

**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: 465/2025/DS-PT

Ngày 14 - 5 - 2025

V/v “tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH QUỐC 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 Hoàng Minh Thịnh

Các Thẩm phán:

Ông Chung Văn Kết

Ông Phạm Công Mười

- Thư ký phiên tòa: Ông Đàm Lê Nhân - 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 Đỗ Xuân Lượng - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2025, 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: 23/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 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 2925/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hà Thị T, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp C, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hà Thị T: ông Sơn Chúc P, sinh năm 1990. Địa chỉ: Khóm A, phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu và ông Nguyễn Huỳnh Đ, sinh năm 1999. Địa chỉ: Ấp B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 26/3/2024)

Ông P có mặt, ông Đ vắng mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Biện Công T1, sinh năm 1974. Có mặt

2. Ông Nguyễn Văn S. Vắng mặt

3. Ông Lâm Văn T2 (C), sinh năm 1979. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1976 (Vợ ông Biện Công T1). Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp N, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bà Phạm Thị T3 (T4), sinh năm 1983 (Vợ ông Lâm Văn T2). Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp Chắc Đốt, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu

3. Bà Nguyễn Thị Ánh C1 (C3), sinh năm 1962 (Vợ ông Nguyễn Văn S). Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp N, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

4. Ngân hàng N2. Địa chỉ: Số B, L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Trụ sở chi nhánh: Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Địa chỉ: Ấp X, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Xin xét xử vắng mặt

5. Ông Lê Công Đ1 (đã chết). Địa chỉ: Ấp C, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Công Đ1.

5.1. Bà Hà Thị T, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp C, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Vắng mặt

5.2. Chị Lê Thị Hồng Đ2, sinh năm 1986. Vắng mặt

Đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp C, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Chỗ ở hiện nay: Hàn Quốc (Không rõ địa chỉ cụ thể)

5.3 Chị Lê Thị Trúc L, sinh năm 1988. Vắng mặt

5.4. Anh Lê N, sinh năm 1990. Vắng mặt

5.5. Anh Lê Trường S1, sinh năm 1993. Vắng mặt

5.6. Anh Lê Tuấn A, sinh năm 1998. Vắng mặt

5.7. Anh Lê Anh H1, sinh năm 2000. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

6. Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Địa chỉ: Ấp X, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Anh T5, chức vụ: Chủ tịch. Xin xét xử vắng mặt

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Hà Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hà Thị T là anh Sơn C2 P trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ bà T là cụ Hà Văn H2 và cụ Trần Thị G khai phá trước năm 1975. Đến năm 1986 cho lại bà T quản lý, sử dụng. Năm 1997, bà T chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn

Thị Ánh C1 với giá 1.500.000 đồng, có lập giấy tay “Nhượng nền nhà” ngày 27/01/1997 nhưng không phải là chuyển nhượng vĩnh viễn, mục đích cho vợ chồng ông S cất nhà ở khi nào có đất khác cất nhà thì trả đất lại cho bà T và bà T sẽ trả lại số tiền 1.500.000 đồng. Giấy tay “Nhượng nền nhà” ngày 27/01/1997 được lập tại nhà bà T, thời gian đã lâu nên không nhớ ai viết và vợ chồng bà có ký tên vào giấy tay “Nhượng nền nhà”. Thời điểm chuyển nhượng đất thì bà T chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do cha mẹ bà T đứng tên, đến năm 1999 - năm 2000 Nhà nước có vận động người dân làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận nên bà T mới cấp đổi.

Bà T xác định bà biết việc vợ chồng ông S, bà C1 chuyển nhượng lại phần đất trên cho vợ chồng ông Lâm Văn T2 và bà Phạm Thị T3 với giá 3.000.000 đồng nhưng do ông T2 là cháu ruột của bà T3 nên bà T3 không có ý kiến gì vấn đề cho vợ chồng ông T2 và bà T3 ở trên đất. Thời gian gần đây bà T3 biết việc ông Trung chuyển N1 phần đất lại cho vợ chồng ông Biện Công T1 và bà Nguyễn Kim H nên bà T3 không đồng ý và phát sinh tranh chấp.

Nay, bà T3 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Biện Công T1 trả lại cho bà phần đất diện tích 1.761m² thuộc thửa đất số 267, tờ bản đồ số 07, địa chỉ đất tại ấp C, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Đồng thời yêu cầu hủy các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thị T với ông Nguyễn Văn S lập ngày 27/01/1997, giữa ông Nguyễn Văn S với ông Lâm Văn T2 và giữa ông Lâm Văn T2 với ông Biện Công T1.

