

**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: 801/2022/DS-PT

Ngày 15 - 12 - 2022

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

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

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

Các Thẩm phán: Ông Vũ Đức Toàn

Bà Lê Thúy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc- Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao
tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Vi Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2022, 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 283/2022/TLPT-DS
ngày 19 tháng 7 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2022 của
Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1685/2022/QĐ-PT ngày
29 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chùa H

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Sỹ C – Pháp danh Thích Chân
T; Chức vụ: Trụ trì chùa H.

Địa chỉ: đường L, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1/. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1977. Nơi cư trú: phường Tr, Quận 12,
Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

2/. Ông Châu Minh T, sinh năm 1994. Nơi cư trú: đường Ng, Phường 5,
Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- Bị đơn:

1/. Ông Phạm Thế B, sinh năm 1972. Nơi cư trú: khu phố 10, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Hiện nay trú tại: đường Ng, Phường Th, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

2/. Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1991, (có mặt).

3/. Bà Vương Thị Thu S, sinh năm 1990, (vắng mặt).

Cùng cư trú: khu phố 10, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Chỗ ở hiện tại: Hẻm T, khu phố 10, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

4/. Ông Vương Văn Ch, sinh năm 1988. Nơi cư trú: ấp C, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà Tăng Thị Thu Th, sinh năm 1992. Nơi cư trú: khu phố 9, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, (vắng mặt).

2/. Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1982, (vắng mặt).

3/. Bà Bùi Thị Th2, sinh năm 1961, (vắng mặt).

Cùng cư trú: tổ 10, khu phố 6, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Người kháng cáo: Ông Phạm Thế B, ông Nguyễn Văn Ph, bà Vương Thị Thu S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Chùa H trình bày:

Cuối năm 2009 Thượng tọa Thích Chân T đã đại diện cho Chùa H mua phần đất có diện tích 5.000m² thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (sau đây gọi là thửa 107). Vì tin tưởng nên để ông Phạm Thế B là chủ tăng của Chùa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất*). Việc này được các Chủ tăng Chùa H đồng ý và ông B đã làm giấy cam kết ngày 10/10/2010 thừa nhận là người đại diện đứng tên giữ.

Cuối năm 2010, Thượng tọa Thích Chân T tiếp tục đại diện cho Chùa mua thêm phần đất có diện tích 5.000m², thửa đất số 121 (giáp ranh với thửa đất số 107), tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (sau đây gọi là thửa 121) và cũng để ông B đứng tên trên giấy CNQSD đất (đối với thửa đất này ông B không làm giấy đứng tên giữ). Ngày 02/11/2017 được biết ông B đang kê bán đất, đại diện Chùa có hỏi nhưng ông B phủ nhận. Đến ngày 21/11/2017, tiếp tục được biết ông B đang kê người bán đất nhưng chưa được. Vì vậy, phía Chùa có yêu cầu ông B giao lại 02 sổ đỏ nhưng ông B không thực hiện. Để ngăn chặn hành vi bán đất của ông B, vào ngày 22/11/2017 có gửi đơn yêu cầu UBND xã C giải quyết tranh chấp. Ngày 23/11/2017 có gửi đơn ngăn chặn đến UBND thành phố P, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P, Phòng Công chứng số 02 - thị trấn D để đảm bảo tài sản không bị giao dịch cho bên thứ 3. Ngày

14/12/2017, UBND xã C hòa giải, tại đây ông B thừa nhận đứng tên giùm và viện lý do hoàn cảnh khó khăn, mẹ đang bệnh nặng, nợ nần...và ông B nhận lỗi, xin tự sửa chữa... Vì vậy mà phía Chùa thống nhất sẽ cùng ông B bàn bạc tự giải quyết nhằm giữ hình ảnh của Chùa. Cùng ngày, phía Chùa vẫn nghe thông tin ông B bán đất nên có gặp và đề nghị hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nhưng bên thứ 3 không đồng ý. Ngày 15/12/2017 thầy Trụ trì cùng với các thầy của Chùa đề nghị ông B ký cam kết đứng tên giùm thửa đất số 121 nhưng ông B tiêu hủy giấy cam kết và dùng dao đe dọa. Hai thửa đất số 107 và 121 đều là tài sản thuộc sở hữu của Chùa H, ông B cũng nhiều lần thừa nhận là người đứng tên giùm mà không phải là chủ sở hữu như tại giấy cam kết, biên bản hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND xã C, nội dung trao đổi qua điện thoại và sự chứng kiến xác nhận của phật tử tại địa phương.

Theo đơn khởi kiện, phía Chùa yêu cầu: Hủy giấy CNQSD đất thửa số 107 và số 121 tại địa chỉ ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang đã cấp (chính lý) cho ông Phạm Thế B; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng các thửa đất nêu trên thuộc quyền sở hữu của Chùa H.

Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/7/2020, người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn B trình bày và yêu cầu bổ sung: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây được viết tắt là *hợp đồng CNQSD đất*) đối với phần đất có diện tích 5.000m² thửa số 121 tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang; Hủy giấy CNQSD đất đối với thửa số 121 hiện do ông Nguyễn Văn Ph đứng tên sử dụng; Buộc ông B và ông Ph giao trả quyền sử dụng đất tại thửa số 121 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/11/2020, nguyên đơn trình bày và yêu cầu: Do được biết thửa đất số 121 ông B đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ph, ông Ph đã chuyển nhượng cho ông Vương Văn Ch và ông Ch đã chuyển nhượng cho bà Vương Thị Thu S. Nên khởi kiện yêu cầu bổ sung: Hủy cập nhật biến động trên giấy CNQSD đất đối với thửa số 121 mang tên ông Nguyễn Văn Ph; Hủy hợp đồng CNQSD đất giữa ông Nguyễn Văn Ph với ông Vương Văn Ch; Hủy cập nhật biến động trên giấy CNQSD đất mang tên ông Vương Văn Ch; Hủy hợp đồng CNQSD đất giữa ông Vương Văn Ch với bà Vương Thị Thu S; Buộc ông B, ông Ph, ông Ch và bà S giao trả quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền trên đất cho Chùa H.

