

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số 151/2019/DS-PT  
Ngày 20-8-2019  
V/v tranh chấp đòi tài sản là  
nhà, đất; 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:* Bà Quách Tố Giang.

*Các Thẩm phán:* Ông Hoàng Ngọc Linh,  
Bà Ngô Ngọc Phi.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phí Thị Phương Nhung, Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:** Ông Dương Quy Thái  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 150/2018/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2018 về tranh chấp đòi tài sản là nhà, đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2018/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 288/2018/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 218/2018/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 17/2019/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 59/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2019, Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa phúc thẩm số 714/2019/TB-TA ngày 22 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông A, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Nơi cư trú: số 11/2 đường N, khóm L 2, phường B, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Bà B, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Nơi cư trú: số 89 đường V, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang.

*Người đại diện hợp pháp của ông A, bà B:* Ông Đ, sinh năm 1972, địa chỉ liên lạc: số 259/1C, U, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang (là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền được Văn phòng Công chứng X công chứng ngày 16/5/2017) có mặt.

2. Bị đơn:

- Bà C, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Nơi cư trú: số 17/10, khóm P A, phường T, thành phố X, tỉnh An Giang.

*Người đại diện hợp pháp của bà C:* Ông E, sinh năm 1987, địa chỉ liên lạc: số 20/10A, khóm P A, phường T, thành phố X, tỉnh An Giang (là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền được Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 25/12/2018) có mặt.

- Ông D (sinh năm 1956, chết ngày 27/6/2015). Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông D, gồm có:

1. Bà C, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Nơi cư trú: số 17/10, khóm P A, phường T, thành phố X, tỉnh An Giang.

2. Bà G, sinh năm 1978 (có mặt);

Nơi cư trú: số 36/5A, khóm A, phường S, thành phố X, tỉnh An Giang.

3. Ông H, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Nơi cư trú: số 390, ấp A, xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

4. Ông I, sinh năm 1985 (có mặt);

Nơi cư trú: số 17/10, khóm P A, phường T, thành phố X, tỉnh An Giang.

5. Bà K, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Nơi cư trú: số 63/02, khóm P A, phường T, thành phố X, tỉnh An Giang.

6. Bà L, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Nơi cư trú: số 454, tổ 12, Đ, T, tỉnh Kiên Giang.

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

- Ông I, sinh năm 1985 (có mặt);

Nơi cư trú: số 17/10, khóm P A, phường T, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Bà K, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Nơi cư trú: số 63/02, khóm P A, phường T, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Bà L, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Nơi cư trú: số 454, tổ 12, Đ, T, tỉnh Kiên Giang.

- Bà M, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Nơi cư trú: số 56/8 đường D, phường B, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Ủy ban nhân dân thành phố X (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: số 99 đường T, phường N, thành phố X, tỉnh An Giang.

*Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố X:* Ông N, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố X (là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền số 1834/UBND-NC ngày 14/6/2016).

Người kháng cáo: Bà C là bị đơn và là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông D cùng là bị đơn trong vụ án.

Các đương sự: A, B, C, M, H, L, K vắng mặt tại phiên tòa; Ủy ban thành phố X có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Đ, E, G, I có mặt tại phiên tòa.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung án sơ thẩm:

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Đ người đại diện theo ủy quyền của ông A và bà B là nguyên đơn trình bày:*

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà C, bà G, ông H, ông I, bà K và bà L là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông D phải có nghĩa vụ giao trả cho ông A và bà B căn nhà gắn liền đất có diện tích 220m<sup>2</sup>, tọa lạc số 17/10, khóm P A, phường T, thành phố X, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số BM 520973, sổ vào sổ CH03946 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 26/11/2012 cho ông A và bà B; rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 50.000.000 đồng.