Đối với yêu cầu của ông Biện Công T1 yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 568391 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 14/11/2000 cho hộ bà Hà Thị T đối với diện tích theo đo đạc thực tế 1.616,9m² thuộc thửa đất số 267, tờ bản đồ số 07, địa chỉ đất tại ấp C, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu thì bà T không đồng ý.

Theo lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Biện Công T1 trình bày:

Vào năm 2004, ông có nhận chuyển nhượng một phần đất vườn của ông Lâm Văn T2 (C) tại thửa 267, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.761m², đất tại ấp C, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, với giá 3.000.000 đồng, việc chuyển nhượng chỉ viết giấy tay được T6 ấp Chấn Đốt ký xác nhận ngày 22/10/2004, ông đã giao đủ tiền cho ông T2 và ông T2 đã giao đất cho ông quản lý, sử dụng cho đến nay, hiện trạng đất còn đang để trống, không có xây dựng nhà, chỉ trồng một cây ăn trái như dừa, tre, chuối.

Còn về nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng ông Lê Công Đ1 và bà Hà Thị T. Năm 1996, ông Đ1 và bà T chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ánh C1 (Chiếc) phần đất với giá 1.500.000 đồng, hai bên chỉ

viết giấy tay không có công chứng, chứng thực. Ông S và bà C1 xây dựng nhà ở, đến năm 2003 thì chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lâm Văn T2 (C) và bà Phạm Thị T3 với giá 3.000.000 đồng, việc chuyển nhượng không lập thành hợp đồng, chỉ viết giấy tay không có công chứng, chứng thực. Ông T2 sử dụng đến năm 2004 thì chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông như nêu trên.

Đến khoảng tháng 5 năm 2022, ông đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì được biết bà Hà Thị T đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/11/2000 đối với thửa 267, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.761m², đất vườn tạp. Ông đã nhiều lần liên hệ bà T, ông T2 làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng bà T hứa hẹn không thực hiện.

Phần đất tranh chấp này ông Đ1, bà T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà C1 từ năm 1996 nhưng Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà T vào năm 2000 là không đúng đối tượng vì thời điểm đó phần đất này ông S, bà C1 đang quản lý, sử dụng; ông S, bà C1 chuyển nhượng lại cho ông T2 và ông Trung chuyển N1 lại cho ông vào năm 2004 thì ông sử dụng phần đất này cho đến nay gần 20 năm nhưng ông Đ1 (lúc còn sống) và bà T đều hay biết nhưng không ai có ý kiến phản đối.

Nay, ông không đồng ý yêu cầu đòi đất của bà Hà Thị T. Ông yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 568391 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 14/11/2000 cho hộ bà Hà Thị T đối với diện tích 1.761m², thửa đất số 267, tờ bản đồ số 07, đất tại ấp C, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

Theo lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày (Bút lục số 142-143)

Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Hà Thị T. Năm 1997, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng phần đất này của bà T với giá 1.500.000 đồng, có lập giấy tay “Nhượng nền nhà” ngày 27/01/1997, khi nhận chuyển nhượng không biết bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa, chỉ nghĩ có giấy tay là được. Do điều kiện khó khăn nên ông cũng chưa làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông có cất nhà ở một phần, phần còn lại sử dụng làm vườn. Đến năm 2003, vợ chồng ông chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lâm Văn T2 và bà Phạm Thị T3 phần đất này với giá 3.000.000 đồng, cũng lập giấy tay chuyển nhượng. Ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu của ông Biện Công T1 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T3. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Lâm Văn T2 trình bày (Bút

lục số 144-145)

Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Hà Thị T (bà T là di ruột của ông T2). Không nhớ rõ năm nào thì bà T chuyển nhượng phần đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ánh C1 (Chiếc). Đến năm 2003, vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ánh C1 (Chiếc) chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông với giá 3.000.000 đồng. Việc nhận chuyển nhượng có làm giấy tay. Khi nhận chuyển nhượng không biết ông S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa, chỉ nghĩ có giấy tay là được. Do không hiểu biết nên ông cũng chưa làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông vẫn để đất trống vì chưa có nhu cầu sử dụng và năm 2004 thì vợ chồng ông chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Biện Công T1 và bà Nguyễn Kim H với giá 3.000.000 đồng, việc chuyển nhượng cũng lập giấy tay. Ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu của ông Biện Công T1 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim H (vợ ông Biện Công T1) trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của ông Biện Công T1

