

Bản án số: 354/2020/DS-PT
Ngày 25 – 8 – 2020
V/v “Đòi tài sản – QSDĐ; Hợp đồng
chuyển nhượng QDDĐ; hủy GCN
QSDĐ”.

**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 Tưu

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung – 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: Nguyễn Khánh Toàn, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2020, 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: 209/2020/TLPT-DS, ngày 17 tháng 3 năm 2020, về việc “đòi tài sản – Quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi tắt là: *HĐCN.QSDĐ*); hủy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là: *GCN.QSDĐ*)”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2019/DS-ST, ngày 23 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 985/2020/QĐ - PT, ngày 29 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Bá S (Đỗ Bá S, Th), sinh năm 1995; cư trú tại: ấp AT, xã HA, huyện CH, tỉnh An Giang (xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện ủy quyền của Ông S: Ông Trần Văn T, sinh năm 1971; cư trú tại: ấp An Thái, xã HA, huyện CH, tỉnh An Giang theo văn bản ủy quyền ngày 8.4.2016 (xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đỗ Bá S: Luật sư Phan Thị V - Cộng tác viên Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh An Giang (xin vắng mặt, có gửi bài luận cứ bảo vệ).

- *Bị đơn:*

1/ Ông Đỗ Hùng Ch (Đỗ Hùng Ch, Đỗ Văn Ch), sinh năm 1985 (vắng mặt);

2/ Bà Võ Thị Đ, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: ấp PH, xã TP, huyện TS, tỉnh An Giang.

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

1/ Văn phòng Công chứng TS.

Người đại diện ủy quyền: Ông Lại Văn Gi, sinh năm 1979 (xin vắng mặt).
Địa chỉ: Số 15, TV, trị trấn NS, huyện TS, tỉnh An Giang.

2/ Ủy Ban nhân dân huyện TS, tỉnh An Giang

Người đại diện ủy quyền: Ông Đỗ Chí Qu – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện TS văn bản ủy quyền số 51/GUQ- UBND ngày 13/01/ 2017; Địa chỉ: thị trấn NS, huyện TS, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3/ Ông Lê Văn L; cư trú tại: ấp PH, xã TP, huyện TS, tỉnh An Giang (xin vắng mặt).

4/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang. Địa chỉ số 837 THĐ, phường BK, thành phố LX, tỉnh An Giang (vắng mặt).

5/ Bà Hoàng Thị S1, sinh năm 1973; cư trú tại: phường BK, thành phố LX,, tỉnh An Giang (có mặt).

Đại diện ủy quyền của bà S1: Ông Hồ Vương Sơn H, sinh năm 1996; địa chỉ: TĐ, Óc Eo, TS, An Giang (có mặt).

6/ Ông Trần Văn B, sinh năm 1982; cư trú tại: ấp AT, xã HA, huyện CH, tỉnh An Giang (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Văn Phòng Công chứng HVK; bà Hoàng Thị S1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Đỗ Bá S, do người đại diện ủy quyền ông Trần Văn T trình bày:

Ông Đỗ Văn M và bà Trần Thị B1 có 01 con là ông Đỗ Bá S, ông bà không có con riêng và con nuôi. Ông M, bà B1 có tạo lập được diện tích đất 27.396 m² tại xã TP, huyện TS, tỉnh An Giang. Bà B1 chết năm 2014 đến ngày 20/8/2015 giữa ông Đỗ Văn M và ông Đỗ Bá S có ký kết hợp đồng tặng cho QSDĐ có chứng nhận của Văn phòng Công chứng TS với diện tích 14.280m² tại xã TP, huyện TS, tỉnh An Giang. Ông S đã được cấp GCN.QSDĐ đối với diện tích đất đã nhận tặng cho, ông không tranh chấp. Diện tích còn lại 13.116m² tọa lạc tại ấp PH, xã TP, huyện TS ông M tiếp tục quản lý sử dụng.

Vào ngày 27/8/2015 ông M làm HĐCN.QSDD với cháu tên Đỗ Hùng Ch và Võ Thị Đ có chứng nhận của Văn phòng Công chứng TS với diện tích 13.116m² tại xã TP, huyện TS, tỉnh An Giang.