Căn cứ khởi kiện: Vào năm 2012 ông A, bà B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên bà M theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà M với ông A và bà B do Văn phòng Công chứng X công chứng ngày 15/8/2012. Nguồn gốc tài sản mà ông A, bà B nhận chuyển nhượng từ bà M là do bà M nhận chuyển nhượng từ ông D và bà C. Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 26/11/2012 ông A, bà B được Ủy ban nhân dân thành phố X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số BM 520973, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03946. Tài sản nhận chuyển nhượng trên hiện do bà C, bà G, ông H, ông I, bà K và bà L đang quản lý, sử dụng. Nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ cho bà C cùng các con bà C trong việc di dời trả nhà đất; về thời gian lưu cư, ông bà đồng ý theo quy định của pháp luật; không đồng ý việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 520973, sổ vào sổ CH03946, ngày 26/11/2012 theo yêu cầu của bị đơn, vì trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận trên là đúng quy định.

*Tại biên bản hòa giải ngày 20/3/2013 tại Ủy ban nhân dân Phường T (Bút lục số 41,42):*

- *Vợ chồng ông D, bà C trình bày:* Vào năm 2008, có cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà cho bà M để vay 30.000.000 đồng. Vợ chồng bà M chở vợ chồng ông D đi ký giấy. Lúc ký không đọc mà nghe bà M nói ký đi sau này chuyển lại cho vợ chồng ông bà.

- *Bà M trình bày:* Vào năm 2009, bà C có cầm giấy đỏ cho bà để vay 30.000.000 đồng. Qua thời gian đóng lãi, bà có mở dây hụi, bà C tham gia 02 dây, hốt 01 dây, còn 01 dây, không châu nổi nên số tiền lên đến 40.000.000 đồng. Bà đi vay dùm không được, làm ủy quyền cũng không vay được nên làm tờ chuyển nhượng, có đọc lại, bán với giá 150.000.000 đồng (nhà và đất), có đưa tiền thêm mua xe. Bà C không trả mà G (con bà C) trả khoảng 20 lần, mỗi lần 1.670.000 đồng. G nợ riêng khoảng 25.000.000 đồng, nên số tiền G đưa là trừ nợ của G. Sau đó bà gặp ông T giới thiệu vay nóng 100.000.000 đồng, ký tên để sang bán luôn cho ông A.

*(Tại biên bản hòa giải thể hiện nơi ở hiện nay của bà M là phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh)*

*Tại bản tự khai ngày 19 tháng 11 năm 2013 và ngày 28/6/2013, kèm bản photo sổ góp tiền tháng và bản chính biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2013 (Bút lục từ 69 đến 76), ông D và bà C trình bày:* Vào năm 2008, vợ chồng ông D, bà C có cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của bà M 20.000.000 đồng, tiền lãi 800.000 đồng/tháng. Do không có tiền trả vốn vay nên bà M tư vấn cho vay thêm 10.000.000 đồng để làm sổ hồng (Giấy chứng nhận sở hữu nhà), vay vốn Ngân hàng trả nợ. Sau khi làm sổ hồng, vợ chồng ông D, bà C không vay được, nên bà M tư vấn ủy quyền cho vợ chồng bà. Sau khi làm giấy ủy quyền, bà M có giao vợ chồng ông D, bà C 01 cuốn sổ góp tay để bắt đầu trả góp 1.670.000 đồng/tháng, có giao kết khi nào trả hết nợ thì vợ chồng bà M trả lại giấy tờ. Vợ chồng ông D, bà C góp được 20 tháng, đến gần Tết năm 2011 thì có xin bà M ngưng góp 01 tháng để qua Tết góp tiếp, bà M đồng ý. Vợ chồng ông D, bà C xác định không có bán nhà, đất; chỉ có ủy quyền cho vợ chồng bà M vay tiền Ngân hàng vào ngày 26/02/2009. Vợ chồng ông D, bà C cho rằng việc bà M khai ông bà vay từ 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng, rồi tăng lên 190.000.000 đồng, kết luận việc chuyển nhượng hợp pháp, được quyền chuyển nhượng lại cho người khác, tại Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường là chưa đúng. Nay vợ chồng ông D, bà C yêu cầu Tòa án xem xét đến việc chuyển nhượng ngầm nhà và đất của ông bà từ mối quan hệ vay tiền và thủ đoạn của vợ chồng bà M, ông S, ông T (người được ông A ủy quyền), lợi dụng vợ chồng ông nghèo, không am hiểu pháp luật mà chuyển nhượng, bán tài sản của vợ chồng ông cho vợ chồng ông A, trong khi vợ chồng ông vẫn sinh sống ổn định trên nhà, đất, hằng năm đóng thuế.