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ánh C3 (vợ ông Nguyễn Văn S) trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn S. Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị T. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T3 (vợ ông Lâm Văn T2) trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của ông Lâm Văn T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu trình bày ý kiến tại Công văn số 4475/UBND-NC ngày 23/12/2022 (Bút lục số 83): Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Hà Thị T là không có đo đạc và xác minh thực tế mà được lấy ý kiến của Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm cơ sở cấp Giấy. Tại thời điểm năm 2001, Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Hà Thị T là không có xác minh và không đo đạc thực tế và cho đến nay, Ủy ban nhân dân huyện V cũng chưa tiến hành xác minh về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất đối với thửa 267, tờ bản đồ số 07 nên không có cơ sở xác định việc cấp Giấy chứng nhận cho bà thủy có đúng đối tượng hay không. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật

Vị trí phần đất tranh chấp tại thửa 267, tờ bản đồ số 07 thuộc một phần bảo lưu Kênh Chắc Đ3, nằm ngoài quy hoạch chi tiết về xây dựng của xã C và không bị hạn chế quyền giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện V

trình bày ý kiến tại Công văn số 1038 ngày 01/12/2023 và Công văn số 481/NHN₀ VL-KH ngày 22/7/2024: Bà Hà Thị T hiện nay đã thanh toán hết nợ vay cho Ngân hàng và rút lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Hà Thị T. Vì vậy, Ngân hàng không tham gia các phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải và các phiên tòa xét xử sơ thẩm, phúc thẩm cũng như không có bất cứ yêu cầu gì trong vụ tranh chấp quyền sử dụng đất nêu trên.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Công Đ1 là chị Lê Thị Hồng Đ2 và anh Lê Tuấn A: Do các đương sự này không có mặt tại địa phương nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Công Đ1 là chị Lê Thị Trúc L, anh Lê Trường S1, anh Lê Anh H1 và anh Lê N trình bày (Bút lục số 167): Nguồn gốc đất là của ông bà ngoại là cụ Hà Văn H2, cụ Trần Thị G khai phá trước năm 1975, quản lý, sử dụng đến năm 1986 thì để lại cho cha mẹ anh chị là ông Lê Công Đ1 và bà Hà Thị T quản lý, sử dụng. Đến năm 1997, ông Đ1 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ánh C1 ở nhờ trên phần đất này nhưng do cha mẹ của các anh chị sợ các anh chị về không cho vợ chồng ông S ở nên có lập tờ nhượng đất với giá 1.500.000 đồng nhưng trên thực tế không có chuyển nhượng phần đất này mà có thỏa thuận với vợ chồng ông S khi nào có đất khác ở thì cha mẹ của các anh chị sẽ trả lại số tiền trên và vợ chồng ông S sẽ trả đất lại cho cha mẹ anh chị. Sau này, các anh chị mới nghe bà Hà Thị T nói lại là phần đất tranh chấp vào năm 2003 ông S đã chuyển nhượng cho ông Lâm Văn T2 với giá 3.000.000 đồng và năm 2004 ông Trung chuyển N1 lại cho ông Biện Công T1 với giá 3.000.000 đồng. Các anh chị xác định từ năm 1997 cho đến nay, gia đình anh chị không có quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp vì năm 1997 đã cho ông S ở, ông S chuyển nhượng cho ông T2, ông Trung chuyển N1 lại cho ông T1 nên gia đình các anh chị không còn quản lý, sử dụng phần đất này. Các anh chị không đồng ý yêu cầu của ông Biện Công T1 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Hà Thị T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 và khoản 4 Điều 34, Điều 37, Điều 38, khoản 1 Điều 41, Điều 92, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 218, khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 269 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 100, điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14

ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị T đòi ông Biện Công T1 giao trả diện tích đất theo đo đạc thực tế 1.616,9m², thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 21 (thửa số 267, tờ bản đồ số 07 cũ), địa chỉ đất tại ấp C, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu và không chấp nhận yêu cầu hủy các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 21 (thửa số 267, tờ bản đồ số 07 cũ) giữa bà Hà Thị T với ông Nguyễn Văn S lập ngày 27/01/1997, giữa ông Nguyễn Văn S với ông Lâm Văn T2 và giữa ông Lâm Văn T2 với ông Biện Công T1.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Biện Công T1 về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 568391 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 14/11/2000 cho hộ bà Hà Thị T đối với diện tích theo đo đạc thực tế 1.616,9m², thửa đất số 267, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa số 62, tờ bản đồ số 21), đất tại ấp C, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

2.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 568391 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 14/11/2000 cho hộ bà Hà Thị T đối với diện tích theo đo đạc thực tế 1.161,9m², thửa đất số 267, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa số 62, tờ bản đồ số 21), đất tại ấp C, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp phần đất bà Hà Thị L1, có số đo 19,32m + 18,81m;

Hướng Tây giáp phần đất ông Nguyễn Văn L2, có số đo 32,82m + 5,32m + 4,29m;

Hướng Nam giáp kênh C, có số đo 40,67m;

Hướng Bắc giáp phần đất ông Nguyễn Văn L2, có số đo 5,31m + 12,63m + 21,17m.