- Theo lời khai của các bị đơn trình bày như sau:

1/. Ông Phạm Thế B (BL 216, 327, 328): Ông B thừa nhận đứng tên giùm cho chùa H thửa đất 107. Từ đất hoang ông đã khai mở, trồng trọt.... Ông đồng ý giao lại nhưng phải bồi thường công lao động, xây dựng với số tiền là 3 tỷ đồng hoặc với điều kiện Chùa phải thừa nhận thửa 121 là tài sản riêng của ông. Tuy nhiên, tại các biên bản hòa giải ngày 13/10/2020, 15/12/2020 (BL 419,431) phía ông B không yêu cầu phản tố, mà Chùa hỗ trợ bao nhiêu cũng được. Quyền sử dụng đất tại thửa 107 thì không cầm cố, thế chấp và chưa chuyển quyền cho ai, hiện ông đang giữ giấy tờ gốc.

Đối với thửa đất số 121 là do ông nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Trúc H vào ngày 19/3/2011 bằng tiền cá nhân và cha mẹ cho. Đất giáp ranh với thửa 107

mà Chùa H giao cho ông đứng tên giùm và xây dựng đạo tràng tại đây và được gọi là Chùa P. Đến tháng 6/2016 do cha của ông chết và những việc cần thiết liên quan đến cuộc sống nên đã sang nhượng lại thửa đất số 121 để lo việc gia đình. Ông yêu cầu Tòa án không đưa (mẹ, em) vào tham gia tố tụng. Trước đây ông khai có liên quan đến những người này là vì họ có “cho 01 phần tiền” mua đất, nên đây là tiền riêng không còn liên quan đến ai khác.

Sau khi chuyển nhượng đất cho ông Ph, do ông Ph cho rằng thửa 121 nằm chồng lên thửa 107 nên yêu cầu ông giao đất, vì vậy mà ông đồng ý cho ông Ph đập bỏ hàng rào của Chùa để đo thêm phần đất của thửa 121 lấn sang phần đất của thửa 107 cho đủ theo giấy chứng nhận của thửa 121.

Theo lời khai tại Biên bản hòa giải ngày 28/9/2020 (BL 412): Ông B khai, ông đã chuyển nhượng đất cho ông Ph với giá tiền bao nhiêu thì ông cũng không nhớ, ông Ph chưa trả đủ tiền, ông Ph còn nợ lại nhưng nợ bao nhiêu thì ông cũng không nhớ. Vì mỗi ngày ông phải lo đi cúng kiếng kiêm tiền lo cho bản thân nên không nhớ chuyện này. Ông không có ý kiến gì về việc Chùa H khởi kiện bổ sung đối với ông Ph. Tuy nhiên, theo lời khai ngày 17/3/2018 (*được thu thập trong hồ sơ cũ do Tòa án P giải quyết, BL 242-244*). Vào năm 2011 gia đình ông gồm cha Phạm Văn Nh (chết năm 2016), mẹ Lê Thị Th, em ruột Phạm Thế B và ông cùng “hùn tiền” để nhận chuyển nhượng thửa đất số 121, số tiền hùn bao nhiêu thì không nhớ rõ. Sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình thống nhất cho ông được đứng tên trên giấy chứng nhận. Sau đó, ông chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn Ph với giá 6,2 tỷ đồng, ông Ph trả được 2,4 tỷ đồng và còn nợ lại là 3,8 tỷ đồng. Khi ông chuyển nhượng cho ông Ph thì gia đình ông có biết và đồng ý; Khi có đơn ngăn chặn của Chùa H thì giữa ông với ông Ph có thỏa thuận tạm ngưng giao dịch và hiện nay (17/3/2018) đất vẫn do ông quản lý sử dụng.

2/. Ông Nguyễn Văn Ph: Theo lời khai ngày 12/10/2020 (BL 326): Khi ông Ph nhận chuyển nhượng (thửa 121) thì ông B có dẫn đi xem đất, trên đất có xây 02 bờ tường rào dài khoảng 150m, cao khoảng 3m bằng gạch không nung và một số cây cảnh do ông B trồng. Đất không tranh chấp nên ông B giao đất cho ông quản lý. Sau đó thì ông Ph chuyển nhượng cho người khác, nhưng không nhớ là đã chuyển nhượng cho ai; ông không có bất cứ yêu cầu gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cam đoan lời trình bày trên là đúng sự thật nếu sai ông xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Theo lời khai ngày 15/12/2020 (BL 401): Khi nhận chuyển nhượng thì không biết đất tranh chấp, sau khi ký hợp đồng thì các bên tranh chấp tại Tòa án P, ông có tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì mới biết đất tranh chấp. Khi mua đất thì đã trả xong cho ông B số tiền 6,2 tỷ đồng và không còn liên quan tiền bạc với ông B. Khi mua thì phần đất còn trống, giữa hai thửa 107 và 121 có một hàng cột bằng bê tông để làm ranh, mỗi cột cách nhau khoảng 4m, sau khi mua thì ông đã xây hàng rào kiên cố bằng gạch không nung. Khi mua không có đo đạc lại vì thấy có sẵn hàng cột làm ranh. Cách đây khoảng 4-5 tháng thì ông đo đạc lại nên biết đất bị thiếu, vì vậy ông đã đập bỏ hàng rào cũ và lùi qua phía đất của Chùa (thửa 107) để xây hàng rào mới như hiện nay. Khi đập hàng rào thì ông biết là đất đang tranh chấp với nhau. Ông B là người đứng ra giao hàng rào cho ông

đập, vì ông B cũng xác định là đất bán cho ông bị thiếu nên giao đủ. Sau khi mua đất thì bán lại cho ông Vương Văn Ch với giá là 20 tỷ đồng nhưng thỏa thuận miệng, còn trong hợp đồng công chứng thì ghi theo giá nhà nước. Vì ông Ch là anh vợ của ông (vợ là bà S) nhưng cũng là chỗ làm ăn mua bán đất qua lại với nhau. Khoảng tháng 7/2020 thì ông Ch bán lại cho vợ ông là Sĩ với giá là 20 tỷ đồng, cũng thỏa thuận miệng, còn giá trên hợp đồng thì ghi theo giá nhà nước. Lý do hai người thỏa thuận vì có liên quan đến tiền bạc, làm ăn với nhau. Còn việc mua bán giữa vợ ông với ông Ch thì ông không biết như thế nào. Nếu sau này Tòa án xét xử có ảnh hưởng đến quyền lợi của ông, thì ông sẽ yêu cầu về thiệt hại thành vụ án khác.

