấp Thị, thị trấn Chợ Mới, huyện CM, tỉnh AG (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Phan Văn Út N, bà Võ Thị Q, anh Phan Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại bản tự khai, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lưu Tấn P do Mai Ngọc T đại diện ủy quyền trình bày:

Giấy chứng QSDĐ số bìa X 858085, số vào sổ 045995/QSDĐ/mB thửa số 133, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.373m^2, tọa lạc tại ấp An Thái, xã Hòa Bình, huyện CM, tỉnh AG do UBND huyện CM cấp ngày 22/8/2003 cho ông Lưu Tấn P.

Ngày 18/7/2013 Ông có chuyển nhượng với gia đình bị đơn ông Út N (có làm giấy tay mua bán đất) với diện tích đất thổ cư chiều ngang 05m, chiều dài đến sông khoản 28m, tổng diện tích 140m^2 với giá 65 triệu đồng. Từ khi chuyển nhượng, ông đã xây nền bê tông cốt thép và tráng xi măng toàn bộ và sử dụng cho đến nay. Tuy nhiên, ông Út N đã đăng ký kê khai QSDĐ đối với diện tích đất mà ông đã nhận chuyển nhượng, sau đó ông Út N còn làm hợp đồng tặng cho con ông Phan Văn H, dâu là Nguyễn Thị E. Do là lối đi riêng của gia đình Ông nên có rào lại và xảy ra tranh chấp.

Nay, Ông yêu cầu Tòa công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo tờ mua bán đất ngày 18/7/2013 giữa ông Út N có diện tích khoảng 140m^2 và buộc gia đình ông N có nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông; Đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh H, chị E.

Bị đơn ông Phan Văn Út N do anh Phan Văn H đại diện trình bày: Thừa nhận có việc chuyển nhượng cho ông P diện tích khoảng 140m^2 để làm lối đi, nhưng hai bên có thỏa thuận với điều kiện là ông P không được làm hàng rào và sang nhượng cho người khác. Nhưng hiện nay ông P sử dụng không đúng theo thỏa thuận ban đầu nên ông Út N không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất trên cho ông P; đồng ý trả lại 65.000.000 đồng cho ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Phan Văn H, anh Phan Minh B, chị Phan Thị X, anh Phan Văn A, chị Nguyễn Thị E cùng trình bày: Thống nhất với ý kiến và trình bày của ông Phan Văn Út N là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ủy ban nhân dân huyện CM có ý kiến bằng Văn bản số 766/UBND-NC ngày 30/3/2022: Ngày 13/6/2019 ông Phan Văn Út N, bà Võ Thị Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04532 diện tích 663,9m^2 (trong đó có diện tích 140m^2 đường đi của ông P) thuộc đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, thuộc tờ bản đồ số 04, thửa 179, đất tọa lạc ấp An Thái, xã Hòa Bình, huyện CM, tỉnh AG.

Ngày 09/10/2020 ông Phan Văn Út N, bà Võ Thị Q lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Phan Văn H và anh H được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới cập nhật biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận được quyền sử dụng đất số CH04532.

Ngày 11/01/2021 anh Phan Văn H tiếp tục lập hợp đồng tặng cho một nữa quyền sử dụng đất cho vợ chị Nguyễn Thị E được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới cập nhật biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04532. Về trình tự thủ tục được thực hiện theo quyết định số 2555/QĐ-BTNMT ngày 20/10/2017 của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành; được sửa đổi bổ sung trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường.

Liên quan đến việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04532, ngày 22/4/2021 mà UBND huyện CM cấp anh Phan Văn H, chị Nguyễn Thị E. Đối với nội dung này, UBND huyện CM không có ý kiến và đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh AG đã quyết định:

Căn cứ Điều 34, Điều 73, Điều 144, Điều 145, Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; 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,

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Tấn P về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ mua bán đất ngày 18/7/2013 giữa ông Lưu Tấn P với ông Phan Văn Út N (Út).

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04532, quyền sử dụng đất CQ209580 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới cập nhật biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Phan Văn H ngày 20/10/2020.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CH04532, quyền sử dụng đất CQ209580 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh

Chợ Mới cập nhật biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Phan Văn H, chị Nguyễn Thị E ngày 22/4/2021.

