TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 74/2022/DS-PT
Ngày 20/12/2022
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Anh Tuấn

Các Thẩm phán: 1. Ông Đỗ Văn Hiên;

2. Ông Lê Đình Nam;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Ông Hoàng Văn Hạnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 12 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2022 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 15 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 63/2022/QĐ-PTngày 24 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn Phú Thiện, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đình T1, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn Plei T, xã Ia Ke, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai (đã chết).

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

- Bà Lê Thị M, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn Thanh Th, xã Ayun Hạ, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai.

- Chị Nguyễn Thị Thùy Tr, sinh năm 1993; địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn Phú Thiện, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai.

- Anh Nguyễn Đình Th(Nguyễn Định Th), sinh ngày 02-7-2001; địa chỉ: Thôn Plei T, xã Ia Ke, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai.

- Chị Nguyễn Thị Th, sinh ngày 30-10-2003; địa chỉ: Thôn Thanh Th, xã Ayun Hạ, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M, chị Nguyễn Thị Thùy Tr, anh Nguyễn Đình Th, chị Nguyễn Thị Th: Ông Trần Mạnh Đ, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn Chư Sê, huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị M, chị Nguyễn Thị Thùy Tr, anh Nguyễn Đình Th, chị Nguyễn Thị Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Đình T1 là anh em ruột, ngày 04/6/2020 giữa bà Tơ và ông T1 có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay, theo đó ông T1 chuyển nhượng cho bà Tơ 5.000m^2 đất ruộng (thửa đất do Ủy ban nhân dân huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai cấp cùng ngày 31/8/2009 có số AP 059596, AP 059597 và AP 059598). Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng, sau đó bà Tơ đã nhận đất và trồng lúa nước trên diện tích đất này. Mặc dù vậy, ông Nguyễn Đình T1 cho rằng ông chưa nhận số tiền mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng, đồng thời không đồng ý cho bà Tơ canh tác trên thửa đất nên phát sinh tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ngày 22-10-2021 ông Nguyễn Đình T1 chết. Khi còn sống, ông T1 chung sống như vợ chồng với bà Lê Thị M và không đăng ký kết hôn. Họ có 03 người con chung gồm chị Nguyễn Thị Thùy Tr, anh Nguyễn Đình Th (Nguyễn Định Th) và chị Nguyễn Thị Th.

Tham gia tố tụng, bà Lê Thị M và các con của ông T1, bà M đều không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T vì họ cho rằng mặc dù khi còn sống ông T1 và bà Tơ có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 04/6/2020 thế nhưng bà Tơ chưa trả tiền cho ông T1, đồng thời việc bà Tơ trả các khoản nợ thay cho ông T1 tại Ngân hành chính sách xã hội có Phòng giao dịch tại huyện Phú Thiện và các chủ nợ khác đã được ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Tơ bằng 01 thửa đất tại khu vực Ủy ban nhân dân xã Chư AThai, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai; hơn nữa thửa đất mà ông T1 chuyển nhượng cho bà Tơ có diện tích 5.000m^2 nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông T1, bà M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 15 tháng 02 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Áp dụng các khoản 02, 09 Điều 26; Điểm a khoản 01 Điều 35; Điều 39; khoản 01 Điều 147; Điều 227; Điều 233; Điều 235 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng khoản 7 Điều 3; Điều 17; các khoản 01, 02 Điều 26 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 129; Điều 385; Điều 386; Điều 388; Điều 401; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật dân sự;

Nghị định số 43/2014/NĐ - CP ngày 15/ 5/ 2014 của Chính phủ;