Theo lời khai tại Biên bản ngày 09/3/2022: Phần đất thửa 121 ông đã bán cho “người ta” và đã nhận tiền cọc là 20 tỷ đồng, bán cho người thân và giao dịch bằng lời nói (bằng miệng) chứ không có làm giấy tờ gì. Ông cho biết sẽ không trả lời cho Tòa án về việc ông đã nhận tiền cọc vào thời gian nào, nhận của ai, vì đây là việc làm ăn riêng của ông. Hiện nay đất vẫn do vợ ông là Vương Thị Thu S đứng tên, còn nguyên hiện trạng và do vợ chồng ông đang quản lý sử dụng. Ông Vương Văn Ch là người đại diện đứng tên giùm cho ông. Đất là tài sản chung của ông với vợ (Sĩ). Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận, hủy hợp đồng chuyển nhượng thì ông không đồng ý, nhưng nếu sau này có tranh chấp về yêu cầu bồi thường thiệt hại thì ông sẽ yêu cầu sau.

1. Bà Vương Thị Thu S trình bày tại Biên bản ngày 09/3/2022: Từ trước đến nay bà đều nhận được văn bản tố tụng của Tòa án, nhưng do bận công việc nên chỉ có một mình ông Ph đến Tòa. Ý kiến của bà cũng giống với của ông Ph. Bà không rành về phần đất này, vì mọi thủ tục sang tên mua bán đều do ông Ph thực hiện. Hiện nay bà có nghe ông Ph bán đất và nhận tiền cọc của người khác nhưng không biết cụ thể như thế nào. Hiện nay bà vẫn còn đứng tên trên giấy chứng nhận lý do chưa sang tên được, đất vẫn còn do vợ chồng bà quản lý và còn để trống, mọi việc đều do ông Ph trao đổi với người ta. Ông Vương Văn Ch là anh ruột của bà và ông Ch không có liên quan gì trong vụ án, vì lúc trước vợ chồng bà có nhờ ông Ch đứng tên giùm. Sau này mới kêu ông Ch sang tên lại để bà tiện việc mua bán mà không còn liên quan đến ông Ch. Bà S không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án hủy giấy chứng nhận và hủy hợp đồng chuyển nhượng thì bà cũng không quyết định được mà do ông Ph. Bà cũng chỉ là người thứ ba đứng tên giùm ông Ph, nên không biết gì về tranh chấp đất đai này, do đó không có ý kiến và cũng không quyết định gì được. Ông Ph sẽ là người đứng ra giải quyết.

4. Ông Vương Văn Ch trình bày ngày 09/11/2020 (BL 399): Chừa H có yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất đối với thửa 121, do ông Phạm Thế B chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ph, ông Nguyễn Văn Ph chuyển nhượng cho ông Ch, thì ông Ch không có ý kiến gì, do ông chỉ là người đứng tên giùm trên giấy CNQSD đất và hiện nay đã sang tên cho em gái là Vương Thị Thu S. Ông không đồng ý ký nhận giấy tờ gì do Tòa án tổng đạt cho ông, vì ông không có liên quan đến tranh chấp này.

5. Bà Tăng Thị Thu Th không cung cấp lời khai.

** Qua kết quả xác minh Tòa án ghi nhận thêm tài liệu và lời khai như sau:*

1. *Lời khai của bà Lê Thị Th (là mẹ ông B và ông B1) ngày 06/8/2020 (BL 391, 392):* Từ khoảng năm 2010 trở về trước bà có bán quán cà phê và tạp hóa; Phần đất trống kế bên nhà bà đã bán hơn 10 năm nay vì không có tiền, do căn nhà đang ở lợp lá nên bán đất trống để xây nhà (xây căn nhà đang ở). Ông B đi tu từ năm 12 tuổi, tu nhiều chùa khác nhau, cũng có thời gian ông B không tu ở Chùa mà về nhà làm thuê làm mướn để phụ giúp gia đình. Ông B đi tu sớm nên không có tiền riêng, khi ra P thì ông B cũng không có tiền. Khi đi tu thì ông B cũng không được hưởng thừa kế hay được tặng cho đất đai gì, vì tài sản gia đình chỉ có căn nhà ở đây (Đồng Nai). Khoảng năm 2006-2007 ông B được thầy Thích Chân T là trụ trì Chùa H thu nhận làm đệ tử và gọi Thầy Thích Chân T là sư phụ. Khi tu ở chùa H thì ông B không mang theo tiền bạc hay tài sản cá nhân gì. Sau đó thì ông B được đưa về chùa ở P tu hành. Trước năm 2010 thì bà không có đất hay tài sản ở đâu khác và cũng không có nợ ai. Phần đất ở P là do bà cho ông B 600.000.000 đồng, Phạm Thế B cho 200.000.000 đồng. Phần tiền này là “cho” ông B chứ không phải “hùn”. Mục đích mua là để dự định vợ chồng bà qua ở đó cho gần ông B. Cho bằng tiền mặt chứ không có chuyển khoản, bà để dành tiền bằng tiền mặt chứ không có gửi Ngân hàng. Lúc ông B tu ở P, thỉnh thoảng về thăm bà thì ông B có cho tiền nhưng chỉ đủ mua vài bộ quần áo lam (đồ phật tử) chứ không có nhiều. Ông B cũng không có làm thêm gì để có tiền...

2. *Ông Phạm Thế B1 (là em của ông B) và Nguyễn Thị Kim Th1 khai ngày 15/12/2020 (BL 400, 402):* Vào khoảng năm 2010 ông có nghe ông B muốn mua thêm thửa đất là thửa 121 - giáp ranh với thửa 107 đang cất chùa - nhưng ông B bị thiếu tiền nên có xin tiền để mua, nên ông có “cho” ông B 300.000.000 đồng. Ông không biết ông B mua thửa đất bao nhiêu tiền, số tiền ông cho ông B mua đất thì ông B đứng tên quyền sử dụng và có quyền định đoạt, ông không tranh chấp gì đối với phần đất và số tiền đã cho ông B; Ông có nghe mẹ (là bà Th) cho tiền ông B mua đất nhưng cũng không hỏi và cũng không biết cho bao nhiêu. Thời điểm đó mẹ ông làm nghề cho vay nên cũng có tiền. Ông biết ông B có tiền nhưng không đủ mua đất, còn ông B có bao nhiêu và nguồn tiền ở đâu thì ông không biết. Vì ông cũng không hỏi, ông với ông B cũng ít nói chuyện với nhau, số tiền của ông là của chung với vợ là Nguyễn Thị Kim Th1. Nay ông khẳng định không tranh chấp số tiền đã cho ông B mua đất. Còn việc Chùa H có tranh chấp gì với ông B thì ông không có yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi của ông trong vụ án này.

