

Bản án: 152/2025/DS-PT

Ngày 10 - 3 - 2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và 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 Nguyễn Văn Tửu

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Long

Ông Mai Xuân Thành

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Phương Hà - 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:** Bà Nguyễn Thị Ngát - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 10 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 863/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là: “GCN.QSDD”)*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 95/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 203/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Dương Văn H, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: Số C, ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Dương Thanh H1, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: Số C, ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Hợp đồng ủy quyền ngày 20/11/2023).

- **Bị đơn:** Ông Thạch H2, sinh năm 1951 và bà Lý Thị C, sinh năm 1956 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A, Khóm A, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B;

Địa chỉ: Số H, đường L, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bình T; Chức vụ: Giám đốc Sở T (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Hiếu N; Chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng Đ, trực thuộc Sở T (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bà Châu Ngọc H3, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C, ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H3: Anh Dương Thanh H1, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: Số C, ấp T, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Giấy uỷ quyền ngày 13/12/2023).

3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần H9;

Địa chỉ: Số E N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam;

Địa chỉ trụ sở chi nhánh B: B11, B13 Lô B (Trung tâm thương mại), Đường N, Tổ A, Phường C, thành Phố B, tỉnh Bạc Liêu, Việt Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Đức Q; Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng Q1.

Người đại diện theo uỷ quyền:

- Ông Trần Trọng T1; Chức vụ: Phụ trách Trưởng nhóm Tổ tụng (có mặt);

- Ông Ngô Văn Tiến H4; Chức vụ: Chuyên viên chính Tổ tụng (có mặt);

- Ông Nguyễn Văn Phê E; Chức vụ: Chuyên viên chính Tổ tụng (vắng mặt);

Địa chỉ liên hệ: Phòng Tổ tụng - Ngân hàng Thương mại Cổ phần H9; Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà R, A N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Quảng Trường G, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số G, Khóm A, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

5. Bà Thạch Thị Thanh T2, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số G, Khóm A, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu;

Chỗ ở hiện nay: Số F, đường số A, Khu dân cư T, Khóm A, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

6. Anh Thạch Xuân G1, sinh năm 1997 (vắng mặt);

7. Bà Trần Thị N1, sinh năm 1998 (vắng mặt);

8. Ông Thạch Vũ H5, sinh năm 1988 (vắng mặt);

9. Bà Thạch Thị Đa L, sinh năm 1987 (vắng mặt);

10. Ông Thạch Xuân T3, sinh năm 1992 (vắng mặt);

11. Ông Thạch Vũ H6, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A, Khóm A, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn do người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Dương Thanh H1 trình bày:

Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Thạch H2 và bà Lý Thị C trả lại phần đất 241,1m² tại thửa 76, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại Khóm A, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và yêu cầu hủy một phần GCN.QSDD số CS 037654 mang tên hộ ông Thạch H2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/7/2019 đối với diện tích đất tranh chấp.

Do vào năm 2017, gia đình ông Thạch H2 và bà Lý Thị C đã lấn chiếm phần đất 241,1m². Ủy ban nhân dân (gọi tắt là “UBND”) Phường 7 đã tiến hành mời gia đình ông Thạch H2 và bà Lý Thị C đến tiến hành hòa giải nhưng gia đình ông Thạch H2 không tới dự buổi hòa giải của U. Phần đất 241,1m² là phần đất của gia đình nguyên đơn đã sử dụng ổn định, đã được UBND thị xã B nay là thành phố B cấp GCN.QSDD với diện tích 3.844m² vào năm 2005. Diện tích tranh chấp này không tính phần đất ngoài sổ đỏ.

Vào năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi tại thửa số 3139 tờ bản đồ số 3 với diện tích 2.494,0m² tọa lạc Khóm A, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, theo bản vẽ ngày 18/7/2023, diện tích của gia đình nguyên đơn sử dụng là 2.559,8m². Trong khi phần đất của gia đình nguyên đơn là 4.900m², phần đất này gia đình nguyên đơn mua của Lâm Hồng T4 và ông Thạch S, từ năm 1983 - 1986, có giấy mua bán viết tay. Phần đất này gia đình nguyên đơn đã sử dụng ổn định từ trước đến nay.

Nguyên đơn đưa giá trị đất tranh chấp là 300.000.000 đồng/241,1m², không yêu cầu định giá lại và yêu cầu Tòa án sử dụng giá này để giải quyết vụ án. Về các công trình, cây trồng gắn liền với đất không yêu cầu định giá. Đối với hàng rào, tường hàng rào, mái che là của ông H2, bà C, còn cây trồng thì nguyên đơn không biết của ai. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn di dời các công trình và cây trồng trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn.