Ông M chết ngày 28/9/2015, ông S phát hiện việc ông Ch giả mạo HĐCN.QSDD nên có tranh chấp tại địa phương, trong thời gian chờ giải quyết ông Ch, bà Đ vẫn được cấp GCN.QSDD và đem thế chấp vay tại Quỹ tín dụng Mỹ Hòa số tiền 100.000.000 đồng. Sau đó ông Ch tắt toán hợp đồng vay và tiếp tục cho ông L thuê đất canh tác đồng thời ông Ch và bà Đ đã chuyển nhượng đất cho bà Hoàng Thị S1, hiện nay bà S1 đã được cấp GCN.QSDD mặc dù đất đang tranh chấp cho đến nay.

Bà Trần Thị B1 chết năm 1914 không có di chúc. Ông Đỗ Văn M chết ngày 28/9/2015 có lập di chúc ngày 25/9/2014 công chứng tại Văn phòng Công chứng TS, di sản là diện tích đất 27.396 m² loại đất nông nghiệp tại xã TP, huyện TS, tỉnh An Giang, nội dung khi nào ông M qua đời giao lại cho ông Trần Văn B quản lý làm di sản thờ cúng. Trên thực tế ông B không có quản lý đất vì sau đó ông M đã thay đổi ý chí lấy đất phân chia cho con là ông S và chuyển nhượng đất còn lại cho cháu ông Ch bà Đ.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu như sau:

1. Tuyên bố vô hiệu HĐCN.QSDD ngày 27/8/2015 giữa ông Đỗ Văn M với ông Đỗ Hùng Ch và bà Võ Thị Đ tại Văn phòng Công chứng TS.

2. Hủy GCN.QSDD số CH02357 ngày 02/12/2015 do: Ủy ban nhân dân (gọi tắt là: UBND) huyện TS cấp cho ông Đỗ Hùng Ch, Võ Thị Đ.

3. Tuyên bố vô hiệu HĐCN.QSDD ký kết ngày 28/12/2016 giữa ông Đỗ Hùng Ch và bà Võ Thị Đ với bà Hoàng Thị S1 tại Văn phòng Công chứng TS.

4. Hủy GCN.QSDD số CS02357 ngày 12/ 01/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp đổi cho bà Hoàng Thị S1.

5. Yêu cầu Hợp đồng thuê đất giữa ông Đỗ Hùng Ch và ông Lê Văn L là vô hiệu. Yêu cầu ông L trả đất cho Ông S quản lý sử dụng.

6. Yêu cầu ông L có trách nhiệm trả lại diện tích đất sau khi đo đạc thực tế có giảm chỉ còn lại 13.501m² tọa lạc tại ấp PH, xã TP, huyện TS cho Ông M nhưng do ông đã chết nên đây là di sản thừa kế của ông M, ông S là con duy nhất được quản lý sử dụng đất. Đồng thời yêu cầu được xác lập quyền tài sản đối với diện tích đất 13.501m² được hưởng thừa kế của Ông M cho ông Đỗ Bá S.

7. Ông S yêu cầu được tiếp tục duy trì quyết định Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 64/2017/QĐ-BPKCTT ngày 14/3/2017 và Quyết định

Buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 108/2017/QĐ-BPBD ngày 03/5/2017 đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

8. Nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện đối với Hủy hợp đồng thế chấp QSDĐ số HĐTC 154135286 giữa Quỹ Tín dụng Mỹ Hòa với ông Ch, bà Đ. Do hiện nay hợp đồng vay đã chấm dứt.

- *Bị đơn: Ông Đỗ Hùng Ch, bà Võ Thị Đ trình bày ý kiến:* Ngày 27/8/2015, ông Ch bà Đ và Ông M tự nguyện giao kết HĐCN. QSDĐ diện tích 13.116m² với giá 390.000.000 đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng TS. Ông bà đã được UBND huyện TS cấp GCN. QSDĐ số CC557080 ngày 01/12/2015. Ông bà xác định hợp đồng tặng cho nhưng làm thủ tục HĐCN.QSDĐ và được cấp GCN.QSDĐ là đúng quy định pháp luật. Do đó, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Ch bà Đ không có yêu cầu phản tố. Ông Ch bà Đ yêu cầu tự giải quyết với bà S1 với ông L.

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

1/*UBND huyện TS, tỉnh An Giang trình bày:* UBND xác định việc cấp GCN.QSDĐ cho ông Ch, bà Đ là đúng đối tượng và đúng theo quy định, trình tự pháp luật. Do đó không thống nhất yêu cầu hủy GCN.QSDĐ cấp cho ông Ch, bà Đ. UBND không có yêu cầu độc lập và xin vắng mặt không tham gia tố tụng.