Lời khai của bà Th1 cũng giống với lời khai của ông B1.

3. *Bà Trần Thị Trúc H khai (BL 384):* Vào năm 2009, những người phật tử (ở P) có dắt ông B đến gặp bà để trao đổi mua bán thửa đất 107. Ông B trả bằng tiền mặt, còn hợp đồng chuyển nhượng thì ghi tên ông B; Đến năm 2010 thì một mình ông B đến nhà bà hỏi mua thửa đất giáp ranh (thửa 121), nói là muốn mở rộng khuôn viên chùa, bà đồng ý bán và lần này ông B cũng trả bằng tiền mặt, không có ai chứng kiến. Sau khi mua bán thì bà đã sang tên xong cho ông B, bà không còn liên quan đến phần đất tranh chấp nên không có ý kiến gì.

4. *Ông Phù Sách V khai (BL 380):* Vào năm 2007 ông B còn ở chùa H1, ông

là Phật tử nên có theo sát ông B để làm công quả, theo ông B từ năm 2007-2015 khi cần gì hoặc đi đâu ông đều giúp. Sau khi ông B bị đuổi khỏi chùa H1 thì ông cùng với ông B và một số Phật tử khác đi tìm mua đất, do di Hà giới thiệu nên biết được thửa 107, ông B có gửi thư cho thầy Thích Chân T và được đồng ý đưa tiền mua đất cất chùa.

Sau khi cất chùa thì Thầy Thích Chân T có đến thăm chùa. Trong lúc đi dạo thì ông cùng một số Phật tử có gợi ý Thầy Thích Chân T mua luôn thửa đất kế bên (giáp ranh) để mở rộng chùa và sau đó thì mua luôn thửa đất này (thửa 121). Khi đến chùa thì ông và các Phật tử đều biết đất thửa 121 là do Chùa H mua. Ông có nghe như vậy, còn việc Chùa H đưa tiền cho ông B như thế nào thì ông không trực tiếp chứng kiến. Từ năm 2015 do ông nghe tranh chấp lu bu nên ông không còn đến chùa nữa.

5. Bà Nguyễn Thị H khai (BL 385): Bà biết ông B từ lúc Chùa H đưa về tu ở chùa H1. Bà cũng là một trong những Phật tử theo sát ông B để đi từ thiện. Sau khi ông B bị đuổi ra khỏi chùa H1 thì ông B không có một chỗ tu nào khác, ông B thì không có tiền nên bà còn định thế chấp sổ đỏ của bà để mua đất cho ông B làm nơi tu hành, nhưng sau đó ông B có gặp bà và nhờ bà gửi thư cho Thầy Thích Chân T, do nhà bà ở thành phố (Thành phố Hồ Chí Minh), vì thầy Thích Chân T giận ông B nên ông B không dám nói trực tiếp. Nửa tháng sau khi đưa thư thì thầy Thích Chân T đồng ý đưa tiền để mua đất. Sau đó, khoảng một thời gian thì ông B mua thêm thửa giáp ranh, do ông B biết chủ đất (cùng chủ với thửa 107) nên bà không giới thiệu nữa. Thời điểm trước khi mua đất, thì bà có cùng với đoàn Phật tử và ông B về Đồng Nai thăm mẹ ông B, tại đây bà có nghe mẹ ông B tâm sự nên biết mẹ ông B nợ nần rất nhiều. Bà còn là Phật tử “ruột” và theo sát ông B nên bà biết rõ ông B không có tiền mua đất mà tiền là của Chùa H đưa cho mua. Bà có nguyện vọng và mong muốn Chùa H lấy lại đất để đưa một vị cao tăng khác có tâm về đây dẫn dắt Phật tử và chúng sinh ở P.

6. Bà Ngô Mỹ L khai (BL 386): Bà cũng là Phật tử theo sát ông B từ lúc về tu ở P, nên biết rõ điều kiện của ông B rất khó khăn, không có tiền mua đất. Sau khi Chùa H mua xong thửa 107, thì thầy Thích Chân T đến thăm chùa, lúc mọi người dạo quanh chùa thì nhóm Phật tử mới gợi ý để thầy Thích Chân T mua thêm thửa giáp ranh (thửa 121) để mở rộng chùa. Khoảng một thời gian ngắn sau thì mua luôn thửa này (thửa 121), các Phật tử đến chùa đều biết là do Chùa H gửi tiền mua, chứ không phải của ông B vì ông B rất khó khăn. Có lần ghé thăm mẹ ông B ở Đồng Nai thì cũng có nghe nói cuộc sống cũng tạm sống qua ngày. Bà có nguyện vọng Tòa xử giao đất cho Chùa H, vì đất không phải của ông B mua.

7. Ông Lâm Văn Ph và bà Tăng H khai (BL 387): Vợ chồng bà là Phật tử ruột của ông B nên đi đâu làm gì thì vợ chồng ông cũng theo sát, từ lúc ông B về tu ở P. Do không có chỗ tụ tập nên xin Chùa H cho tiền mua thửa 107 để cất Chùa. Sau đó, thì ông cùng một số Phật tử có gợi ý với Thầy Thích Chân T mua thêm thửa giáp ranh (thửa 121) để mở rộng chùa. Một thời gian ngắn sau thì mua thêm thửa thứ 02. Ông/bà hiểu rõ ông B không có tiền mua đất mà tiền là do Chùa H đưa cho ông B mua. Ông/bà có nguyện vọng buộc ông B trả đất cho Chùa H. Trước khi mua đất thì ông/bà có thăm mẹ ông B ở Đồng Nai, lúc này là nhà cấp 4 nhỏ, quán

cà phê có 01-02 cái bàn và có nền đất trồng kê bên.