*Tại tờ tự khai ngày 17/9/2013 (Bút lục 77,78), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là I, K, L trình bày:* Trình bày nội dung tương tự bản tự khai của ông D, bà C; đề nghị Tòa án xem xét nếu đã bán nhà thì sao còn phải đóng tiền cho bà M 1.670.000 đồng/tháng, đã đóng 22 tháng; nếu bà M đã mua thì sao để gia đình ở mấy năm nay và thuê nhà đất vẫn do gia đình đóng; nếu bà M đã mua vì sao khi bán nhà không dẫn người ta đến xem nhà mà nhờ ông T làm cò bán với số tiền 100.000.000 đồng; đối với ông A, bà B nếu muốn mua nhà sao không đến xem nhà đất có tranh

chấp không? vì sao diện tích 220 m<sup>2</sup> mà người ta bán cho mình chỉ có 100.000.000 đồng. Yêu cầu Tòa án công tâm xem xét việc gia đình không có bán nhà đất.

*Tại bản tự khai ngày 13/9/2016, bà C và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D trình bày:* Không chấp nhận giao nhà và đất theo yêu cầu của ông A, bà B, yêu cầu Tòa án xem xét đến việc chuyển nhượng ngầm nhà và đất của ông bà từ mối quan hệ vay tiền và thủ đoạn của vợ chồng bà M lợi dụng vợ chồng bà nghèo để lừa gạt.

*Tại phiên tòa sơ thẩm, bà C trình bày:* Bà C không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì bà và ông D không ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho bà M, do đó không chấp nhận việc nguyên đơn căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M với ông D, bà C cũng như ông A, bà B căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 520973, số vào sổ CH 03946 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho ông A và bà B ngày 26/11/2012 để buộc bà và các con của bà giao trả nhà, đất. Hơn nữa, quá trình sử dụng nhà đất từ trước đến nay, việc đóng thuế đất cho Nhà nước đều do bà và các con của bà thực hiện. Bà C yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02946 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho bà M ngày 20/3/2012 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03946 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho ông A và bà B ngày 26/11/2012.

*Bà G, ông H, ông I, bà K, bà L là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông D thống nhất lời trình bày của bà C.*

*Ủy ban nhân dân thành phố X có yêu cầu vắng mặt. Tại văn bản số 3257/UBND-NC ngày 17/11/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố X thể hiện (bút lục số 153-154):*

Về nguồn gốc đất của ông D và bà C được Ủy ban nhân dân thành phố X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00930iA, ngày 30/12/2005, thửa đất số 167, tờ bản đồ số 15, diện tích 220,0m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn; địa chỉ khu đất tọa lạc phường T; kích thước, hình thể khu đất được thể hiện tại Hồ sơ kỹ thuật khu đất của ông D và bà C do Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố X lập ngày 15/12/2005; Ông D và bà C được Ủy ban nhân dân thành phố X cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 898833030100263 ngày 21/5/2008 trên thửa đất 167 nêu trên.

Ngày 26/02/2009, ông D và bà C đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà nêu trên cho ông S và bà M theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường T chứng thực ngày 26/02/2009 và Hợp đồng mua bán nhà ở được Phòng Tư pháp thành phố thừa ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố X chứng thực ngày 26/02/2009.

Sau đó, ông S lập thủ tục sang tên theo quy định. Ngày 24/3/2009, ông S và bà M được Ủy ban nhân dân thành phố X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03204iA với thửa đất số 167, tờ bản đồ số 15, diện tích 220,0m<sup>2</sup>,

loại đất ở nông thôn và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 898833028000684.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.03204iA ngày 24/3/2009 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho ông S và bà M với diện tích 220,0m<sup>2</sup> là đảm bảo về trình tự, thủ tục theo Quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 14/8/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang ban hành Bảng quy định về trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

*Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà M (dạng thừa kế):*

Vào năm 2011, ông S chết theo giấy chứng tử do Ủy ban nhân dân phường B lập ngày 24/10/2011. Sau đó, ngày 28/02/2012 bà M và các con T và Q là người đồng thừa kế tài sản của ông S lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế với nội dung thỏa thuận tất cả đồng thừa kế giao cho bà M toàn quyền quản lý sử dụng đất và căn nhà nêu trên, đã được Văn phòng Công chứng H công chứng ngày 28/02/2012. Sau đó, bà M lập thủ tục sang tên theo quy định.