2/*Văn phòng Công chứng TS trình bày:* Văn phòng xác định việc công chứng HĐCN.QSDĐ ngày 27/8/2015 giữa ông M với ông Ch và bà Đ là đúng trình tự thủ tục, sau khi công chứng viên kiểm tra hồ sơ hợp lệ và có giải thích cho các bên được hiểu rõ thì tiến hành ký kết và công chứng hợp đồng. Do ông M có vấn đề đi lại khó khăn nên đã thực hiện việc công chứng ngoài trụ sở và để đảm bảo tính khách quan có mời người làm chứng là ông Đỗ Phước Th1.

Đơn vị không có yêu cầu độc lập và xin không tham gia tố tụng vụ án.

3/*Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang có ý kiến:* Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang có cấp đổi GCN.QSDĐ cho bà Hoàng Thị S1 là đúng theo quy định.

Đơn vị không có yêu cầu độc lập và xin không tham gia tố tụng vụ án.

4/*Ông Lê Văn L trình bày ý kiến:* Ông có thuê đất của Ông M sau đó tiếp tục thuê đất của ông Ch. Ông L tự giải quyết về hợp đồng thuê đất với ông Ch, đất ông L đang canh tác. Ông L không có yêu cầu độc lập và xin vắng mặt không tham gia tố tụng vụ án.

5/*Ông Trần Văn B trình bày ý kiến:* Ông B là cháu vợ của Ông M. Ông M có làm tờ di chúc giao diện tích đất 27.396m² loại đất nông nghiệp tại xã TP,

huyện TS, tỉnh An Giang, nội dung khi nào ông M qua đời giao lại cho ông B quản lý làm di sản thờ cúng. Sau đó ông M đã thay đổi ý chí ông M đã lấy đất làm thủ tục tặng cho đất con S và làm thủ tục tặng cho đất ông Ch, ông B không tranh chấp. Ông B không có yêu cầu độc lập và xin vắng mặt không tham gia tố tụng vụ án.

6/ Bà Hoàng Thị S1 trình bày ý kiến: Bà có giao kết HĐCN.QSDĐ với ông Ch và bà Đ diện tích 13.116m² loại đất nông nghiệp được Công chứng tại Văn phòng công chứng TS là thật. Sau đó bà đã được cấp đổi GCN.QSDĐ số CS02357 ngày 12/ 01/2017 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà S1. Bà yêu cầu tự giải quyết với ông Ch và bà Đ. Bà không giữ đất mà ông L đang thuê đất của ông Ch và đang giữ đất canh tác.

Bà không có yêu cầu độc lập và đây là tài sản riêng của bà, bà xin vắng mặt không tham gia tố tụng vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, Điều 147, khoản 1 Điều 273, Điều 278 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều: 117, 119, 122, 124, 129, 131, 160, 166, 234, 317, 500, 501, 502, 503, 649, 651, 660 Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Bá S:

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Bá S đối với Hợp đồng thế chấp QSDĐ số HĐTC 154135286 giữa Quỹ Tín dụng Mỹ Hòa với ông Đỗ Hùng Ch và bà Võ Thị Đ.

- Tuyên bố HĐCN.QSDĐ xác lập ngày 27/8/2015 giữa ông Đỗ Văn M với ông Đỗ Hùng Ch và bà Võ Thị Đ là vô hiệu.

- Hủy GCN.QSDĐ số CH02357 ngày 02/12/2015 do UBND huyện TS cấp cho ông Đỗ Hùng Ch, Võ Thị Đ.

- Tuyên bố HĐCN.QSDĐ xác lập ngày 28/12/2016 giữa ông Đỗ Hùng Ch và bà Võ Thị Đ với bà Hoàng Thị S1 vô hiệu.

- Hủy GCN.QSDĐ số CS02357 ngày 12/ 01/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà Hoàng Thị S1.

- Tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa ông Đỗ Hùng Ch và ông Lê Văn L xác lập ngày 01/11/ 2016 là vô hiệu.