Bị đơn ông Thạch H2, bà Lý Thị C trình bày: Ông H2, bà C không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (ông H) và xác định không lấn chiếm đất của nguyên đơn. Nguồn gốc đất tranh chấp là cùng năm 1991, bị đơn nhận chuyển nhượng từ ông Dương Văn H7 diện tích 900m² với giá là 340.000 đồng và bà Thạch Thị H8, Huỳnh Văn L1 diện tích 2.600m² với giá 02 chỉ vàng. Các bên đã giao đất và giao tiền đầy đủ. Năm 1995, Nhà nước cấp GCN.QSDD theo diện đại trà cho bà Lý Thị C đối với phần đất nhận chuyển nhượng. Sau đó gia đình bị đơn được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi theo GCN.QSDD số CS 037654, đối với thửa đất số 76 tờ bản đồ số 02.

Hộ gia đình bị đơn gồm: vợ chồng ông Thạch H2, bà Lý Thị C, các con: ông Thạch Hoàng T5, Thạch Vũ H5, ông Thạch Vũ H6, ông Thạch Hoàng T6,

ông Thạch Xuân G1, ông Thạch Xuân T3, bà Nguyễn Hằng N2. Gia đình bị đơn đã sử dụng ổn định từ lúc mua đến nay, không có tranh chấp với ai. Đất sử dụng để xây dựng nhà ở, trồng cây, nuôi cá. Trên đất có một nhà cấp 4 và một vườn nhãn, sau lưng nhà là ao nuôi cá. Hai bên phát sinh tranh chấp từ năm 2015, từ việc ông H (nguyên đơn) bán cây bạch đàn trên đất thuộc GCN.QSĐĐ của bị đơn nên bị đơn không đồng ý. Phần đất tranh chấp cập kênh Hai Miên có chiều ngang khoảng 2m, chiều dài khoảng 68 là phần đất nằm trong GCN.QSĐĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CS 037654 do Sở T cấp ngày 02/7/2019 đối với phần đất diện tích 2.640,8m² thửa đất số 76, tờ bản đồ số 02, đã được Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu đo đạc ngày 18/7/2023, đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng không thay đổi, thống nhất với bản vẽ ngày 18/7/2023, diện tích tranh chấp 241,1m².

Bị đơn không đồng ý với giá trị phần đất tranh chấp mà nguyên đơn đưa ra nhưng bị đơn không xác định được giá trị đất tranh chấp, không yêu cầu định giá đất, tài sản gắn liền với đất. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận thì các công trình, vật kiến trúc gắn liền với đất và các cây trồng trên đất bị đơn không yêu cầu giải quyết, Tòa án phân xử như thế nào thì bị đơn chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Vũ H5 trình bày: Thống nhất với ý kiến, lời trình bày của ông Thạch H2, bà Lý Thị C, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần H9 trình bày tại văn bản trình bày ý kiến: Phần đất tranh chấp nằm trong GCN.QSĐĐ của ông Quảng Trường G2. Ông G2 đang thế chấp GCN.QSĐĐ để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần H9 và đã được giải quyết bằng Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu và Bản án phúc thẩm số 73/2024/DS-PT ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu nên hợp đồng thế chấp là hợp pháp, được pháp luật bảo vệ. Do đó, Ngân hàng đề nghị không chấp nhận yêu cầu nào liên quan đến hiệu lực của giao dịch dân sự giữa Ngân hàng và các bên liên quan.

Người đại diện theo uỷ quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B: Không có ý kiến trình bày và có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quảng Trường G trình bày: Ông H2, bà C đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà Đỗ Kim L2; sau đó bà L2 đã chuyển nhượng phần đất này cho ông và ông đã được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên ông Quảng Trường G ngày 17/8/2022. Khi chuyển nhượng ông có đến khảo sát đất thấy có căn nhà trên đất nhưng không hỏi của ai, sau đó làm thủ tục sang tên, tiền chuyển nhượng đất ông còn thiếu bà L2 bao nhiêu không nhớ. Ông không sử dụng đất mà để đó, còn GCN.QSĐĐ thì đem thế chấp Ngân hàng Thương mại Cổ phần H9 và đã được Tòa án xét xử xong. Nay nguyên đơn (ông H) tranh chấp thì ông H1 yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật, đảm bảo quyền lợi của ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị Thanh T2, ông Thạch Xuân G1, bà Trần Thị N1, bà Thạch Thị Đa L, ông Thạch Vũ H6, ông Thạch Xuân T3: Không đến Tòa án làm việc cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, đã quyết định:**

Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 106, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Dương Văn H đòi ông Thạch H2 và bà Lý Thị C trả phần đất diện tích 241,1m² tại thửa 76, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại Khóm A, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 037654 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/7/2019 cho hộ ông Thạch H2 đối với diện tích đất 241,1m² tại thửa 76, tờ bản đồ số 02, đất có vị trí, số đo như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 209, cạnh dài 3,94m;
- Hướng Tây giáp đường L, cạnh dài 2,17m;
- Hướng Nam giáp phần đất ông Thạch H2, bà Lý Thị C đang quản lý, sử dụng không tranh chấp (thửa 210), cạnh dài 2,28m + 67,95m;
- Hướng Bắc giáp kênh H, cạnh dài 69,03m.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

- Ngày 03 tháng 10 năm 2024, nguyên đơn ông Dương Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do kháng cáo:

Tòa sơ thẩm không buộc bị đơn trả lại nguyên đơn diện tích 241,1m² đất tranh chấp là không xem xét đầy đủ, toàn diện những chứng cứ mà nguyên đơn đã cung cấp có trong hồ sơ vụ án; Tòa sơ thẩm xét xử vắng mặt ông Quảng Trường G và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là không đúng quy định của pháp luật.

Vì vậy, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

1. Hủy bản án sơ thẩm do giải quyết không có mặt ông Quảng Trường G và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

2. Triệu tập đầy đủ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tham dự phiên tòa.

3. Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với những người khác; hủy GCN.QSDD số CS 037654 chính lý sang tên ông Quảng Trường G tại trang 3 giấy chứng nhận vào ngày 17/8/2022; Chấp nhận toàn bộ

yêu cầu của nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:**

- Đại diện nguyên đơn có kháng cáo - Ông Dương Thanh H1 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ mà tôi đã cung cấp; không triệu tập đủ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm để trả hồ sơ giải quyết lại. Trường hợp kháng cáo hủy bản án sơ thẩm không được chấp nhận thì yêu cầu sửa án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông G và bà C vì phần đất này đang tranh chấp thì không được chuyển nhượng.

- Ông Ngô Văn Tiến H4 và ông Trần Trọng T1 là đại diện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần H9, trình bày: Đồng ý đối với quyết định của án sơ thẩm; không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm.

- Về nội dung: Khi giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới, vì thế đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Văn H, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

- Về thủ tục tố tụng:

+ Kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

- Về nội dung:

Đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Văn H, xét:

[1] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở

Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, ông Quảng Trường G có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; bà Thạch Thị Thanh T2, ông Thạch Xuân G1, bà Trần Thị N1, bà Thạch Thị Đa L, ông Thạch Vũ H6, ông Thạch Xuân T3 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Vì vậy, căn cứ Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là đúng quy định pháp luật. Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập đầy đủ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà vẫn xét xử là không có căn cứ.

[2] Đối với kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất diện tích 241,1m² tại thửa số 76 tờ bản đồ số 02, thuộc GCN.QSDD số CS 037654, đất tọa lạc tại Khóm A, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, xét:

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp: Theo bản vẽ “*Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp giữa ông Dương Văn H với ông Thạch H2 và bà Lý Thị C*” do Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở T lập ngày 18/7/2023. Như vậy, phần đất tranh chấp được xác định có diện tích là 241,1m² thuộc thửa đất số 76 tờ bản đồ số 02 là nằm trong GCN.QSDD mà hộ ông Thạch H2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02/7/2019, được điều chỉnh biến động sang tên ông Quảng Trường G ngày 17/8/2022.

Nguyên đơn trình bày năm 1995 - 1996, Nhà nước có lấy phần diện tích 1.056m² đất của nguyên đơn làm kênh Hai Miên và không có bồi thường cho nguyên đơn, nhưng đây chỉ là lời trình bày của nguyên đơn và người đại diện ủy quyền, không có tài liệu chứng minh.