Đến ngày 20/3/2012, bà M được Ủy ban nhân dân thành phố X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02946 với diện tích 220,0m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 15, số thửa 167, loại đất ở nông thôn. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà M là đảm bảo theo quy định của pháp luật được quy định tại Quyết định số 45/QĐ-UB ngày 30/9/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc ban hành bản quy định về đơn giản hóa các thủ tục hành chính trong quản lý quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

*Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông A và bà B:*

Ngày 15/8/2012, bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông A và bà B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng Công chứng X công chứng ngày 15/8/2012. Sau đó, ông A lập thủ tục sang tên theo quy định. Ngày 26/11/2015, ông A và bà B được Ủy ban nhân dân thành phố X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03946, thửa đất số 167, tờ bản đồ số 15, diện tích 220,0m<sup>2</sup>, loại đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc phường T. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông A và bà B được thể hiện tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông A và bà B là đảm bảo theo quy định của pháp luật được quy định tại Quyết định số 45/QĐ-UB ngày 30/9/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc ban hành bản quy định về đơn giản hóa các thủ tục hành chính trong quản lý quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

*Bà M vắng mặt, tại Tờ tường trình ngày 16/6/2013 bà M trình bày:*

Vào năm 2008, ông D và bà C có nợ bà M số tiền 60.000.000 đồng. Sau đó, ông D và bà C tự nguyện sang nhượng nhà đất cho vợ chồng bà là ông S và bà M và có thỏa thuận là sau khi trả hết nợ cho vợ chồng bà, thì vợ chồng bà đồng ý cho chuộc lại nhà đất và sang tên lại cho ông D, bà C. Sau khi ông S là chồng bà M chết, lúc này vì điều kiện gia đình bà có khó khăn nên bà sang nhượng lại nhà đất mà trước đó vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng của ông D bà C cho ông A với số tiền 100.000.000 đồng và có thỏa thuận, trong 3 tháng nếu không chuộc lại sẽ thuộc quyền sở hữu của ông A. Sau đó bà M có đến gặp bà C để thương lượng cho bà C trả nợ và chuộc lại nhà, đất mà ông D bà C đã chuyển nhượng trước đó cho vợ chồng bà nhưng bà C không chấp nhận. Vì vậy ông A, bà B là người sở hữu, sử dụng hợp pháp nhà đất trên.

Về hiện trạng nhà đất tranh chấp các đương sự thống nhất xác định, hiện trạng nhà, đất tranh chấp không thay đổi so với hiện trạng đã được Tòa án kết hợp cùng các cơ quan chuyên môn lập ngày 11/7/2013, ngày 08/01/2015 và thống nhất Biên bản đo đạc, thẩm định tại chỗ do Tòa án lập ngày 11/7/2013, ngày 08/01/2015 với sự hiện diện của các cơ quan chuyên môn. Về giá trị đất tranh chấp các đương sự thống nhất theo giá do Hội đồng Định giá đã định tại Biên bản định giá ngày 08/01/2015.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2018/DS-ST ngày 08/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố X đã quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A và bà B.

Buộc bà C, bà G, ông H, ông I, bà K và bà L liên đới trả nhà gắn liền đất tọa lạc số 17/10, khóm P A, phường T, thành phố X, tỉnh An Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số BM 520973, số vào sổ CH03946 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho ông A và bà B ngày 26/11/2012.

Bà C, bà G, ông H, ông I, bà K và bà L được lưu cư trong thời hạn 05 (năm) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông A yêu cầu bồi thường thiệt hại 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà C về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02946 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho bà M, ngày 20/3/2012 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03946 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho ông A và bà B ngày 26/11/2012.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 21 tháng 8 năm 2018, bị đơn và là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông D, bà C có đơn kháng cáo với nội dung: Bà C cho rằng bà chỉ cầm cố đất cho bà M để vay tiền, không thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất. Bà M chuyển nhượng phần đất của bà là trái với thỏa thuận. Bà C kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bà, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đã cấp cho ông A, bà B.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 22 tháng 02 năm 2019, Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa do cần phải xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ mà nếu không thực hiện thì không thể giải quyết được vụ án và không thể thực hiện ngay tại phiên tòa.