- Buộc ông Lê Văn L có trách nhiệm giao trả đất cho ông Đỗ Bá S quản lý sử dụng diện tích đất 13.501m² loại đất nông nghiệp tại xã TP, huyện TS, tỉnh An Giang, khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Đỗ Bá S được quyền xác lập tài sản đối với diện tích đất được hưởng thừa kế của ông Đỗ Văn M đối với diện tích đất 13.501m² loại đất nông nghiệp tại xã TP, huyện TS, tỉnh An Giang, khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Tiếp tục duy trì Quyết định Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 109/2017/QĐ-BPKCTT ngày 04/5/2017 và Quyết định Buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 108 /2017/QĐ-BPBD ngày 03/5/2017 để đảm bảo trong giai đoạn thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông S được nhận lại tiền đã nộp tại Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Bình, khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Đỗ Bá S phải có trách nhiệm kê khai đăng ký thủ tục cấp QSDĐ theo quy định pháp luật, khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng khác; về án phí dân sự sơ thẩm; về quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

+ Ngày 03/6/2019 Văn phòng Công chứng HVK (trước là Văn phòng Công chứng TS, tỉnh An Giang) có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Lý do kháng cáo: Nhận định và quyết định của Tòa sơ thẩm là không khách quan vì các chủ thể trong các HĐCN.QSDĐ đã thỏa thuận là tự nguyện và Văn phòng Công chứng HVK chứng nhận là đúng quy định; Tòa sơ thẩm buộc Văn phòng Công chứng chịu án phí sơ thẩm là không đúng quy định; Bản án tuyên chưa giải quyết hậu quả khi giao dịch dân sự vô hiệu.

Vì thế, yêu cầu Tòa phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

+ Ngày 17 tháng 6 năm 2020 bà Hoàng Thị S1 có đơn kháng cáo và có Tờ khai bổ sung. Kháng cáo bản án sơ thẩm.

Lý do kháng cáo: Tòa sơ thẩm không xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên đã quyết định trái pháp luật.

Vì thế bà S1 kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm:

- Sửa bản án sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 23/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận HĐCN.QSDĐ diện tích 13.116m² (đo đạc thực tế 13.501m²) giữa bà S1 với ông Ch bà Đ có hiệu lực vì bà S1 đã được cấp GCN.QSDĐ.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Người kháng cáo bà S1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như đã nêu trên.

- *Luật sư Vén xin vắng mặt, gửi bài báo vệ thể hiện nội dung* : Kháng cáo của bà S1 là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận, Luật sư đề nghị 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:*

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.

Đối với kháng cáo của bà Hoàng Thị S1 và Văn phòng Công chứng là có căn cứ, bởi: Bà Hoàng Thị S1 nhận chuyển nhượng QSDĐ từ ông Ch, bà Đ trong khi ông Ch bà Đ đã được cấp GCN.QSDĐ và Văn phòng Công chứng chứng nhận HĐCN.QSDĐ khi các bên tự nguyện và đã cung cấp đầy đủ thủ tục là Công chứng đúng quy định, vì thế quyết định của Tòa sơ thẩm hủy các HĐCN.QSDĐ và hủy GCN.QSDĐ là không đúng quy định nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị S1, và chấp nhận một phần kháng cáo của Văn phòng Công chứng HVK.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

- *Về thủ tục tố tụng:*

[1] Kháng cáo của bà Hoàng Thị S1 và Văn Phòng Công chứng HVK (Văn phòng Công chứng TS , tỉnh An Giang trước đây) đều hợp lệ nên được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa tiến hành xét xử vắng họ.

- *Về nội dung:*

[1] Đối với kháng cáo của bà Hoàng Thị S1, xét:

Bà Trần Thị B1 và ông Đỗ Văn M là vợ chồng có 01 con chung là Đỗ Bá S ngoài ra không có con riêng, con nuôi và cha mẹ ông M, bà B1 cũng đã chết hết. Ông M bà B1 có tạo lập được diện tích đất là 27.396m² tại xã TP, huyện TS, tỉnh An Giang. Bà B1 chết năm 2014 không để lại di chúc, sau khi bà B1 chết đến ngày 28/8/2014 tại Văn phòng Công chứng TS, An Giang, ông Đỗ Văn M và anh Đỗ Bá S lập “*Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế*” có nội dung: *Do lúc còn sống bà Trần Thị B1 không lập di chúc để định đoạt tài sản của bà là 50% (năm mươi phần trăm) QSDĐ nêu trên (tức 27.396m² đất chung của bà B1 ông M). Nay chúng tôi là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật cùng thống nhất lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản*

