

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:08/2023/DS-PT

Ngày:13-01-2023

V/v tranh chấp “Tranh chấp quyền sử dụng đất; tuyên bố Hợp đồng vô hiệu, công nhận quyền sử dụng đất, buộc chấm dứt hành vi cản trở đăng ký quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Ông Nguyễn Văn Sơn

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hà

Bà Phạm Thị Minh Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mộng Linh- Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Phước Thành- Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 và 13 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 192/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022; về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; tuyên bố hợp đồng vô hiệu, công nhận quyền sử dụng đất, buộc chấm dứt hành vi cản trở đăng ký quyền sử dụng đất; công nhận hợp đồng, công nhận quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số:68/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022, của Toà án nhân dân thành phố CĐ bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 221/2022/QĐPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Ng đơn:

1.1 Ông Nguyễn Đức Ng, sinh năm 1958 (có mặt)

1.2 Bà Trần Thị T, sinh năm 1966 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: khóm CQ, phường CP B, thành phố CĐ, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức Ng: Ông Phan Văn B, sinh năm 1970, nơi cư trú: xã MĐ, huyện CP, tỉnh An Giang; theo Giấy ủy quyền ngày 12/5/2020 và ngày 11/8/2022; (có mặt)

2. *Bị đơn:*

2.1 Ông Nguyễn Huy Đ, sinh năm 1959; (có mặt)

2.2 Bà Võ Thị Th, sinh năm 1965, (vắng mặt)

Cùng nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: khóm CQ, phường CP, thành phố CĐ, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Huy Đ: Bà Trần Thị Liên H, sinh năm 1957, nơi cư trú: đường QT, khóm CQ, phường CPB, thành phố CĐ, tỉnh An Giang;

Chỗ ở hiện tại: khu dân cư, phường CPA, thành phố CĐ, tỉnh An Giang.

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

3.1. Ủy ban nhân dân phường B (UBND phường B), địa chỉ: Đường 30/4, khóm CL, phường CPB, thành phố CĐ, tỉnh An Giang; (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

3.2. Ông Nguyễn Doãn Q, sinh năm 1957, bà Huỳnh Thị Kim Ch, sinh năm 1960; cùng nơi cư trú: phường TN, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn ông Ng, bà T do ông Phan Văn B đại diện theo ủy quyền của ông Ng trình bày: Năm 1991 ông Ng, bà Huỳnh Thị Kim Ch có bàn bạc để mua bán nhà và đất số 287 đường Liên Tỉnh 10, khóm Châu Long 2 (nay là số 242/42, khóm CQ1), phường Châu Phú B với diện tích đất ngang 7,2 mét x dài 26 mét; căn nhà ngang 4 mét x dài 12 mét. Tại thời điểm trên căn nhà của ông Q, bà Ch đang thế chấp tại Ngân hàng Công thương thị xã Châu Đốc, muốn mua bán phải được sự đồng ý của Ngân hàng. Ông Ng nói với bà Ch là trong giấy tờ mua bán nhà đất phải có đầy đủ chữ ký của 02 vợ chồng (Bà Ch và ông Q), bà Ch đồng ý và hai bên tiến hành thủ tục mua bán.

Năm 1991 ông Ng không có hộ khẩu tại địa phương nên để nhanh chóng ông có nhờ em ruột là Nguyễn Huy Đ và vợ Võ Thị Th đứng tên hợp đồng mua bán. Bản hợp đồng này do chính ông Ng viết. Sau khi viết xong đưa cho vợ chồng ông Đ ký tên rồi mới đưa hợp đồng cho bà Ch, khoảng 02 ngày sau bà Ch giao lại hợp đồng cho ông Ng với đầy đủ 02 chữ ký của hai vợ chồng. Ông Ng nói anh Q không ở nhà sao có chữ ký của anh Q, lúc này bà Ch trả lời không có ông Q nên bà Ch viết đại chữ Q thay cho chữ ký ông Q. Ông Ng thấy ông Q đã ủy quyền rồi còn có chữ ký vào hợp đồng trên với chữ ký giả nên ông nói với bà Ch hợp đồng này không sử dụng được nên ông sẽ hủy bỏ (xé bỏ); đề nghị bà Ch viết cho ông biên nhận giấy tay, sau khi bà Ch viết xong ông giữ toàn bộ giấy tờ bản chính trong đó có tờ đơn xác nhận về việc cho đất của cha bà Ch, thấy ông Q là con rể nhưng được

ghi trong giấy tặng cho nên ông cầm tờ ủy quyền nhờ UBND phường CPB xác nhận cho chắc.