Buộc ông Phan Văn Út N (Út), bà Võ Thị Q, anh Phan Văn A (Lợi), anh Phan Văn H, anh Phan Minh B, chị Nguyễn Thị E, chị Phan Thị X cùng có nghĩa vụ tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho ông Lưu Tấn P diện tích 112,4m^2 tại các điểm 3, 4, 8, 9 theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 01/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới.

2/. Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan chuyên môn điều chỉnh và xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai (kèm theo bản vẽ ngày 01/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới).

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

Ngày 14/7/2022, ông Phan Văn Út N, bà Võ Thị Q, anh Phan Văn H cùng có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của những người kháng cáo – anh Phan Văn H, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

Tại phiên tòa, các đương sự vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Thấy rằng các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần; Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người liên quan, thấy rằng:

Giữa nguyên đơn ông Lưu Tấn P với bị đơn ông Phan Văn Út N đều thừa nhận hai bên có xác lập giấy tay, nội dung bị đơn chuyển nhượng đất cho nguyên đơn phần đất ngang 5m, dài 28m, diện tích là 140m^2 với số tiền 65.000.000 đồng để sử dụng làm lối đi ra lộ vào năm 2013; Các bên đã giao đất và nhận đủ tiền.

Như vậy, mặc dù về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn, bị đơn không tuân thủ về mặt hình thức; Nhưng về nội dung các bên đã thực hiện việc giao đất, nhận tiền; Phía nguyên đơn đã làm nền, rào, sử dụng làm lối đi lại duy nhất, sinh hoạt cho gia đình ra giáp lộ giao thông được hơn 07 năm mới xảy ra tranh chấp. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn, buộc bị đơn và những người liên quan thực hiện hợp đồng đã xác lập theo tờ mua bán đất ngày 18/7/2013 là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Việc bị đơn và các con bị đơn cho rằng khi chuyển nhượng đất cho ông P thì hai bên có thỏa thuận là ông P chỉ được sử dụng làm đường đi, không được rào chắn; vấn đề này nguyên đơn không thừa nhận và phía bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh. Hơn nửa, việc nguyên đơn làm cửa rào là để bảo vệ tài sản, không ảnh hưởng đến lối đi của gia đình phía bị đơn.

Án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy các giao dịch tặng cho giữa bị đơn và các con của bị đơn (năm 2020, sau khi phát sinh tranh chấp); buộc các bên cùng có nghĩa vụ tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho ông Lưu Tấn P diện tích 112,4m^2 tại các điểm 3, 4, 8, 9 theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 01/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới là phù hợp.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Phan Văn Út N (Út), bà Võ Thị Q, ông Phan Văn H mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

[4]. Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn Út N (Út), bà Võ Thị Q, ông Phan Văn H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh AG.

2. *Tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Tấn P về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ mua bán đất ngày 18/7/2013 giữa ông Lưu Tấn P với ông Phan Văn Út N (Út).

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04532, quyền sử dụng đất CQ209580 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới cập nhật biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Phan Văn H ngày 20/10/2020.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy CNQSD đất số CH04532, quyền sử dụng đất CQ209580 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới cập nhật biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Phan Văn H, chị Nguyễn Thị E ngày 22/4/2021.

Buộc ông Phan Văn Út N (Út), bà Võ Thị Q, anh Phan Văn A (Lợi), anh Phan Văn H, anh Phan Minh B, chị Nguyễn Thị E, chị Phan Thị X cùng có nghĩa vụ tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho ông Lưu Tấn P diện tích 112,4m^2 tại

các điểm 3, 4, 8, 9 theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 01/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới.

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan chuyên môn điều chỉnh và xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai *(kèm theo bản án sơ thẩm là bản vẽ ngày 01/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới)*.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Phan Văn Út N (Út), bà Võ Thị Q, anh Phan Văn H mỗi người phải chịu 300.000 đồng; nhưng được khấu trừ theo các biên lai thu số 0000176, 0000178, 0000177 ngày 14/7/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh AG; các đương sự đã nộp đủ tiền.

4. Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh AG;
- VKSND tỉnh AG;
- Cục THADS tỉnh AG;
- Nguyên đơn;
- Bị đơn;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 17bTNB.

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

Chung Văn Kết