thừa kế này với nội dung như sau: Đỗ Bá S tự nguyện nhượng kỹ phần thừa kế được hưởng từ di sản của bà Trần Thị B1 là 50% (năm mươi phần trăm) QSDĐ nêu trên cho ông Đỗ Văn M, sinh năm 1962, chứng minh nhân dân số 351007624 được trọn quyền thừa hưởng, sử dụng, định đoạt... Từ sự thỏa thuận trên, đến ngày 15/9/2014 ông Đỗ Văn M được UBND huyện TS tỉnh An Giang cấp GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BQ 608544 số vào sổ cấp GCN: CH02357 đối với các thửa đất: Thửa 251 = 3476m²- đất chuyên trồng lúa nước; thửa 254 = 9640m²- đất chuyên trồng lúa nước; thửa 312 = 6699m²- đất chuyên trồng lúa nước và thửa 330 = 7581m²- đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ số 9, xã TP, huyện TS, tỉnh An Giang. Như vậy, khi được cấp GCN.QSDĐ thì toàn bộ các thửa đất trên là thuộc quyền sử dụng riêng của Ông M không còn là di sản thừa kế của bà B1.

Ông Đỗ Văn M chết ngày 28/9/2015 có để lại di chúc ngày 25/9/2014 Công chứng tại Văn Phòng Công chứng TS, tỉnh An Giang. Nội dung: *Khi nào Ông M chết, di sản là 27.396m² đất nông nghiệp tại xã TP, huyện TS, tỉnh An Giang giao lại cho ông Trần Văn B quản lý làm di sản thờ cúng.* Di chúc này anh S, người đại diện anh S và ông B đều thừa nhận là đúng. Nên đây là chứng cứ không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đất là quyền sử dụng riêng của ông M, nên việc ông M lập di chúc ngày 25/9/2014 để lại toàn bộ diện tích 27.396m² đất của ông M cho ông Trần Văn B là hợp pháp. Tuy nhiên, sau đó ông M thay đổi nguyện vọng nên ngày 20/8/2015 ông M đã ký hợp đồng tặng cho QSDĐ với con trai là anh Đỗ Bá S, theo đó ông M cho anh S phần đất diện tích 14.280m²/27.396m² thuộc thửa 312 và 330 của ông M được cấp GCN.QSDĐ nêu trên, và anh S cũng được cấp GCN.QSDĐ số phát hành CC557081 số vào sổ cấp GCN: CH02551 ngày 02/12/2015 thửa mới là 248 diện tích 14.121m², tờ bản đồ số 35, xã TP, huyện TS, tỉnh An Giang; phần đất còn lại ông M chuyển nhượng cho cháu là Đỗ Hùng Ch và vợ là Võ Thị Đ, theo HĐCN.QSDĐ ngày 27/8/2015 được Văn phòng Công chứng TS chứng nhận, theo hợp đồng thì ông M đã chuyển nhượng cho ông Ch bà Đ phần diện tích còn lại là thửa 251 và 254 diện tích là 13.116m² (đo đạc thực tế 13.501m²) và ông Ch bà Đ cũng đã được cấp GCN.QSDĐ ngày 02/12/2015 số phát hành CC557080, số vào sổ cấp GCN: CH02357. Từ 02 hợp đồng ký giữa ông M với anh S và giữa ông M với ông Ch bà Đ vừa nêu mà di chúc ngày 25/9/2014 không còn hiệu lực nên ông Trần Văn B là người được hưởng di sản là 27.396m² đất của ông M để lại đã không tranh chấp và anh S cùng người đại diện của anh S cũng đã thừa nhận lý do để Di chúc ngày 25/9/2014 của Ông M không còn hiệu lực là 02 hợp đồng nêu trên. Vì vậy, việc ông M chuyển nhượng cho cháu là ông Ch bà Đ phần diện tích đất 13.501m² theo HĐCN.QSDĐ ngày 27/8/2015 là hoàn toàn phù hợp với nguyện vọng của ông M và HĐCN được công chứng chứng nhận hợp pháp, ông M là người biết