Áp dụng điểm b, khoản 01 Điều 24; khoản 06 Điều 26; điểm b, khoản 02 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Xử: Hợp đồng sang nhượng diện tích đất ruộng lúa ngày 04/6/2020 có hiệu lực; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia với bên bị đơn (bà Lê Thị M, chị Nguyễn Thị Thùy Tr, anh Nguyễn Đình Thvà chị Nguyễn Thị Th) phải liên đới trả lại bà Nguyễn Thị T diện tích đất ruộng có tổng diện tích đo thực tế là 4.170m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 059596, AP 059597 AP 059598 đều cấp ngày 31/8/2009; vị trí tại Thôn Plei T, xã Ia Ke, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai; có tứ cận: hướng Đông giáp đất bà Tơ khai hoang dài 51,5m; hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Đình T1 dài dài 49,34m + 8,21m; hướng Nam giáp đất bà Siu H'no có cạnh dài 23,63m + 3,89m + 11,22m +17,44m + 4,40m + 16,54m; hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Đình Tưởng có cạnh dài 21,16m + 4,91m + 7,49m + 6,09m + 5,91m + 2,92m + 28,09m.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn và bà Lê Thị M, chị Nguyễn Thị Th phải liên đới chịu tiền án phí là 14.595.000đồng (*mười bốn triệu, năm trăm chín mươi lăm ngàn đồng*).

Hoàn trả bà Nguyễn Thị T số tiền 3.750.000đồng (*Ba triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí trước đây, theo biên lai thu số 0007510 ngày 23/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28-2-2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị M, chị Nguyễn Thị Thùy Tr, anh Nguyễn Đình Th, chị Nguyễn Thị Th có đơn kháng cáo (đề ngày 25-2-2021) với nội dung toàn bộ bản án sơ thẩm với các lý do:

1. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông T1 không thừa nhận đã nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị T.

2. Việc bà Tơ trả các khoản nợ cho ông T1 khi ly hôn, đã được ông T1 thanh toán bằng 01 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 12m mặt đường thuộc xã Chư A Thai, huyện Phú Thiện; Hợp đồng tặng này là trái pháp luật.

3. Các thửa đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đều ghi tên hộ gia đình, chưa được điều chỉnh biến động.

4. Ngày 19/12/2019, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án huyện Phú Thiện ra Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS, về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản của ông Nguyễn Đình T1 vẫn còn đang có hiệu lực cho nên giao dịch chuyển nhượng 5.000m^2 đất ruộng lúa ngày 04/06/2020 giữa bà Tơ và ông T1 không có hiệu lực.

5. Giao dịch ngày 04/06/02020 giữa bà Tơ và ông T1 là giả tạo vì ông T1 không có diện tích đất nào là 5.000m^2.

Người kháng cáo yêu cầu huỷ Bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 15/02/2022 của Toà án nhân dân huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm; buộc người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp:

Bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Đình T1 phải trả lại 5.000m^2 đất tại địa chỉ Thôn Plei T, xã Ia Ke, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai theo giấy sang nhượng lúa nước ngày 04-6-2020. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất'' là không đúng bởi xuất phát từ việc bà T và ông T1 xác lập hợp đồng ngày 04-6-2020, bà Tơ cho rằng đã trả đủ tiền và nhận đất để canh tác nhưng không thực hiện được quyền của người sử dụng đất; còn ông T1 khi còn sống cho rằng có sự việc sang nhượng nhưng ông chưa nhận tiền từ bà Tơ cho nên ông T1 không đồng ý cho bà T canh tác đối với diện tích đất mà hai bên đã thỏa thuận. Vì vậy, trong trường hợp này, Tòa án cấp phúc thẩm cần phải sửa lại quan hệ pháp luật tranh chấp cho đúng là "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất'' theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ngày 22-10-2021 ông Nguyễn Đình T1 chết, Tòa án cấp sơ thẩn đã ra thông báo và đưa những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Đình T1 gồm bà Lê Thị

M (vợ ông T1 lúc đó), chị Nguyễn Thị Thùy Tr, anh Nguyễn Đình Th và chị Nguyễn Thị Th (con ông T1 và bà M) tham gia tố tụng với tư cách là người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bị đơn là chính xác. Tuy nhiên, tại bản án số 02/2022/DS-ST, ngày 15-02-2022 Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định những người thừa kế của bị đơn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không phù hợp. Theo quy định tại Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự, bà M và những người con có tên nêu trên tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Nguyễn Đình T1 mới chính xác.