Vì nhà đang thế chấp tại Ngân hàng, nên ông đã cùng bà Ch đến nộp tiền tại Ngân hàng để lấy lại toàn bộ giấy tờ nhà đang thế chấp, toàn bộ giấy tờ này Ngân hàng đã đưa cho ông Ng kèm theo giấy phép Ngân hàng đồng ý cho bán căn nhà và phiếu thu tiền nợ ngân hàng của ông Q. Sau đó, bà Ch tiến hành làm biên nhận nhận tiền bán nhà trực tiếp cho ông Ng.

Về bản Hợp đồng mua bán ngày 02/7/1991, có chữ ký giả không hợp pháp của ông Q mà ông Ng đã xé bỏ, thì trước khi xé bỏ ông Ng có phô tô lại để phòng ngừa những tranh chấp có thể xảy ra sau này. Bản phô tô này, ông Ng gửi tại nhà em ruột Nguyễn Đình Thị Thúy Ph. Trong thời gian dài ông Đ ở thành phố Hồ Chí Minh về Châu Đốc đều ở nhà bà Ph và đã lấy bản phô tô Hợp đồng mua bán nhà ngày 02/7/1991.

Ông Đ hoàn toàn không biết việc mua bán diễn ra như thế nào và nhà đất có những giấy tờ gốc gì. Từ năm 1991 đến nay, ông Đ chưa bao giờ gặp mặt và tiếp xúc với ông Q, bà Ch và cũng không biết ông Q, bà Ch là ai. Ông Đ khai đã mua nhà đất năm 1991 ở cùng mẹ và hiện nay đang quản lý căn nhà này là hoàn toàn bịa đặt. Vợ chồng ông Ng mới là người mua căn nhà trên và ở với mẹ cho đến lúc mẹ qua đời 2002 và hiện nay đang quản lý căn nhà trên, tất cả anh em ruột ai cũng biết ông Ng sống cùng mẹ từ năm 1991 đến khi mẹ qua đời. Năm 2010 do hoàn cảnh gia đình, ông Ng làm ăn xa nên có gửi nhà cho ông Bùi Hữu Tr trông coi; hàng năm mỗi dịp giỗ, tết vợ chồng ông Ng đều về cư ngụ tại nhà này.

Năm 2020 ông Ng, bà T làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất nêu trên, đang chờ nhận kết quả thì ông Nguyễn Huy Đ làm đơn ngăn chặn, vụ việc được Ủy ban nhân dân phường CPB hòa giải nhưng không thành.

Nay ông Ng, bà T yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ngày 02/7/1991 giữa ông Q, bà Chi với ông Đ, bà Th vô hiệu; công nhận nhà đất tranh chấp cho ông Ng, bà T; buộc ông Đ, bà Th chấm dứt hành vi cản trở thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất có diện tích 176,7m² được xác định tại các điểm 1, 16, 5, 6 trong đó có hiện trạng căn nhà diện tích 68,6m² được xác định tại các điểm 3, 2, 13, 14, 15, 4 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 21/9/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CĐ.

Theo đơn phản tố, đơn phản tố bổ sung bị đơn ông Đ, bà Th có bà Trần Thị Liên H đại diện theo ủy quyền của ông Đ trình bày: Vào năm 1991 vợ chồng ông Đ, bà Th có thỏa thuận mua miếng đất thổ cư và căn nhà cấp 4 của vợ chồng ông Q và bà Ch. Hai bên có làm hợp đồng mua bán nhà và đất cụ thể nền đất ngang 7,2 mét x dài 26 mét; căn nhà bằng cây, tol, lá diện tích ngang 4 mét x dài 12 mét. Tờ hợp đồng mua bán được khóm xác nhận và UBND phường CPB do phó Chủ tịch Nguyễn Thanh H ký chứng thực ngày 03/7/1991.