chữ, ông Ch không biết chữ nhưng ông Ch còn sống và ông Ch bà Đ thừa nhận có nhận chuyển nhượng phần đất 13.501m² từ Ông M và sau đó ông Ch bà Đ kê khai đăng ký và được cấp GCN.QSDĐ nên HĐCN có hiệu lực, vì thế anh S không có quyền ngăn cản, do đó Tòa sơ thẩm hủy HĐCN.QSDĐ giữa ông M với ông Ch bà Đ ngày 27/8/2015 và hủy GCN.QSDĐ số phát hành CC557080, số vào sổ cấp GCN: CH02357 do UBND huyện TS cấp cho ông Ch bà Đ ngày 02/12/2015 đối với phần đất 13.501m² là không đúng quy định. Mặc dù ông Ch bà Đ không có kháng cáo, song do xét kháng cáo của bà Hoàng Thị S1 liên quan trực tiếp đến GCN.QSDĐ đã cấp cho ông Ch bà Đ, nên căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn xem xét như vừa nêu.

[1.2] Mặc khác, Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật tố tụng hành chính năm 2015 thì GCN.QSDĐ được coi là Quyết định hành chính của cơ quan nhà nước, cho nên khi ông Ch bà Đ được cấp GCN.QSDĐ phần đất 13.501m² của ông M chuyển nhượng theo GCN.QSDĐ số phát hành CC557080, số vào sổ cấp GCN: CH02357 ngày 02/12/2015 thì việc ngày 28/12/2016 ông Ch bà Đ ký: HĐCN.QSDĐ với bà Hoàng Thị S1 và bà Hoàng Thị S1 căn cứ vào việc ông Ch bà Đ được cấp GCN.QSDĐ để ký hợp đồng với ông Ch bà Đ nhận chuyển nhượng phần đất 13.501m² là đúng quy định của pháp luật đất đai, cho nên nếu HĐCN.QSDĐ giữa ông Ch bà Đ với Ông M và GCN.QSDĐ của ông Ch bà Đ có bị hủy sau khi bà S1 nhận chuyển nhượng thì theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 về bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình thì Tòa cũng không có căn cứ để hủy HĐCN.QSDĐ giữa ông Ch bà Đ với bà S1 ngày 28/12/2016 và càng không có căn cứ để hủy GCN.QSDĐ số phát hành CC557080, số vào sổ cấp GCN: CH02357 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà S1 ngày 12/01/2017 đối với phần đất 13.501m². Do việc nhận chuyển nhượng của bà S1 là hợp pháp, tại thời điểm nhận chuyển nhượng bà S1 không hề biết đất đang tranh chấp, do bà S1 ký hợp đồng ngày 28/12/2016 trong khi Tòa sơ thẩm thụ lý vụ án ngày 05/01/2017.

[2] Đối với kháng cáo của Văn phòng Công chứng HVK. Xét: Như nhận định trên các Hợp đồng giữa ông M với ông S; ông M với ông Ch bà Đ và giữa ông Ch bà Đ với bà S1 là đúng quy định của pháp luật, nên không có căn cứ hủy, điều này cũng có nghĩa là việc Công chứng các hợp đồng trên của Văn phòng Công chứng TS, tỉnh An Giang (nay là Văn phòng Công chứng HVK) cũng là đúng quy định của pháp luật.

[3] Từ Viện dẫn tại mục [1] và [2] nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát; không chấp nhận đề nghị của luật sư; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hoàng Thị S1 và Văn phòng Công chứng HVK, sửa án sơ thẩm. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đỗ Bá S về các yêu cầu sau:

- Tuyên bố HDCN.QSDD xác lập ngày 27/8/2015 giữa ông Đỗ Văn M với ông Đỗ Hùng Ch và bà Võ Thị Đ là vô hiệu.

- Hủy GCN.QSDD số CH02357 ngày 02/12/2015 do UBND huyện TS cấp cho ông Đỗ Hùng Ch, bà Võ Thị Đ.

- Tuyên bố HDCN.QSDD xác lập ngày 28/12/2016 giữa ông Đỗ Hùng Ch và bà Võ Thị Đ với bà Hoàng Thị S1 vô hiệu.

- Hủy GCN.QSDD số phát hành CC557080, số vào sổ cấp GCN: CH02357 ngày 12/ 01/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà Hoàng Thị S1.

- Tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa ông Đỗ Hùng Ch và ông Lê Văn L xác lập ngày 01/11/ 2016 là vô hiệu.