*Kết luận giám định số 24/KLGT-PC09(TL) ngày 06/5/2019 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh An Giang, kết luận:*

- 09 (chín) chữ ký và 03 (ba) chữ viết tên “M” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 (Sổ góp tiền thàng) so với chữ ký và chữ viết mang tên M trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2009) – M2 (Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 26/02/2009) do cùng một người ký và viết ra.

- Không đủ cơ sở kết luận giám định 09 (chín) chữ ký trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 (Sổ góp tiền thàng) so với chữ ký mang tên M trên tài liệu mẫu so sánh M3 (Tờ tường trình ngày 16/6/2013) có phải do cùng một người ký hay không.

Chi phí trưng cầu giám định tại giai đoạn phúc thẩm là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) do người yêu cầu - ông E, người đại diện theo ủy quyền của bà C nộp.

*Biên bản xác minh ngày 16/7/2019 tại Ủy ban nhân dân phường T, thành phố X, cán bộ ủy nhiệm thu thuế cho biết đối với phần đất có diện tích 220 m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm P A, phường T, thành phố X có tên người nộp thuế D và đến nay vẫn còn lưu tên trong bảng theo dõi thu thuế của Ủy ban nhân dân phường.*

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của ông A và bà B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người đại diện theo ủy quyền của bà C bổ sung nội dung kháng cáo: qua kết luận giám định đã thể hiện cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện các chứng cứ của vụ án nên đề nghị phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu chứng cứ mới.

*Ông E, người đại diện theo ủy quyền của bà C, trình bày:* Trước hết ông khẳng định là bà C nhiều lần không đến Tòa án theo triệu tập đều là do thiếu hiểu biết pháp luật, không phải cố tình. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa ông D, bà C và ông S, bà M tại Ủy ban nhân dân phường T và phòng Tư pháp thành phố X bản chất là lừa dối, nhằm che đậy hợp đồng vay. Phía nguyên đơn phải



biết mua nhà trong trạng thái nhà và đất do người khác đang sử dụng, trong khi bà M chưa thực hiện việc bàn giao tài sản là nhà và đất. Vì vậy, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B, ông A. Do cấp sơ thẩm xem xét chưa đầy đủ chứng cứ nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

*Ông D, người đại diện theo ủy quyền của ông A, bà B, trình bày:* Ông xác định cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu tranh chấp đòi sản, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng. Tòa án cấp phúc thẩm đã tạm ngừng phiên tòa để giám định theo yêu cầu của bị đơn. Nhưng nhận thấy kết luận giám định cũng không ảnh hưởng đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A, bà B. Việc chuyển nhượng từ bà M sang ông A, bà B là hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp, hợp lệ, theo đúng pháp luật. Ông A, bà B cần được bảo vệ vì là người thứ ba ngay tình. Mặt khác, Công văn số 3257 của Ủy ban nhân dân thành phố X khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M, ông A, bà B là đúng quy định pháp luật. Bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện các chứng cứ là không đúng. Tại phiên tòa ngày 03/7/2018, Tòa án đã tạm ngừng phiên tòa để bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện yêu cầu giám định, nhưng không thực hiện nên Tòa án tiếp tục xét xử. Tòa án cấp sơ thẩm và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng pháp luật. Bản án số 37 đã xem xét toàn bộ sự thật khách quan của vụ án. Vì vậy, nguyên đơn không kháng cáo. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Ông E tranh luận:* Ông A, bà B không phải là bên thứ ba ngay tình. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét có ngay tình hay không khi mua mà không đến xem nhà, đất; mua với giá 100 triệu đồng trong khi hợp đồng chuyển nhượng giữa bị đơn và vợ chồng bà M là 150 triệu đồng.