(Kèm theo Bản án là Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp lập ngày 14/5/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, Bút lục số 311)

2.2. Ông Biện Công T1 được quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng diện tích đất nêu trên theo quy định pháp luật.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị T về việc yêu cầu ông Biện Công T1 giao trả phần đất diện tích 144,1m² (Do bà T rút yêu cầu).

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

Ngày 05/9/2024, nguyên đơn bà Hà Thị T có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Hà Thị T ngày 14/11/2000 là cấp sai đối tượng, nhận định này là không chính xác vì bà T được nhận thừa kế từ mẹ và cha mẹ bà T là cụ H2, cụ G chỉ cho vợ chồng bà T sử dụng năm 1986 vì giấy chứng nhận đứng tên cụ G.

Năm 2017 chồng bà T là ông Lê Công Đ1 lập giấy tay bán phần đất trên cho vợ chồng ông S bà C1 giá 1.500.000 đồng thì chỉ có ông Đ1 ký, bà T không ký. Năm 2003 ông S có liên lạc với bà T để trả đất nhưng không liên lạc được nên có trả lại cho chị ruột bà T là Hà Thị L1 và bà L1 trả lại cho ông S 3.000.000 đồng. Năm 2004 bà L1 cho con ruột là T2 sử dụng sau đó ông T2 nhượng lại cho ông T1 giá 3.000.000 đồng, việc này bà T không biết.

Vệc sang nhượng đất giữa ông Đ1 với vợ chồng Sanh năm 1997, ông S với ông T2 năm 2003, ông T2 với ông T1 năm 2004 là vi phạm pháp luật nên vô hiệu. Ngoài ra ông T1 không có đơn phản tố yêu cầu công nhận giao dịch liên quan phần đất tranh chấp .

Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- *Về chấp hành pháp luật:* Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo luật định.

- *Về nội dung:* Tòa án cấp sơ thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên Bản án sơ thẩm (có bài phát biểu kèm theo).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Các bên đương sự thống nhất diện tích tranh chấp 1.616,9m² thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 21 (thửa đất số 267, tờ bản đồ số 07 cũ), địa chỉ đất tại ấp C, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu là thuộc quyền sử dụng của bà Hà Thị T. Bà T xác định diện tích đất này bà được hưởng thừa kế từ cha mẹ là cụ H2, cụ G, đất đã được cấp giấy cho cụ G và năm 2000 bà T được cấp đổi giấy chứng nhận.

[2] Các chứng cứ tại hồ sơ thể hiện năm 1997 vợ chồng bà T, ông Đ1 đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông S, cụ thể: “*Tờ nhượng nền nhà*” lập

ngày 27/01/1997 (Bút lục số 09) có nội dung: “Tôi đứng tên dưới đây là Hà Thị T cùng chồng là Lê Công Đ1, hiện ngụ tại ấp C, xã C, huyện V, tỉnh Minh Hải. Vợ chồng tôi đồng ý nhượng nền nhà cho vợ chồng ông Nguyễn Văn X cùng bà Nguyễn Thị C1, từ mé sông lên tới cái đìa, dài qua tới Xẻo Suông, trên nền nhà có 18 gốc dừa cùng cây trên mặt đất, số tiền là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng), người nhượng đất ký tên Lê Công Đ1, người nhận đất Nguyễn Văn X”

Trong tờ nhượng nền nhà nêu trên chỉ có ông Đ1 ký tên nhưng các chứng cứ thể hiện bà T đồng ý cùng ông Đ1 sang nhượng cho ông S nên việc bà T cho rằng không biết ông Đ1 sang nhượng đất là không đúng sự thật khách quan.

Sau khi ông S nhận chuyển nhượng đất thì đã cất nhà ở ổn định đến năm 2003 chuyển nhượng cho ông T2; ông S đã nhận tiền và giao đất cho ông T2, ông T2 sử dụng đến năm 2004 thì chuyển nhượng cho ông T1, ông T2 đã nhận tiền và ông T1 đã nhận đất quản lý, sử dụng từ năm 2004 cho đến nay khoảng 20 năm.