- Buộc ông Lê Văn L có trách nhiệm giao trả đất cho ông Đỗ Bá S quản lý sử dụng diện tích đất 13.501m² loại đất nông nghiệp tại xã TP, huyện TS, tỉnh An Giang, khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4] Do bà S1 không có yêu cầu buộc ông Lê Văn L có trách nhiệm giao trả đất cho bà S1 diện tích đất thực đo 13.501m² loại đất nông nghiệp tại xã TP, huyện TS, tỉnh An Giang nên Hội đồng xét xử không xét. Các đương sự tự thỏa thuận nếu không sẽ giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

[5] Đối với phần: Tiếp tục duy trì Quyết định Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 109/2017/QĐ-BPKCTT ngày 04/5/2017 và Quyết định Buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 108 /2017/QĐ-BPBD ngày 03/5/2017 để đảm bảo trong giai đoạn thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông S được nhận lại tiền đã nộp tại Quỹ tín dụng nhân dân Mỹ Bình, khi bản án có hiệu lực pháp luật. Do không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xét. Sau khi án có hiệu lực pháp luật sẽ được xem xét giải quyết theo khoản 3 Điều 138 và các Điều luật liên quan của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên tính lại án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể:

Ông Đỗ Bá S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nhưng do Ông S là người khuyết tật nên được miễn toàn bộ; ông Đỗ Hùng Ch, bà Võ Thị Đ; bà Hoàng Thị S1; Văn Phòng Công Chứng HVK; ông Lê Văn L không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả bà S1, Văn phòng Công chứng HVK mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004206 ngày 05/6/2019 và số 0004216 ngày 17/6/2019 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

[8] Các phần khác của án sơ thẩm về đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Bá S về Hủy hợp đồng thế chấp QSDĐ số HĐTC 154135286 giữa Quỹ Tín dụng Mỹ Hòa với ông Đỗ Hùng Ch và bà Võ Thị Đ; về chi phí tố tụng 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 2 Điều 308; Điều 309; Điều 273; Điều 147; Điều 148; Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hoàng Thị S1 và của Văn phòng Công Chứng HVK, sửa bản án sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đỗ Bá S về các yêu cầu sau:

1.1/ Tuyên bố HĐCN.QSDĐ xác lập ngày 27/8/2015 giữa ông Đỗ Văn M với ông Đỗ Hùng Ch và bà Võ Thị Đ là vô hiệu.

1.2/ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02357 ngày 02/12/2015 do UBND huyện TS cấp cho ông Đỗ Hùng Ch, bà Võ Thị Đ.

1.3/ Tuyên bố HĐCN.QSDĐ xác lập ngày 28/12/2016 giữa ông Đỗ Hùng Ch và bà Võ Thị Đ với bà Hoàng Thị S1 vô hiệu.

1.4/ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CC557080, số vào sổ cấp GCN: CH02357 ngày 12/ 01/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà Hoàng Thị S1.

1.5/ Tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa ông Đỗ Hùng Ch và ông Lê Văn L xác lập ngày 01/11/ 2016 là vô hiệu.

1.6/ Buộc ông Lê Văn L có trách nhiệm giao trả đất cho ông Đỗ Bá S quản lý sử dụng diện tích đất 13.501m² loại đất nông nghiệp tại xã TP, huyện TS, tỉnh An Giang, khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho anh Đỗ Bá S; riêng ông Đỗ Hùng Ch, bà Võ Thị Đ, bà Hoàng Thị S1, Văn Phòng Công Chứng HVK, ông Lê Văn L không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

3/ Về Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị S1 và Văn phòng Công chứng HVK không phải nộp, hoàn trả bà Hoàng Thị S1 và Văn phòng Công chứng HVK mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai

thu tiền số 0004206 ngày 05/6/2019 và số 0004216 ngày 17/6/2019 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

4/ Các phần khác của án sơ thẩm về đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Bá S về Hủy hợp đồng thế chấp QSDĐ số HĐTC 154135286 giữa Quỹ Tín dụng Mỹ Hòa với ông Đỗ Hùng Ch và bà Võ Thị Đ; về chi phí tố tụng 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDTC
- VKSNDCC tại TPHCM.
- TAND tỉnh An Giang.
- VKSND tỉnh An Giang.
- Cục THADS tỉnh An Giang.
- Các đương sự (8).
- Lưu HS (02) VP (5) 21b (án 09)

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

Nguyễn Văn Tửu