Sau đó vợ chồng ông Đ, bà Th chuyển hộ khẩu về căn nhà đã mua số cũ 287,

khóm CL2 (nay là số 242/42), thuộc tổ 12 khóm CQ1. Do hoàn cảnh gia đình nên vợ chồng ông Đ, bà Th phải lên thành phố Hồ Chí Minh làm ăn; nên bản chính Hợp đồng mua bán nhà giao cho mẹ giữ, do vợ chồng ông Ng không có nhà nên ông Đ, bà Th cho ông Ng mượn nhà để ở vào năm 1995 để lo cho mẹ. Đến năm 2002 mẹ mất, vợ chồng ông Ng vẫn còn ở trong nhà. Năm 2019 ông Đ phát hiện ông Ng dọn đồ trong nhà đi về Bến Tre sinh sống và không thông báo cho ông Đ biết nên ông Đ đến quản lý căn nhà của mình. Tháng 11 năm 2019 ông Đ, bà Th làm hồ sơ xin được cấp quyền sử dụng đất, hồ sơ đã được đo đạc, các hộ ký giáp ranh tứ cận, hồ sơ chuyển về phường CPB niêm yết thì ông Ng gửi đơn tranh chấp và UBND Phường Châu Phú B hòa giải không thành ngày 20/11/2019.

Ông Đ, bà Th không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Ng, bà T đồng thời có yêu cầu phản tố như sau: Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 02/7/1991; công nhận nhà đất tranh chấp có diện tích 176,7 m² được xác định tại các điểm 1, 16, 5, 6, trong đó có hiện trạng căn nhà có diện tích 68,6m² được xác định tại các điểm 3, 2, 13, 14, 15, 4 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 21/9/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CĐ.

Mặt khác tại phiên tòa ông Đ khai khi đi chứng thực Hợp đồng mua bán tại Ủy ban nhân dân phường CPB thì có ông Ng cùng với vợ chồng ông (Đ, Th) mà không có vợ chồng ông Q, bà Ch đi cùng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Doãn Q, bà Huỳnh Thị Kim Ch vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Ngày 11/02/2022 ông Q, bà Ch trình bày về việc Tòa án đưa tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như sau: “Năm 1991 chúng tôi có bán căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc khóm CL2 (nay là khóm CQ1) phường CPB cho ông Nguyễn Đức Ng, sau thời gian dài ông Ng có liên hệ yêu cầu xác nhận việc mua bán nhà để ông bổ sung hồ sơ xin cấp quyền sử dụng đất và ngày 08/7/2020 chúng tôi có đơn xác nhận gửi ông Ng về việc Hợp đồng lập ngày 02/7/1991, chữ ký, giấy ủy quyền sau khi thỏa thuận giá cả với ông Ng. Tôi (Q) ủy quyền toàn bộ cho vợ tôi (bà Ch) do thời điểm này tôi đi công việc, nên mọi giao dịch mua bán, lập hợp đồng là do vợ tôi với ông Ng thực hiện. Tôi (Ch) là người trực tiếp trong các giao dịch với ông Ng. Hợp đồng do anh Ng lập, tôi ký toàn bộ các giấy tờ có chữ ký của anh Q trong Hợp đồng do anh Q đã ủy quyền cho tôi. Chúng tôi không có mua bán với ông Đ”.

Ủy ban nhân dân phường CPB có văn bản số 97/UBND-KT ngày 17/3/2022 cho biết:

Về lời khai của ông Đ cho rằng khi đến UBND phường CPB chứng thực Hợp đồng mua bán thì chỉ có ông Ng và vợ chồng ông Đ, không có ông Q, bà Ch thì UBND phường không có ý kiến. Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

Tòa án yêu cầu cung cấp cho Tòa án Hợp đồng mua bán ngày 02/7/1991 có chứng thực của UBND phường CPB ngày 03/7/1991: Do nhiều lần di dời trụ sở

nên hồ sơ đã bị thất lạc, văn bản lưu trữ không còn. Mặt khác, UBND phường CPB không có cơ sở xác định Hợp đồng mua bán ngày 02/7/1991 do UBND phường CPB chứng thực.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 của Toà án nhân dân thành phố CD đã xử:

Căn cứ các Điều 95, 100, 104 166 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 31, 32, 33 Pháp Lệnh về Nhà ở năm 1991;

Căn cứ Điều 13, 15 Pháp Lệnh về Hợp đồng dân sự năm 1991; Căn cứ Điều 169 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 147, 157, 165, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 2, khoản 5 Điều 26; khoản 2, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Đức Ng, bà Trần Thị T về:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ngày 02/7/1991 được Ủy ban nhân dân phường CPB chứng thực ngày 03/7/1991 vô hiệu.