[1.3] Nhận thấy, tuy Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp, sai về tư cách tham gia tố tụng của đương sự nhưng không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của họ cho nên Tòa án cấp phúc thẩm cần nhắc nhở để Tòa án cấp sơ thẩm không phạm phải những sai lầm trong vụ án tương tự, đồng thời sửa lại quan hệ pháp luật và tư cách tham gia tố tụng cho đúng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xem xét nội dung kháng cáo của người kháng cáo về việc cho rằng bà Tơ chưa trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 và việc bà Tơ trả các khoản nợ thay cho ông T1 sau khi ông T1 ly hôn đã được ông T1 thanh toán bằng việc tặng cho bà Tơ 12 mét đất mặt đường thuộc xã Chư A Thai, huyện Phú Thiện thì thấy rằng:

Ngày 04/6/2020 bà Tơ, ông T1 xác lập hợp đồng có tiêu đề "Giấy sang nhượng ruộng lúa nước'' (Bút lục số 29), theo đó ông T1 sang nhượng cho bà Tơ 5.000m^2 đất ruộng lúa tại Thôn Plei T, xã Ia Ke, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai với giá 150.000.000 đồng, đồng thời ông T1 cam kết kể từ ngày 04/6/2020 bà Tơ được quyền sử dụng ruộng lúa này.

Khi còn sống, ông T1 tham gia tố tụng đã xác nhận sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Tơ là đúng sự thật, thế nhưng ông cho rằng ông chưa nhận được số tiền chuyển nhượng từ bà Tơ. Lời khai này của ông T1 là không có căn cứ để chấp nhận bởi lẽ:

Tại bút lục số 28 của văn bản có tiêu đề "Biên bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng" ngày 16/4/2019 giữa bà Lê Thị M và ông Nguyễn Đình T1 thỏa thuận sự tự nguyện chia tài sản chung, theo đó ông T1 được nhận tài sản cụ thể như sau:

" 01 lô đất thổ cư hiện đang ở, là 01 căn nhà cấp 4c diện tích khoảng 90m^2, vật chất trong nhà gồm: 01 bộ bàn ghế sa lông, 01 ti vi Sony 48 in, 01 tủ lạnh, 01 máy giặt, 01 ao cá có diện tích khoảng 40m^2 và 03 sào lúa nước; tại Thôn Plei T B, xã Ia Ke, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai. Tất cả diện tích đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 059594, AP 059595, AP 059596, AP 059597, AP 059598 đều cấp ngày 31/8/2009 "theo phương thức nhà nước cho nợ trả dần, sau này tôi (T) có trách nhiệm đóng tiền để lấy giấy CNQSDĐ theo quy định". Lô đất và tài sản trên đất, anh T1 được quyền sở hữu

và sử dụng đồng thời phải có trách nhiệm làm giấy tờ đất theo quy định của Pháp luật.

Ông Nguyễn Đình T1 có nghĩa vụ cụ thể như sau:

Trả nợ Ngân hàng Chính sách Xã hội huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai số tiền là 40.000.000đồng.

Trả nợ ông Nguyễn Bình Y, số tiền là 25.000.000 đồng.

Trả nợ ông Vũ Tiến S, số tiền là 6.000.000đồng; tiền mua phân.

Trả nợ chị Trịnh Thị L, số tiền là 3.000.000đồng; tiền đổ đất.

Trả bà Nguyễn Thị L, số tiền là 50.000.000đồng (tiền do chị M tự nguyện trả cho bà Lạn, khi vợ chồng anh T1 chị M buôn bán làm ăn, bà Lạn có đưa tiền cho anh T1 làm vốn). Tất cả các khoản tiền trên, anh T1 phải trả lãi suất và trả tiền án phí theo quy định của pháp luật khi các bên có yêu cầu".