8. Ông Nguyễn Quốc H cung cấp thông tin (BL 390): Ông là Trưởng khu phố 4 (Đông Nai), nơi gia đình (cha mẹ...) ông B sinh sống. Gia đình ông B sinh sống khoảng trên 20 năm tại đây, khoảng trước năm 2010 thì thấy mẹ ông B bán cà phê tại nhà, có mấy cái bàn (gọi là quán cóc), nên thu nhập không nhiều. Có căn nhà cấp 4, nền gạch mái tôn, căn nhà ngang khoảng 4-5m cất trên đất, còn phần đất trồng kê bên ngang cũng khoảng 5-6m. Hiện nay do nợ nần nên đã bán đất trồng, còn căn nhà thì cơ quan thi hành án đang kê biên. Theo ông biết thì nợ từ trước năm 2010 cho đến khi Tòa án thành phố B giải quyết. Người em của ông B khoảng trước năm 2010 thì lông bông, không có nghề nghiệp. Tại địa phương (khu phố 4) thì hoàn cảnh gia đình ông B không có tài sản nào khác.

9. Ông Nguyễn Tiến S (còn gọi là chú B) khai (BL 394): Ông là phật tử làm công quả đi theo ông B lúc về tu ở P. Thửa đất 107 là do Chùa H gửi tiền cho ông B mua. Sau khi mua xong thì cất chùa, cất chùa xong thì thầy Thích Chân T đến thăm chùa nên một số phật tử gợi ý và thầy Thích Chân T đồng ý mua thêm thửa giáp ranh (thửa 121) để mở rộng chùa... Ông không chứng kiến việc giao tiền nhưng ông có nghe Chư Tăng và các phật tử nói tiền là của Chùa H. Sau khi mua thêm đất thì ông không nghe ông B nói là mua cho cá nhân ông B. Ông có nguyện vọng Tòa xử giao trả đất lại cho Chùa H, vì tiền mua đất là của Chùa H.

10. Ông Nguyễn Mạnh D - thường gọi Thích Tâm Tr (BL 378, 379): Ông là người trực tiếp xuất tiền từ phòng thủ quỹ của Chùa H giao cho ông B để mua hai mảnh đất xây dựng chi nhánh Chùa H (xuất bằng tiền mặt nên không có ký biên nhận sổ sách). Các đợt nhận tiền thì ông B đều đề xuất Chùa cử người đi cùng để đem tiền về P. Chùa có cử người đi cùng là thầy TT và TN.

11. Ông Nguyễn Thái B2 - thường gọi là TT, ông Nguyễn Ngọc T - pháp danh Thích TN khai (BL 361-370): Ngày 24/12/2010 (nhằm ngày 18/11/2010 âm lịch) ông có cùng ông B và một số người về làm công quả ở P trên đất Chùa đã mua. Khi đi ông B có giao cho các ông giữ một cái vali màu đen và dặn giữ cẩn thận. Khi đến P thì ông B nói đó là tiền do sư phụ (thầy Thích Chân T) đưa để mua đất. Sau đó, thì các ông phát quang cây cỏ, xây móng để làm hàng rào... Ông biết rõ thửa đất 121 là do Thầy Thích Chân T đưa tiền xuống cho ông B đại diện Chùa mua đất và biết rõ hoàn cảnh gia đình ông B rất khó khăn, nợ nần...

12. Bà Đoàn Thị Thanh T1 (pháp danh NT) (BL 346-360) và ông Nguyễn Thanh C (gọi là chú C) khai: Ông/bà biết rõ các thửa đất là do Chùa H đưa tiền xuống cho ông B mua và đại diện đứng tên, đồng thời cũng biết rõ hoàn cảnh gia đình ông B rất khó khăn, không có tiền mua đất...

13. Tại Công văn số 893/UBND-NC, ngày 28/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang có ý kiến như sau (BL 455):

Đối với điều kiện cơ sở tôn giáo được công nhận quyền sử dụng đất theo Điều 102 Luật Đất đai năm 2013: được Nhà nước cho phép hoạt động, không có tranh chấp, không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho sau ngày 01/7/2004. Trường hợp ông B đứng tên giùm trên giấy CNQSD đất cho Chùa H cũng chưa đủ điều kiện cấp giấy CNQSD cho Chùa, vì nguồn gốc thửa đất là do

nhận chuyển nhượng sau ngày 01/7/2004; Đối với điều kiện giao đất cho cơ sở tôn giáo theo Điều 159 Luật Đất đai năm 2013: Cơ sở tôn giáo phải được Nhà nước cho phép hoạt động, thửa đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng được duyệt. Theo đó, Trường hợp Chùa H là cơ sở tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động, sau khi người sử dụng đất có văn bản trả lại đất cho Nhà nước (để xây chùa) thì UBND tỉnh sẽ xem xét giao đất cho Chùa H nếu phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Tuy nhiên, theo Quyết định số 776/QĐ-UBND ngày 17/3/2021 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2021 thành phố P, tỉnh Kiên Giang thì thửa số 121, tờ bản đồ số 26 tại ấp G, xã C, thành phố P nêu trên thuộc quy hoạch đất ở tại nông thôn và đất giao thông. Do đó, cho đến thời điểm hiện tại thì thửa đất nêu trên cũng chưa đủ điều kiện được giao đất theo quy định.

14. Ngoài ra, Tòa án còn thu thập tài liệu gồm: + Hồ sơ (cũ) do Tòa án P giải quyết tranh chấp giữa Chùa H với ông Phạm Thế B, người liên quan là ông Nguyễn Văn Ph, được thụ lý ngày 08/01/2018 (BL 248- 250): Thể hiện, tại phiên hòa giải ngày 26/9/2018 các bên đương sự có yêu cầu Tòa án cho thời hạn 30 ngày để tự thương lượng thỏa thuận. Đến ngày 09/11/2018 các bên tham gia hòa giải và không thống nhất nội dung giải quyết vụ án. Đến ngày 20/11/2018 (BL 251) phía Chùa H rút đơn và vụ án được TAND thành phố P đình chỉ, trong quyết định không nêu rõ lý do rút đơn.

+ Theo hồ sơ thu thập được tại Tòa án thành phố B (Đồng Nai) thể hiện: bà Lê Thị Th và ông Phạm Văn Nh (là cha mẹ ông B) có nợ nần từ năm 2014, vụ việc được Tòa án ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự năm 2019, theo đó cha mẹ ông B phải trả số tiền nợ là 1,6 tỷ đồng (trong đó, tiền gốc là 1,3 tỷ đồng), (BL 218, 219).

* Tại Tờ trích đo địa chính số TĐ 250-2020, ngày 15/9/2020 (BL 284, 285) thể hiện: Thửa 107 có tổng diện tích là 5.000,1m²; Thửa 121 có tổng diện tích là 5.107,2m².

* Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2020 ghi nhận thửa đất số 121 không có tài sản có giá trị, nên các bên không yêu cầu thẩm định giá (BL 279-281) và không yêu cầu giải quyết tài sản trên đất. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/7/2020 (xem xét lại hiện trạng - BL 282, 283) ghi nhận: Phần tường gạch xây dựng trên đất giáp chiều dài của thửa 107 với thửa 121 đã bị đập nát, không còn là hàng rào ban đầu mà chỉ là những đồng gạch vụn; Phần tường gạch xây dựng trên thửa 107 giáp đường bê tông đã bị đập 1 đoạn có chiều dài là 7,7m để mở 01 lối đi (con đường) khác để đi từ lộ bê tông vào chùa; Con đường bê tông cũ giáp với đường bê tông có cổng rào đi vào chùa trước đây đã bị đập và xới lên, không còn là con đường bê tông đi vào Chùa như ban đầu; Phần đất tại thửa 121 được mở rộng lấn sang phần đất thửa 107 có cạnh mặt tiền giáp lộ bê tông là 5m, cạnh trong hậu (phía sau) đất là khoảng 15m; Trên thửa 107, tại cạnh chiều dài của thửa 121 lấn sang, có xây dựng 01 đường móng bê tông cốt thép để làm đường ranh mới giữa thửa 107 và thửa 121; Một số tài sản trên đất như các tượng Phật, mái che tượng Phật, cây trồng...đã bị thay đổi hiện trạng do di dời, đào xới...

*Kết quả thẩm định giá ngày 28/11/2021 của Công ty TNHH định giá tư vấn xây dựng Đ (BL 322) xác định: Giá trị quyền sử dụng đất tại các thửa đất như sau: Thửa 121 có giá trị là 19.121.356.800 đồng; Thửa 107 có giá trị là 18.720.374.400 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 34, 37, khoản 1 Điều 38, 144, 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính; Áp dụng vào các Điều 117, 122, 123, 124, 133, 166 Bộ luật dân sự 2015; 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.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Chùa H về việc: Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho Chùa H đối với các thửa 107 và 121 (nay được tách thành các thửa 886, 887 và 888) tờ bản đồ số 26. Đất tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2/. Tuyên các hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, cụ thể các hợp đồng như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thế B và ông Nguyễn Văn Ph có công chứng được lập ngày 02/12/2017.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn Ph, bà Vương Thị Thu S sang cho ông Vương Văn Ch có công chứng được lập ngày 15/11/2018.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Vương Văn Ch, bà Tăng Thị Thu Th với bà Vương Thị Thu S có công chứng được lập ngày 09/9/2020.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn Ph, bà Vương Thị Thu S sang cho bà Bùi Thị Th2 có công chứng được lập ngày 10/11/2021.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn Ph, bà Vương Thị Thu S sang cho ông Nguyễn Văn Ph có công chứng được lập ngày 10/11/2021.

3/. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

Hủy chỉnh lý biến động ngày 19/10/2009 cho ông Phạm Thế B trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 056094, ngày 16/10/2009 cấp cho bà Trần Thị Trúc H. Phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 5.000,1m², đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26. Đất tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Hủy chỉnh lý biến động ngày 20/02/2011 cho ông Phạm Thế B trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 589446, ngày 26/01/2011 cấp cho bà Trần Thị Trúc H. Phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 5.107,2m², đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 26. Đất tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Hủy chỉnh lý biên động ngày 19/7/2018 cho ông Nguyễn Văn Ph trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 589446, ngày 26/01/2011 cấp cho bà Trần Thị Trúc H. Đất tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 357329, ngày 28/01/2019 cấp cho ông Vương Văn Ch đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 26. Đất tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Hủy chỉnh lý biên động ngày 29/9/2020 cho bà Vương Thị Thu S trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 357329, cấp ngày 28/01/2019 cho ông Vương Văn Ch và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 266617, ngày 26/7/2021 cấp cho bà Vương Thị Thu S đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 26. Đất tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 093644, ngày 22/12/2021 cấp cho bà Vương Thị Thu S, tại thửa số 887, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.000m². Đất tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 093642, cấp ngày 22/12/2021 cho bà Bùi Thị Th2, tại thửa số 888, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.500m². Đất tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 093643, cấp ngày 22/12/2021 cho ông Nguyễn Văn Ph, tại thửa số 886, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.500m². Đất tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

4/. Buộc ông Phạm Thế B giao cho cơ quan Thi hành án có thẩm quyền quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế có diện tích 5.000,1m², tại thửa 107, tờ bản đồ số 26, do bà Trần Thị Trúc H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 056094, ngày 16/10/2009, được chỉnh lý biên động cho ông Phạm Thế B ngày 19/10/2009. Đất tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Cụ thể: Phần đất được giới hạn bởi các điểm CDEFGHIJ, trong đó: cạnh CD = 63,01m giáp Nguyễn Văn T, cạnh DE=71,89m và cạnh EF=1,22m giáp Ngô Thị D, cạnh FG=63,01m và cạnh GH=57,81m giáp Đặng Khánh H, cạnh HI=2,93m giáp Nguyễn Thị Hải Y, cạnh IJ = 58,17m và cạnh JC=77,64m giáp thửa 121 (nay được tách thành các thửa 886, 887, 888).

Buộc ông Phạm Thế B, ông Nguyễn Văn Ph, ông Vương Văn Ch, bà Vương Thị Thu S, bà Tăng Thị Thu Th, ông Nguyễn Văn Ph và bà Bùi Thị Th2 giao cho cơ quan Thi hành án có thẩm quyền quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 5.107,2m², tại thửa 121 (hiện nay được tách thành các thửa 886, 887 và 888 trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nêu chi tiết tại phần 3, như trên). Đất tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Cụ thể: Phần đất được giới hạn bởi các điểm ABCJI, trong đó cạnh AB=56,87m và cạnh BC=12,22m giáp Nguyễn Văn T, cạnh CJ=77,64m và cạnh JI=58,17m giáp thửa 107, cạnh IA=82,62m giáp Nguyễn Thị Hải Y.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Chùa H được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, hoá giá, phát mãi... đối với quyền sử dụng đất tại các thửa 107 và 121 (hiện nay được tách thành các thửa

số 886, 887 và 888 trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nêu chi tiết tại phần 3, như trên) theo quy định pháp luật, để giao cho Chùa H giá trị bằng tiền.