1.2. Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 176,7m² được xác định tại các điểm 1, 16, 5, 6; căn nhà có diện tích 68,6m² được xác định tại các điểm 3, 2, 13, 14, 15, 4 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 21/9/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CD; đất tọa lạc số 242/42, khóm Châu Quới 1, phường CPB cho ông Nguyễn Đức Ng và bà Trần Thị T.

Kèm theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 21/9/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CD.

Ông Nguyễn Đức Ng, bà Trần Thị T có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 176,7m² thuộc thửa đất số 114, tờ bản đồ số 34 (VN2000) theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 21/9/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CD theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.3 Buộc ông Nguyễn Huy Đ, bà Võ Thị Th chấm dứt hành vi cản trở ông Ng, bà T thực hiện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 176,7m²; căn nhà có diện tích 68,6m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 21/9/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CD.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Huy Đ, bà Võ Thị Th về yêu cầu:

2.1. Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 02/7/1991 được Ủy ban nhân dân phường CPB chứng thực ngày 03/7/1991.

2.2. Công nhận nhà, đất tranh chấp diện tích 176,7 m² được xác định tại các điểm 1, 16, 5, 6, trong đó có hiện trạng căn nhà có diện tích 68,6m² được xác định tại các điểm 3, 2, 13, 14, 15, 4 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 21/9/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CD cho ông Đ, bà Th.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng nên Nguyên đơn, bị đơn đã nộp đủ.

4. Về án phí:

- Đối với yêu cầu khởi kiện: Hoàn trả số tiền 300.000 đồng cho ông Nguyễn Đức Ng, bà Trần Thị Tí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003838 ngày 11/6/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố CD.

Buộc ông Nguyễn Huy Đ, bà Võ Thị Th phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Đối với yêu cầu phản tố: Bị đơn ông Nguyễn Huy Đ, bà Võ Thị Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001653 ngày 04/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CD; bị đơn đã nộp đủ án phí.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo; thời hạn thi hành án dân sự của các đương sự.

Ngày 31/8/2022, bị đơn ông Nguyễn Đức H, Võ Thị Th kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ vụ án;

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ Nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; và cam kết không cung cấp chứng mới tại giai đoạn phúc thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Mong Hội đồng xem xét thấu tình đạt lý giải quyết cho phù hợp;

Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Trước khi ra Tòa thì gia đình có thỏa thuận để hòa giải, mặc dù biết tài sản này là của ông Ng mua; nhưng phía ông Đ không đồng ý; tại phúc thẩm hôm nay ông Đ khai có phần tiền của ông Đ, mẹ ông và ông Ng cùng mua nhà nhưng không có chứng cứ chứng minh; đề nghị Hội đồng xem xét giữ y án sơ thẩm;

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

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng quy định của pháp luật;

- Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ, qua trình bày của các đương sự tại phiên tòa, xét thấy, biên nhận tiền mua bán nhà do ông Ng là người trực tiếp đưa tiền cho bà Ch; trong suốt thời gian dài ông Ng quản lý căn nhà này; hiện nay

căn nhà bỏ trống, nhờ ông Tr trông coi dùm; mà ông Đ không có ý kiến gì; tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn không cung cấp chứng cứ nào mới; nên cấp sơ thẩm xử là có căn cứ; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ y án sơ thẩm;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Ông H, bà Th nộp đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm hợp lệ trong hạn luật định; được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Các đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vẫn vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ Luật tố tụng Dân sự xét xử theo thủ tục chung.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn thì thấy;

[3.1] Nhà, đất tọa lạc số 242/42, khóm CQ1 (trước đây là số 287, khóm CL 2), phường CPB, thành phố CĐ, tỉnh An Giang được các bên thừa nhận là của ông Q, bà Ch đã bán, theo Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 02/7/1991, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường CPB ngày 03/7/1991; các bên thừa nhận có việc mua bán này; việc giao dịch thực tế có xảy ra; đây là sự kiện pháp lý không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ Luật tố tụng Dân sự. Các đương sự chỉ tranh chấp với nhau ai là người có quyền sở hữu hợp pháp căn nhà, đất mà ông Q, bà Ch đã bán;