Văn bản thỏa thuận này được ông Nguyễn Đình T1 và bà Lê Thị M xác nhận, đồng thời được ông Thôn trưởng Thôn Plei T C, ông Bùi Văn Khiêm là chủ tịch xã Ia Ake xác nhận và chứng thực. Như vậy, tại thời điểm 16/4/2019 giữa ông Nguyễn Đình T1 và bà Lê Thị M đã thỏa thuận việc phân chia tài sản đối với các quyền sử dụng đất số AP 059596, AP 059597, AP 059598 do Ủy ban nhân dân huyện Phú Thiện cấp ngày 31/8/2009 (các thửa đất có tranh chấp hiện nay). Theo sự thỏa thuận này, ông T1 được quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt đối với các tài sản mà ông T1, bà M đã thỏa thuận. Bên cạnh đó, ông T1 còn có nghĩa vụ trả các khoản nợ cho ông T1.

Tại Bút lục số 70, ông T1 khai rằng bà Tơ là người đã trả nợ đối với các khoản nợ này thay cho ông T1. Lời khai của ông T1 về việc bà Tơ trả các khoản nợ là phù hợp với chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ bởi Ngân hàng chính sách xã hội Phòng giao dịch tại huyện Phú Thiện, ông Nguyễn Bình Y, ông Vũ Tiến S, bà Trịnh Thị L, bà Nguyễn Thị L (hiện bà L đã chết) đều xác nhận đã nhận số tiền trên từ bà Nguyễn Thị T, tổng cộng 150.106.510 đồng, đồng thời những người làm chứng gồm: Bà Trịnh Thị L, vợ chồng ông Lê Phương, bà Nguyễn Thị Thư, vợ chồng ông Lê Văn Lâm, bà Nguyễn Thị Phương, ông Nguyễn Bình Y, ông Vũ Tiến S đều khai rằng họ có biết việc thỏa thuận chuyển nhượng của bà Tơ và ông T1 trong việc thỏa thuận chuyển nhượng đất lúa 5.000m^2.

Như vậy, việc bà Tơ trả các khoản nợ thay cho ông T1 là sự thật, tuy bà Tơ không trực tiếp trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 nhưng thông qua việc thỏa thuận nêu trên, bà Tơ đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình, đồng thời số tiền mà bà Tơ, ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng 5.000m^2 cũng gần tương đồng với số tiền do bà Tơ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay.

Người kháng cáo cho rằng toàn bộ số tiền do bà Tơ trả các khoản nợ này đã được ông T1 tặng cho bà Tơ bằng 01 lô đất mặt đường tại khu vực Ủy ban nhân dân xã Chư A Thai, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai. Tuy nhiên, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện, giữa bà Lê Thị M và ông Nguyễn Đình T1 còn thỏa thuận về việc

phân chia tài sản chung của vợ chồng (Bút lục số 26) vào ngày 16/4/2019, theo đó ông T1 còn được nhận "01 lô đất có chiều rộng mặt đường là 12m, ở khu vực sau Bưu điện xã Chư A Thai, huyện Phú Thiện". Sau đó, ông Nguyễn Đình T1 đã tặng cho bà Nguyễn Thị T bằng hợp đồng tặng cho ngày 19/8/2019 (Bút lục số 131). Tuy người đại diện theo ủy quyền khai rằng sự việc tặng cho thửa đất này đã được các bên thỏa thuận khấu trừ vào số tiền bà Tơ đã trả nợ nhưng lời khai đó không được bà Tơ thừa nhận và không có chứng cứ, tài liệu nào để chứng M cho lời khai đó là có căn cứ. Mặt khác, đến ngày 30/9/2019 bà Nguyễn Thị T đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Thiện chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 719740 ngày 19/8/2019, thửa đất số 93, tờ bản đồ số 120, diện tích 282m^2 tại thôn Chí Linh, xã Chư A Thai, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai;