Các thửa đất được căn cứ chi tiết theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2020 do Tòa án phối hợp với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P lập và Tờ trích đo địa chính số 250-2020 ngày 15/9/2020 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P lập.

Các tài sản trên đất (cây trồng, công trình xây dựng...) các bên đương sự không yêu cầu, nên không giải quyết trong vụ án này.

5/. Tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 15/8/2019 (đối với thửa 107) và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2022/QĐ-BPKCTT, ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc “*cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản tranh chấp và cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp*” (đối với thửa 121, đã được tách thành các thửa 886, 887, 888) để bảo đảm cho việc thi hành án.

Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2020/QĐ-BPKCTT, ngày 06/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đối với ông Vương Văn Ch.

Chùa H - Đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn B được nhận lại số tiền bị phong tỏa tại Ngân hàng theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 05/2019/QĐ-BPBD, ngày 04/12/2019 và Quyết định số 04/2020/QĐ-BPBD, ngày 06/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

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

Ngày 10/5/2022, ông Nguyễn Văn Ph, bà Vương Thị Thu S có đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do: quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm chưa đúng, vi phạm nghiêm trọng tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Ngày 18/5/2022, ông Phạm Thế B kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa phúc thẩm giải quyết xác định thửa đất 121 thuộc quyền sở hữu hợp pháp cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo ông B, ông Ph giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Đối với bà S, ông Ph (là chồng) đồng ý làm đại diện.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Những người vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ; Riêng bà Vương Thị Thu S, ông Ph (là chồng) đồng ý làm đại diện và đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của các Bị đơn ông Phạm Thế B, ông Nguyễn Văn Ph, bà Vương Thị Thu S, thấy rằng:

[2.1]. Về quá trình quản lý sử dụng, chuyển nhượng thửa đất tranh chấp 121:

Phần đất thửa 121 có diện tích 5.000m² tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (giáp ranh thửa số 107) cũng của cùng chủ đất là bà Trần Thị Trúc H chuyển nhượng cho nguyên đơn Chùa H năm 2010.

Nguyên đơn cho rằng vì tin tưởng nên để ông Phạm Thế B là chủ tăng của Chùa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa đất 107 và 121. Năm 2017 phát hiện ông B đang kêu bán đất nên phía Chùa có yêu cầu ông B giao lại 02 sổ đỏ nhưng ông B không đồng ý nên Chùa có gửi đơn ngăn chặn hành vi bán đất của ông B. Ngày 14/12/2017, UBND xã C hòa giải, tại đây ông B thừa nhận đứng tên giùm và viện lý do hoàn cảnh khó khăn, mẹ đang bệnh nặng, nợ nần, ông B nhận lỗi, xin tự sửa chữa... Tuy nhiên, ngày 19/3/2011, ông B tiếp tục lập hợp đồng nhận chuyển nhượng thêm thửa đất số 121 nêu trên cho ông Nguyễn Văn Ph nên phát sinh tranh chấp với Chùa H.

Phía bị đơn ông B thì thừa nhận thửa đất 107 là ông đứng tên dùm GCN QSD đất cho Chùa và đồng ý trả lại. Còn thửa đất 121 là ông mua bằng tiền của cá nhân ông nên đề nghị Tòa xác định quyền sở hữu cho ông; Còn ông Ph cho rằng ông chuyển nhượng QSD đất của ông B là hợp pháp, đã chỉnh lý, sang tên nên đề nghị công nhận hợp đồng.

Căn cứ vào các tài liệu thu thập được, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

- Theo lời khai của mẹ ông B là bà Lê Thị Th khẳng định: “*thời điểm ông B đi tu thì ông B không có tiền bạc và cũng không được hưởng thừa kế hay được tặng cho đất đai gì*”. Đến thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất 121 thì ông B vẫn là người đang tu “xuất gia”.

- Về nguồn tiền ông B khai được bà Th (mẹ), ông B1 (em) cho (lúc thì khai là hùn). Theo xác minh Chính quyền địa phương và lời khai của bà Th thể hiện: Hằng ngày bà Th bán cà phê để sinh sống, ngoài tài sản là căn nhà đang ở (Đồng Nai) thì không còn tài sản nào khác; Chính quyền địa phương xác nhận hoàn cảnh gia đình của ông B còn gặp khó khăn, nợ nần... Như vậy, chỉ căn cứ vào lời khai thì không đủ cơ sở để xác định nguồn tiền như ông B trình bày. Nên việc ông B cho rằng phần đất tại thửa 121 do gia đình ông B cho tiền (có lúc khai là hùn) để nhận chuyển nhượng và giao cho ông B đứng tên là không phù hợp.

- Các phạt tử theo tu làm công quả cùng với ông B cũng cho biết, sau khi cất chùa trên thửa 107 thì thầy Thích Chân T có đến thăm chùa, các phạt tử có gợi ý để Chùa nhận chuyển nhượng luôn thửa đất giáp ranh là thửa 121 để mở rộng khuôn viên chùa, sau khi thầy Thích Chân T về lại Chùa H một thời gian ngắn thì thửa đất số 121 cũng đã được “mua” và thông tin mọi người đều được biết là tiền của Chùa

H đưa xuống cho ông B “mua đất”. Những lời khai này cũng phù hợp với lời khai của chủ đất là bà Trần Thị Trúc H xác nhận: “Vào năm 2010 khi ông B đến thương lượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông B có nói là để mở rộng khuôn viên chùa”.

[2.2]. Như vậy, có đủ căn cứ xác định quyền sử dụng đất tại thửa 121 là do Chùa H nhờ ông B nhận chuyển nhượng và đứng tên giữ. Hơn nữa lúc xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông B và ông Ph thì giữa Chùa H và Bình đã phát sinh tranh chấp.

Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Chùa H, tuyên vô hiệu các giao dịch chuyển nhượng từ ông B sang ông Nguyễn Văn Ph, hủy các giấy chứng nhận QSD đất do chỉnh lý biến động sang tên bà Vương Thị Thu S, ông Vương Văn Ch, bà Tăng Thị Thu Th, các hợp đồng tặng cho cho bà Bùi Thị Th2, ông Nguyễn Văn Ph là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật. Do đó kháng cáo của ông Ph, bà S không được chấp nhận.