Theo ông Ng, bà T cho rằng chính ông, bà mua căn nhà này; nhưng nhờ em trai ông Nguyễn Huy Đ đứng tên dùm, do có hộ khẩu ở địa phương; còn ông Đ (em trai) cho rằng chính ông Đ đã mua của ông Q, bà Ch. Nên các bên xảy ra tranh chấp; Nguyên đơn yêu cầu Tòa án xác định công nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với căn nhà, đất tọa lạc số 242/42, khóm CQ1 (trước đây là số 287, khóm CL2), phường CPB, thành phố CĐ, tỉnh An Giang; còn bị đơn yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 02/7/1991;

[3.2] Hội đồng xét xử nhận thấy; căn cứ vào Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 02/7/1991, giữa bên bán ông Nguyễn Doãn Q, bà Huỳnh Thị Kim Ch với bên mua ông Nguyễn Huy Đ, bà Võ Thị Th; có nội dung thống nhất giá 4.000.000đ; căn nhà đất tọa lạc số 287, đường Liên Tỉnh 10, CL2, phường CPB, thị xã CĐ; có kết cấu nền đất ngang 7,2m, dài 26m; diện tích nhà ngang 4m dài 12m; tình trạng sử dụng 50%; có chứng thực xác nhận của Phó Chủ tịch phường CPB ngày 03/7/1991; (BL 52)

[3.3] Ông Ng cho rằng là người trực tiếp thỏa thuận mua bán, nhà đất với bà Ch, cùng bà Ch đến Ngân hàng trả nợ để tất toán hợp đồng vay và được nhận tất cả bản chính giấy tờ về nguồn gốc nhà, đất. Lời khai này của ông Ng phù hợp với Biên nhận tiền ngày 04/7/1991 có thể hiện nội dung bà Ch có nhận tiền bán nhà,

đất diện tích (7,2 x 26)m và căn nhà diện tích (4 x 12)m trên nền đất này; số tiền 4.000.000 đồng của ông Ng (BL 20); lời khai của ông Ng còn phù hợp với tờ tường trình của ông Q, bà Ch ngày 11/02/2022 về việc có bán nhà cho ông Ng, không bán với ông Đ.

[3.4] Lý do, ông Ng cho rằng do không có hộ khẩu tại Châu Đốc, nên có nhờ ông Đ và vợ là bà Th đứng tên dùm Hợp đồng để dễ làm thủ tục mua bán, được thể hiện sau khi ông Ng, bà Ch thỏa thuận xong thì ông Ng tự viết vào Hợp đồng mua bán rồi cho vợ chồng ông Đ, bà Th ký tên trước, sau đó mới đưa cho bà Ch, ông Q ký tên sau; nhưng khi biết Hợp đồng mua bán không phải chữ ký của ông Q nên ông Ng đã hủy bỏ (tiêu hủy, xé bỏ) bản chính, nhưng trước khi hủy bỏ ông có photocopy lại 01 bản để phòng ngừa những tranh chấp có thể xảy ra sau này.

Biên bản đối chất ngày 20/8/2020 không cung cấp được bản chính hoặc bản sao Hợp đồng mua bán do ông Ng đã hủy bỏ (xé bỏ). Đồng thời lời khai của ông Ng phù hợp với lời khai của bà Ch, ông Q ngày 11/02/2022 về việc bà Ch ký tên của ông Q vào Hợp đồng mua bán ngày 02/7/1991.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ cho rằng khi đến UBND phường CPB chứng thực thì chỉ có ông Ng, vợ chồng ông Đ mà không có ông Q, bà Ch.

[3.6] Biên bản xác minh ngày 01/8/2022, Ủy ban nhân dân phường CPB cho biết không có cơ sở xác định Hợp đồng mua bán ngày 02/7/1991 do UBND phường CPB chứng thực; do phường B không còn lưu trữ do di dời trụ sở;

Tại biên bản xác minh ngày 09/6/2021, ông Nguyễn Thanh Hải Nguyên là Phó Chủ tịch UBND phường B (giai đoạn năm 1991 - 2000), xác định chữ ký tên trong chứng thực hợp đồng là của Tôi, nhưng không nhớ nội dung của hợp đồng và không nhớ hợp đồng mua bán nhà giữa ông Q, bà Ch với ông Đ, bà Th có lập hợp đồng mua bán nhà hay không và thỏa thuận như thế nào; (BL 124);