Mặt khác, phần đất tranh chấp cách phần đất của nguyên đơn là con kênh H (đây là đất công cộng do nhà nước quản lý). Trong khi phần đất của nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận chỉ đến giáp kênh Hai Miên. GCN.QSDD nguyên đơn được cấp sau khi kênh H hình thành. Do đó, việc nguyên đơn trình bày bị đơn (ông H2) lấn chiếm đất là không có căn cứ. Từ thời điểm nguyên đơn và bị đơn được cấp GCN.QSDD 1995 đến khi cấp đổi lại GCN.QSDD, nguyên đơn không ý kiến gì và phần đất tranh chấp thì bị đơn đã quản lý, sử dụng từ trước đến nay, khi bị đơn xây dựng hàng rào phía gia đình nguyên đơn không ngăn cản. Đến năm 2017, do gia đình ông H chặt cây trên phần đất của bị đơn, bị đơn không đồng ý nên mới xảy ra tranh chấp và nguyên đơn xác định đất tranh chấp của nguyên đơn. Nguyên đơn khởi kiện nhưng không có tài liệu chứng minh đất là của nguyên đơn, không có quá trình quản lý, sử dụng đất. Vì thế, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn trả 214,1m² đất như nêu trên là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Đối với kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với người khác và hủy một phần GCN.QSDD số CS 037654 (đối với phần đất tranh chấp) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho hộ ông Thạch H2 ngày 02/7/2019, đăng ký sang tên cho Quảng Trường Giang ngày 17/8/2022 bằng hình thức chuyển nhượng, cụ thể

là: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với bà Đỗ Kim L2, Công chứng ngày 16/11/2021 đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 02 diện tích 2.640,8m² (trong đó có 241,1m² đất đang tranh chấp) sau khi chuyển nhượng bà L2 được đăng ký sang tên tại trang 3 GCN.QSDD số CS 037654 vào ngày 10/12/2021, đến ngày 03/8/2022 bà L2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Quảng Trường G, Công chứng tại Văn phòng C1, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, đến ngày 17/8/2022 ông Quảng Trường G được đăng ký sang tên tại trang 3 GCN.QSDD số CS 037654; Sau đó ông Quảng Trường G thế chấp toàn bộ thửa đất số 76 vừa nêu (trong đó có phần đất đang tranh chấp) cho Ngân hàng TMCP H9 để vay tiền, xét:

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 73/2024/DS-PT ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã quyết định: “*Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Thạch H2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 175/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.*

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP H9 đối với ông Quảng Trường G và bà Thạch Thị Thanh T2...

...

4. Ông Quảng Trường G và bà Thạch Thị Thanh T2 không thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP H9, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 2.640,8m², thửa đất số 76, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Khóm A, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 037654 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho hộ ông Thạch H2 ngày 02/7/2019 được đăng ký sang tên cho bà Đỗ Thị L3 ngày 10/12/2021 bằng hình thức chuyển nhượng; đăng ký sang tên cho Quảng Trường Giang ngày 17/8/2022 bằng hình thức chuyển nhượng và tài sản gắn liền với đất...”

Như vậy, đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với người khác và yêu cầu hủy một phần GCN.QSDD số CS 037654 nêu trên thì ông Thạch H2 đã có yêu cầu nhưng không được chấp nhận và Bản án dân sự phúc thẩm số 73/2024/DS-PT ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đang có hiệu lực pháp luật. Mặc dù, Bản án dân sự phúc thẩm vừa nêu không có ông H tham gia tố tụng nhưng yêu cầu của ông H hiện nay giống như yêu cầu của ông Thạch H2 trong Bản án dân sự phúc thẩm số 73/2024/DS-PT, nên việc Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo là có căn cứ.

Mặt khác, thửa đất số 76, tờ bản đồ số 02 thuộc GCN.QSDD số CS 037654 hiện nay thuộc quyền sử dụng của ông Quảng Trường G như đã nêu trên, ông Thạch H2 và bà Lý Thị C không còn quyền sử dụng đối với thửa đất 76, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Thạch H2, bà Lý Thị C trả lại phần đất tranh chấp là không đúng đối tượng.

[4] Với những nhận định nêu trên, Tòa sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Văn H; giữ nguyên án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Văn H là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 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, miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông H.

[6] Quyết định khác của án sơ thẩm về án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 106, 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 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,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Văn H (có ông Dương Thanh H1 làm đại diện theo ủy quyền), giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Dương Văn H đòi ông Thạch H2 và bà Lý Thị C trả phần đất diện tích 241,1m² tại thửa số 76, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại Khóm A, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 037654 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 02/7/2019 cho hộ ông Thạch H2 đối với diện tích đất 241,1m² tại thửa số 76, tờ bản đồ số 02, đất có vị trí, số đo như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 209, cạnh dài 3,94m;
- Hướng Tây giáp đường L, cạnh dài 2,17m;
- Hướng Nam giáp phần đất ông Thạch H2, bà Lý Thị C đang quản lý, sử dụng không tranh chấp (thửa 210), cạnh dài 2,28m + 67,95m;
- Hướng Bắc giáp kênh H, cạnh dài 69,03m.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Dương Văn H là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho nguyên đơn.

4. Quyết định khác của án sơ thẩm về án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- Cục THADS tỉnh Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu HS (2), VT (5), 23b, (TK-PH).

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

Nguyễn Văn Tửu