[3] Xét các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có vi phạm về hình thức nhưng được thực hiện trên thực tế (đã giao tiền, nhận đất sử dụng trên thực tế) và đạt đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để xác định các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật là đúng.

[4] Nguyên đơn bà T cho rằng năm 1997 bà chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ánh C1 với giá 1.500.000 đồng, có lập giấy tay “Nhượng nền nhà” ngày 27/01/1997 nhưng không phải là chuyển nhượng vĩnh viễn, mục đích cho vợ chồng ông S cất nhà ở khi nào có đất khác cất nhà thì trả đất lại cho bà T và bà T sẽ trả lại số tiền 1.500.000 đồng, tuy nhiên vợ chồng ông S, bà C1 không thừa nhận việc chuyển nhượng tạm thời như lời trình bày của bà T. Đây chỉ là lời trình bày của bà T, bà T không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh vì vậy không có căn cứ chấp nhận lời trình bày này của bà T như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng.

[5] Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hộ bà Hà Thị T thể hiện: Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 22/02/1997; Biên bản họp Hội đồng xét đổi Giấy chứng nhận và xét bổ sung cấp Giấy chứng nhận; Biên bản xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tờ trình về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết các trường hợp chưa đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận. Như vậy, bà T lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/02/1997 nhưng trước đó ngày ngày 27/01/1997 vợ chồng bà T đã chuyển nhượng cho ông S. Tại Công văn số 4475/UBND-NC ngày 23/12/2022 có nội dung: Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ

bà Hà Thị T là không có đo đạc và xác minh thực tế mà được lấy ý kiến của Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm cơ sở cấp Giấy. Như vậy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là không đúng trình tự, thủ tục và không đúng đối tượng thực tế đang sử dụng như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng.

[6] Với các tài liệu, chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ, đúng pháp luật. Bà T kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì mới có thể thay đổi được Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà T và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[7] Do kháng cáo không được chấp nên bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên bà Hà Thị T là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hà Thị T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ Điều 100, điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị T đòi ông Biện Công T1 giao trả diện tích đất theo đo đạc thực tế 1.616,9m², thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 21 (thửa số 267, tờ bản đồ số 07 cũ), địa chỉ đất tại ấp C, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu và không chấp nhận yêu cầu hủy các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 21 (thửa số 267, tờ bản đồ số 07 cũ) giữa bà Hà Thị T với ông Nguyễn Văn S lập ngày 27/01/1997, giữa ông Nguyễn Văn S với ông Lâm Văn T2 và giữa ông Lâm Văn T2 với ông Biện Công T1.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Biện Công T1 về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 568391 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 14/11/2000 cho hộ bà Hà Thị T đối với diện tích theo đo đạc thực tế 1.616,9m², thửa đất số 267, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa số 62, tờ bản đồ số 21), đất tại ấp C, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

2.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 568391 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 14/11/2000 cho hộ bà Hà Thị T đối với diện tích theo đo đạc thực tế 1.161,9m², thửa đất số 267, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa số 62, tờ bản đồ số 21), đất tại ấp C, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp phần đất bà Hà Thị L1, có số đo 19,32m + 18,81m;

Hướng Tây giáp phần đất ông Nguyễn Văn L2, có số đo 32,82m + 5,32m + 4,29m;

Hướng Nam giáp kênh C, có số đo 40,67m;

Hướng Bắc giáp phần đất ông Nguyễn Văn L2, có số đo 5,31m + 12,63m + 21,17m.

(Kèm theo Bản án là Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp lập ngày 14/5/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, Bút lục số 311)

2.2. Ông Biện Công T1 được quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng diện tích đất nêu trên theo quy định pháp luật.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị T về việc yêu cầu ông Biện Công T1 giao trả phần đất diện tích 144,1m² (Do bà T rút yêu cầu).

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp số tiền 4.850.983 đồng. Bà Hà Thị T phải chịu toàn bộ. Bà T đã nộp đủ và đã chi phí hết.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

5.1. Bà Hà Thị T phải chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Do bà T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí.

5.2. Ông Biện Công T1 không phải chịu án phí. Ông T1 đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu lệ phí, án phí Tòa án số 0000006 ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu sẽ được hoàn lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hà Thị T được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Công Mười

Chung Văn Kết

Hoàng Minh Thịnh