Tại biên bản xác minh ngày 09/6/2021, ông Nguyễn Văn Hải Nguyên là Phó Trưởng Khóm CL2 (giai đoạn năm 1991 - 2011), xác định chữ ký và chữ viết có nội dung chứng thực là của Tôi; (BL 125);

[3.7] Giấy xác nhận ngày 10/8/2020 của Nguyễn Kinh B, Nguyễn Quốc Tr, Nguyễn Đình Thị Tuyết L, Nguyễn Đình Thị Thúy Ph, Nguyễn Đình Thị Hồng V, Nguyễn Việt N, Nguyễn Bích L; những người này cho rằng là anh em ruột của Nguyễn Đức Ng và Nguyễn Huy Đ và biết rất rõ về nguồn gốc nhà, đất tọa lạc số 287, khóm Châu Long 2 (nay là số 242/42, khóm Châu Quới 1), phường CPB do ông Nguyễn Đức Ng mua của ông Nguyễn Doãn Q, bà Huỳnh Thị Kim Ch từ năm 1991; vợ chồng ông Ng cùng mẹ ruột sinh sống tại căn nhà này cho đến năm 2002 mẹ chết, sau đó ông Ng cùng vợ sinh sống tại căn nhà trên. Các ông, bà này cho biết ông Nguyễn Huy Đ chưa từng ở căn nhà này và các ông bà chịu trách nhiệm trước pháp luật về xác nhận của mình.

[3.8] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ lại khai có đưa cho mẹ 6 chỉ vàng, để cùng mua nhà cho mẹ ở, tôi nghĩ nhà này có phần tiền mẹ tôi, ông Ng và Tôi; còn ở

giai đoạn sơ thẩm chính ông Đ khai có đưa 6 chỉ vàng, để đủ tiền mua nhà,...mẹ tôi trực tiếp thỏa thuận với ông Q, bà Ch; các anh em của ông Đ, ông Ng xác định ông Ng, bà T chính là người bỏ tiền ra mua và ông Đức xác định thay đổi lời khai so với ban đầu; lời khai ông Đ bất nhất, mâu thuẫn với lời khai ban đầu; việc khai nại của ông Đ có đưa cho mẹ 6 chỉ vàng nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh việc mua bán nhà này có phần tiền của ông Đ, mẹ ông Đ và ông Ng;

Ông Đ xác định từ lúc mua 1991 cho đến nay, ông Đ không có ở trong căn nhà; chỉ đi về vào dịp Tết, giỗ để cúng kiến; chứ không ở tại đó, mà ở nhà chị Ph (là em ruột); ông Ng khai ở từ 1991, sau khi mua nhà và ở cùng với mẹ đến năm 2002 mẹ mất; mới đi về Tiền Giang làm ăn; giao nhà cho ông Tr trông coi quản lý dùm; xác định hiện căn nhà vẫn khóa cửa nhờ ông Tr đối diện trông coi dùm;

[3.9] Người làm chứng ông Bùi Hữu Tr khai: Về nguồn gốc nhà, đất tranh chấp ông xác định ông Ng mua của ông Q, bà Ch từ năm 1991; ông Ng sau khi mua ở cùng mẹ ruột ông Ng và vợ ông Ng cho đến khi bà cụ mất năm 2002. Sau khi mẹ ông Ng chết thì vợ chồng vẫn ở nhà, đất này. Năm 2010 ông Ng có đi làm ăn nên khóa cửa nhà lại nhờ ông Tr giữ chìa khóa và trông coi nhà giùm. Việc trông coi nhà của ông Ng thì ông Tr tự nguyện và không thỏa thuận thù lao hay trả phí gì cả (BL 117);

[3.10] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ xác định mọi giao dịch ký kết hợp đồng mua căn nhà này và trả tiền đều do ông Ng thực hiện và ông Đ cũng xác định ông Ng không có hộ khẩu tại địa phương;

Do giao dịch này, bên bán ông Q, bà Ch không tranh chấp và thừa nhận có bán căn nhà cho ông Ng; bị đơn thừa nhận mọi giao dịch mua bán nhà đều do ông Ng thực hiện với bà Ch; giao dịch mua bán nhà thực tế có xảy ra; đây là nguồn chứng cứ không phải chứng minh;