*Ông D tranh luận:* Người thứ ba ngay tình là vì ông A, bà B hoàn toàn không biết giao dịch giữa ông S, bà M với bà C, ông D. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân phường T và Phòng Tư pháp X. Bị đơn đã thừa nhận nên nguyên đơn không cần phải chứng minh. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Ông I, bà G không có ý kiến tranh luận.*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:*

- Về tính hợp pháp của kháng cáo: Bà C kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong thời hạn nên Tòa án nhân dân tỉnh thụ lý là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử. Các đương sự cũng đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

- Quan điểm của Viện kiểm sát về việc giải quyết đối với Bản án sơ thẩm có kháng cáo:

Xét thấy quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã rút yêu cầu bồi thường thiệt hại 50.000.000 đồng nên cấp sơ thẩm đã đình chỉ là có căn cứ.

Về nguồn gốc đất tranh chấp là của ông D, bà C đã thực hiện chuyển nhượng cho ông S, bà M ngày 26/02/2009. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng chỉ cầm cố vay tiền nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh và việc này không được bà M thừa nhận. Cấp sơ thẩm đã tạm ngừng phiên tòa để bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện yêu cầu giám định. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện xem như từ bỏ quyền, lợi ích hợp pháp của mình. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/8/2012 giữa ông A, bà B và bà M tuân thủ pháp luật về hình thức và nội dung nên phát sinh hiệu lực, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/2012. Văn bản số 3257 của Ủy ban nhân dân thành phố X đã trả lời việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bà M, ông A, bà B là đúng trình tự quy định. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định tại Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005. Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường T, bà M khai đã thống nhất chuyển nhượng giá 150 triệu đồng. Kết luận giám định cũng không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M và ông A, bà B. Đề nghị xem xét bảo vệ người thứ ba ngay tình đối với ông A, bà B. Vì các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2018/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố X.

### **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, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà C kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong thời hạn nên Tòa án nhân dân tỉnh thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Bà M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; Ủy ban nhân dân thành phố X có yêu cầu vắng mặt; ông H, bà K, bà L tại phiên tòa ngày 22/02/2019 có mặt, sau khi tạm ngừng phiên tòa đã nhận được Thông báo tiếp tục phiên tòa, nhưng vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét nội dung kháng cáo: Bà C kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 37/2018/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố X. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về thụ lý vụ án và xác định quan hệ tranh chấp, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại

Nguyên đơn ông A và bà B khởi kiện đòi tài sản nhà, đất, và nộp tạm ứng án phí nên cấp sơ thẩm thụ lý vụ án dân sự về “tranh chấp đòi tài sản” là đúng quy định pháp luật.

Về yêu cầu của ông A, bà B đòi ông D, bà C phải bồi thường thiệt hại tổn thất tinh thần, thời gian, công sức số tiền 50.000.000 đồng, đã thực hiện đóng tạm ứng án phí. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết, sau đó ông A và bà B rút yêu cầu nên cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này là có căn cứ.

Đối với yêu cầu của bị đơn: Tại các bản tự khai, tờ tự khai, ông D, bà C không chấp nhận giao nhà và đất theo yêu cầu của ông A, bà B, yêu cầu Tòa án xem xét đến việc chuyển nhượng ngầm nhà và đất của ông bà từ mối quan hệ vay tiền và thủ đoạn của vợ chồng bà M lợi dụng vợ chồng bà nghèo, không am hiểu pháp luật, mà chuyển nhượng, bán tài sản của vợ chồng ông, bà cho vợ chồng ông A, trong khi vợ chồng ông, bà vẫn sinh sống ổn định trên nhà, đất, hằng năm đóng thuế.

Tại tờ tự khai ngày 17/9/2013 (Bút lục 77,78), người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là I, K, L đề nghị Tòa án xem xét nếu đã bán nhà thì sao còn phải đóng tiền cho bà M 1.670.000 đồng/tháng, đã đóng 22 tháng; nếu bà M đã mua thì sao để gia đình ở mấy năm nay và thuê nhà đất vẫn do gia đình đóng; nếu bà M đã mua vì sao khi bán nhà không dẫn người ta đến xem nhà mà nhờ ông T làm cò bán với số tiền 100.000.000 đồng; đối với ông A, bà B nếu muốn mua nhà sao không đến xem nhà đất có tranh chấp không? vì sao diện tích 220 m<sup>2</sup> mà người ta bán cho mình chỉ có 100.000.000 đồng. Yêu cầu Tòa án công tâm xem xét việc gia đình không có bán nhà đất.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tiến hành Thông báo thụ lý đối với yêu cầu của ông D và bà C về việc xem xét quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02946 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho bà M ngày 20/3/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03946 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho ông A và bà B ngày 26/11/2012, là có thiếu sót. Lẽ ra, cấp sơ thẩm phải thông báo cho bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện thủ tục theo quy định tại Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