[3] Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và công sức giữ gìn, quản lý: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông B, ông Ph, bà S cũng như các đương sự khác không có yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập về việc bồi thường giá trị, công sức đóng góp, quản lý, cải tạo... trên phần đất tranh chấp nên Tòa sơ thẩm không đặt ra xem xét. Nếu sau này các đương sự không tự thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác.

Quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo ông B, ông Ph, bà S mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1/. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Thế B, ông Nguyễn Văn Ph, bà Vương Thị Thu S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

2/. Tuyên xử:

2.1/. Tuyên các hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, cụ thể các hợp đồng như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thế B và ông Nguyễn Văn Ph có công chứng được lập ngày 02/12/2017.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn Ph, bà Vương Thị Thu S sang cho ông Vương Văn Ch có công chứng được lập ngày

15/11/2018.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Vương Văn Ch, bà Tăng Thị Thu Th với bà Vương Thị Thu S có công chứng được lập ngày 09/9/2020.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn Ph, bà Vương Thị Thu S sang cho bà Bùi Thị Th2 có công chứng được lập ngày 10/11/2021.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn Ph, bà Vương Thị Thu S sang cho ông Nguyễn Văn Ph có công chứng được lập ngày 10/11/2021.

2.2/. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Hủy chỉnh lý biến động ngày 19/10/2009 cho ông Phạm Thế B trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 056094, ngày 16/10/2009 cấp cho bà Trần Thị Trúc H. Phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 5.000,1m², đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26. Đất tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Hủy chỉnh lý biến động ngày 20/02/2011 cho ông Phạm Thế B trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 589446, ngày 26/01/2011 cấp cho bà Trần Thị Trúc H. Phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 5.107,2m², đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 26. Đất tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Hủy chỉnh lý biến động ngày 19/7/2018 cho ông Nguyễn Văn Ph trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 589446, ngày 26/01/2011 cấp cho bà Trần Thị Trúc H. Đất tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 357329, ngày 28/01/2019 cấp cho ông Vương Văn Ch đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 26. Đất tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Hủy chỉnh lý biến động ngày 29/9/2020 cho bà Vương Thị Thu S trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 357329, cấp ngày 28/01/2019 cho ông Vương Văn Ch và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 266617, ngày 26/7/2021 cấp cho bà Vương Thị Thu S đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 26. Đất tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 093644, ngày 22/12/2021 cấp cho bà Vương Thị Thu S, tại thửa số 887, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.000m². Đất tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 093642, cấp ngày 22/12/2021 cho bà Bùi Thị Th2, tại thửa số 888, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.500m². Đất tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 093643, cấp ngày 22/12/2021 cho ông Nguyễn Văn Ph, tại thửa số 886, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.500m². Đất tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2.3/. Buộc ông Phạm Thế B giao cho cơ quan Thi hành án có thẩm quyền quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế có diện tích 5.000,1m², tại thửa 107, tờ bản

đồ số 26, do bà Trần Thị Trúc H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 056094, ngày 16/10/2009, được chỉnh lý biến động cho ông Phạm Thế B ngày 19/10/2009. Đất tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Cụ thể: Phần đất được giới hạn bởi các điểm CDEFGHIJ, trong đó: cạnh CD = 63,01m giáp Nguyễn Văn T, cạnh DE=71,89m và cạnh EF=1,22m giáp Ngô Thị D, cạnh FG=63,01m và cạnh GH=57,81m giáp Đặng Khánh H, cạnh HI=2,93m giáp Nguyễn Thị Hải Y, cạnh IJ = 58,17m và cạnh JC=77,64m giáp thửa 121 (nay được tách thành các thửa 886, 887, 888).

2.4/. Buộc ông Phạm Thế B, ông Nguyễn Văn Ph, ông Vương Văn Ch, bà Vương Thị Thu S, bà Tăng Thị Thu Th, ông Nguyễn Văn Ph và bà Bùi Thị Th2 giao cho cơ quan Thi hành án có thẩm quyền quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 5.107,2m², tại thửa 121 (hiện nay được tách thành các thửa 886, 887 và 888 trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nêu chi tiết tại phần 3, như trên). Đất tọa lạc tại ấp G, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Cụ thể: Phần đất được giới hạn bởi các điểm ABCJI, trong đó cạnh AB=56,87m và cạnh BC=12,22m giáp Nguyễn Văn T, cạnh CJ=77,64m và cạnh JI=58,17m giáp thửa 107, cạnh IA=82,62m giáp Nguyễn Thị Hải Y.

2.5/. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Chùa H được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, hoá giá, phát mãi... đối với quyền sử dụng đất tại các thửa 107 và 121 (hiện nay được tách thành các thửa số 886, 887 và 888 trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nêu chi tiết tại phần 3, như trên) theo quy định pháp luật, để giao cho Chùa H giá trị bằng tiền.

Các thửa đất được căn cứ chi tiết theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2020 do Tòa án phối hợp với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P lập và Tờ trích đo địa chính số 250-2020 ngày 15/9/2020 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P lập.

2.6/. Các tài sản trên đất (cây trồng, công trình xây dựng...) các bên đương sự không yêu cầu, nên không giải quyết trong vụ án này.

3/. Tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2019/QĐ-BPKCTT, ngày 15/8/2019 (đối với thửa 107) và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2022/QĐ-BPKCTT, ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc “*cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản tranh chấp và cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp*” (đối với thửa 121, đã được tách thành các thửa 886, 887, 888) để bảo đảm cho việc thi hành án.

4/. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2020/QĐ-BPKCTT, ngày 06/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đối với ông Vương Văn Ch.

5/. Chùa H - Đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn B được nhận lại số tiền bị phong tỏa tại Ngân hàng theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 05/2019/QĐ-BPBD, ngày 04/12/2019 và Quyết định số 04/2020/QĐ-BPBD, ngày 06/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

6/. Án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng sơ thẩm được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

7/. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Thế B, ông Nguyễn Văn Ph, bà Vương Thị Thu S, mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Phần tạm dự nộp án phí mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0007232 ngày 18/5/2022; 0007236, 0007237 cùng ngày 19/5/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang được đối trừ.

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

9/. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang;
- ĐS (8);
- Lưu VP(3), HS(2).18b.HDT.

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

Chung Văn Kết