[4] Từ phân tích nêu tại mục [3] có căn cứ xác định quyền sở hữu hợp pháp của căn nhà đất số 242/42, khóm Châu Quới 1 (trước đây là số 287, khóm Châu Long 2), phường CPB, thành phố CD, tỉnh An Giang của ông Ng, và bà T; cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ng đơn là có căn cứ và các yêu cầu phản tố của bị đơn không có cơ sở xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có yêu cầu kháng cáo, nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét; cần giữ y án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn như đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa;

[5] Tuy nhiên, cấp sơ thẩm nhận định là không phù hợp pháp luật và có mâu thuẫn nhau, cần nêu lên rút kinh nghiệm; đó là:

“Hợp đồng mua bán nhà ngày 02/7/1991 được Ủy ban nhân dân phường Châu Phú B chứng thực ngày 03/7/1991 giữa ông Q, bà Ch với ông Đ, bà Th là không tuân thủ theo quy định của pháp luật tại Điều 31, Điều 33 của Pháp lệnh nhà

ở năm 1991 và Điều 13, 15 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 nên tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ngày 02/7/1991 vô hiệu”

“Hợp đồng mua bán ngày 02/7/1991 không phải là bản chính, bản sao và cũng không được UBND phường Châu Phú B cung cấp, xác nhận nên bản phô tô Hợp đồng này do ông Đức cung cấp **không được coi là chứng cứ**”;

[6] Các phần Quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đ được miễn do người già; bà Thủy phải chịu án phí theo luật định;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; khoản 1 điều 148; điều 296 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Huy Đ, bà Võ Thị Th;

Giữ Nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố CD;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ng đơn ông Nguyễn Đức Ng, bà Trần Thị T về:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ngày 02/7/1991 được Ủy ban nhân dân phường Châu Phú B chứng thực ngày 03/7/1991 vô hiệu.

- Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 176,7m² được xác định tại các điểm 1, 16, 5, 6; căn nhà có diện tích 68,6m² được xác định tại các điểm 3, 2, 13, 14, 15, 4 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 21/9/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CD; đất tọa lạc số 242/42, khóm CQ1, phường CPB cho ông Nguyễn Đức Ng và bà Trần Thị T.

Kèm theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 21/9/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CD.

- Ông Nguyễn Đức Ng, bà Trần Thị T có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 176,7m² thuộc thửa đất số 114, tờ bản đồ số 34 (VN2000) theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 21/9/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CD theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Buộc ông Nguyễn Huy Đ, bà Võ Thị Th chấm dứt hành vi cản trở ông Ng, bà T thực hiện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 176,7m²; căn nhà có diện tích 68,6m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 21/9/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CĐ.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Huy Đ, bà Võ Thị Th về yêu cầu:

- Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 02/7/1991 được Ủy ban nhân dân phường Châu Phú B chứng thực ngày 03/7/1991.

- Công nhận nhà, đất tranh chấp diện tích 176,7 m² được xác định tại các điểm 1, 16, 5, 6, trong đó có hiện trạng căn nhà có diện tích 68,6m² được xác định tại các điểm 3, 2, 13, 14, 15, 4 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 21/9/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CĐ cho ông Đ, bà Th.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng nên Nguyên đơn, bị đơn đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả số tiền 300.000 đồng cho ông Nguyễn Đức Ng, bà Trần Thị T theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003838 ngày 11/6/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố CĐ.

Buộc ông Nguyễn Huy Đ, bà Võ Thị Th phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Đối với yêu cầu phản tố: Bị đơn ông Nguyễn Huy Đ, bà Võ Thị Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0001653 ngày 04/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CĐ (đã nộp xong)

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Huy Đ được miễn; bà Võ Thị Th phải chịu 300.000đ tiền án phí, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002396 ngày 09/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố CĐ, tỉnh An Giang (đã nộp xong)

Các phần Quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật;

Trong 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

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

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

Nơi nhận:

- TANDTC (1)
- VKSND.AG (1)
- TAND huyện (1)
- THA huyện(1).
- Toà Dân sự (2)
- Văn phòng.(1)
- Phòng KTNV & THA (1)
- Đương sự “ Đề thi hành ”
- Lưu: HS.

Nguyễn Văn Sơn