## [2.2] Về nội dung vụ án:

[2.2.1] Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án ngày 03/6/2013. Sau đó, do chuyển vụ án về Tòa án nhân dân tỉnh nên Tòa án nhân dân thành phố X tiến hành thụ lý lại vào ngày 18/5/2017. Vì quá trình giải quyết vụ án kéo dài và các bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không hợp tác, vắng mặt trong quá trình tố tụng, nên trong phần “Nội dung vụ án” của Bản án sơ thẩm không thể hiện đầy đủ những lời khai và yêu cầu của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tại các bản tự khai, biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường T (Bút lục số 41,42,69-76,77,78), dẫn đến không khái quát được hết sự thật khách quan của vụ án. Ngay từ ban đầu, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã có yêu cầu Tòa án xem xét bản chất của các hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành các thủ tục để thụ lý theo quy định pháp luật.

[2.2.2] Trình tự thủ tục cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của Ủy ban nhân dân thành phố X trên cơ sở các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đã được công chứng, chứng thực, là đúng quy định, trả lời tại Văn bản trả lời số 3257/UBND-NC ngày 17/11/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố X. Tuy nhiên, các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà về bản chất cần phải được làm rõ, với các căn cứ:

- Biên bản hòa giải ngày 20/3/2013 tại Ủy ban nhân dân phường T (Bút lục số 41,42): thể hiện vợ chồng ông D bà C có vay tiền của bà M, từ đó mới ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, sau đó có thực hiện đóng lãi hàng tháng. Biên bản này cũng phù hợp với Kết luận giám định số 24/KLGT-PC09(TL).

- Cấp sơ thẩm chưa làm rõ giá trị thực tế của nhà đất chuyển nhượng thời điểm tháng 02/2009 và thời điểm tháng 8/2012.

- Quá trình chuyển nhượng qua các hợp đồng từ năm 2009 đến năm 2012 nhưng các bên chưa thực hiện bàn giao nhà và đất. Thực tế là vợ chồng ông D, bà C và các con vẫn sinh sống, nộp thuế nhà đất hằng năm.

[2.3] Về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo quy định: Trong quá trình giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thể hiện sự không thiện chí, không có mặt theo triệu tập của Tòa án, thậm chí còn từ chối nhận văn bản tố tụng (Bút lục số 194,293,296). Lẽ ra, việc các đương sự từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa án được xem như từ bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Tuy nhiên, xét thấy bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan am hiểu pháp luật còn hạn chế; đồng thời thực hiện nhiệm vụ của Tòa án nhân dân là bảo vệ công lý, vì lẽ công bằng, nên Tòa án chỉ nêu ra và yêu cầu các đương sự phải thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng, phải sử dụng quyền của đương sự một cách thiện chí, không được lạm dụng để gây cản trở hoạt động tố tụng của Tòa án, đương sự khác.

[2.4] Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện thu thập chứng cứ để khắc phục các thiếu sót của cấp sơ thẩm. Nhưng do ngay từ giai đoạn thụ lý, cấp sơ thẩm đã không thực hiện các thủ tục để xem xét thụ lý các yêu cầu độc lập của đương sự về việc xem xét bản chất các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của bà C, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2018/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố X.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên bà C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Nghĩa vụ chịu án phí và các chi phí tố tụng khác được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà C.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2018/DS-ST ngày 08/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố X. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố X xét xử sơ thẩm theo thủ tục chung.

Bà C được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0009818 ngày 21/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X.

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;
- TAND Tp. X;
- Chi cục THADS Tp. X;
- Các đương sự;
- Văn phòng TAND tỉnh;
- Phòng KTNV-THA TAND tỉnh;
- Lưu: Tòa Dân sự; hồ sơ vụ án.

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

**Quách Tố Giang**