Cùng liên quan đến thửa đất mà ông Nguyễn Đình T1 khai đã tặng cho bà Nguyễn Thị T và cấn trừ các khoản nợ do bà Tơ đã trả trước đây tại khu vực Ủy ban nhân dân xã Chư A Thai, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai. Hồ sơ vụ án còn thể hiện, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/02/2020 bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Ngọc Hà và bà Trần Thị Thúy thửa đất số 101, tờ bản đồ số 120, địa chỉ: Thôn Hải Yên (Chí Linh cũ), xã Chư A Thai, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai, diện tích 114m^2 (Hợp đồng được chứng thực tại UBND xã Chư A Thai) sau đó gộp thửa với thửa đất mà ông T1 đã tặng cho bà Tơ nêu trên. Đến ngày 31/3/2020 bà Nguyễn Thị T được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 786870. Chính vì vậy, lời khai của bị đơn về việc đã trả cho bà Tơ khoản nợ thông qua việc cấn trừ thửa đất tại khu vực Ủy ban nhân dân xã Chư A Thai, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai là không có căn cứ.

[2.2] Kháng cáo về việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hộ gia đình, nhưng ông T1 và bà M thỏa thuận phân chia tài sản không có các thành viên trong gia đình tham gia.

Tại Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07-4-2017 của Tòa án nhân dân tối cao có nội dung thể hiện: Khi giải quyết vụ án dân sự mà cần xác định thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất cần lưu ý: Thời điểm để xác định hộ gia đình có bao nhiêu thành viên có quyền sử dụng đất là thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất. Việc xác định ai là thành viên hộ gia đình phải căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp cần thiết, Tòa án có thể yêu cầu Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định thành viên hộ gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Như vậy, phải căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định hộ gia đình ông Nguyễn Đình T1 và bà Lê Thị M có bao nhiêu thành viên có quyền sử dụng đất tại thời điểm ngày 31/8/2009 (thời điểm cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa 267, 268 và thửa 287- thửa đất đang tranh chấp).

Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa 267, 268 và thửa 287 được ghi cấp cho hộ ông Nguyễn Đình T1 và Lê Thị M. Tuy nhiên, qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cả ba thửa đất này thì tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/2008 chỉ ghi tên ông Nguyễn Đình T1, không có tên cá nhân nào khác kèm theo.

Bên cạnh đó, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn có tài liệu có tiêu đề "Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đề ngày 21-12-2008, ông T1 khai các thửa đất số 267, diện tích 1.335m^2 thuộc tờ bản đồ số 03; thửa đất số 268, diện tích 1.540 m^2, thuộc tờ bản đồ số 03 và thửa đất số 287, diện tích 1.430 m^2 cũng thuộc tờ bản đồ số 03; tất cả đều có chung địa chỉ tại làng Plei Tăng B, xã Ia Ake, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai; nguồn gốc các thửa đất là nhận chuyển nhượng của ông Kpă Phun vào tháng 05/2004. Mặt khác, cũng tại tài liệu này hướng dẫn rằng: "Hộ gia đình thì ghi chữ "Hộ ông (bà)'' và họ tên chủ hộ. Chủ sử dụng là cả hai vợ chồng thì ghi tên của cả hai người. Tên chủ hộ, cá nhân ghi đúng tên khai sinh hoặc hộ khẩu". Như vậy, nếu kê khai các thửa đất trong "Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"nói trên là của "hộ gia đình" thì ghi "Hộ ông Nguyễn Đình T1" tại mục "Tên người sử dụng đất". Thế nhưng, tại mục "Tên người sử dụng đất" của "Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" nêu trên đã ghi "Nguyễn Đình T1" và ghi họ tên vợ là "Nguyễn Thị M". Việc ghi như vậy thể hiện "chủ sử dụng đất không phải là hộ gia đình ông T1, mà để kê khai cho "chủ sử dụng đất" là vợ chồng ông T1, bà M. Ủy ban nhân dân huyện Phú Thiện đã căn cứ vào "Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" này và các giấy tờ về việc ông T1 mua đất để cấp quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 267, 268 và thửa 287, chứ không căn cứ vào đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và tài liệu nào khác.

Ngoài ra, tại thời điểm năm 2008, các con của ông T1, bà M đều chưa thành niên và còn nhỏ, đang đi học và sống phụ thuộc cha mẹ, nên việc họ phụ giúp cha mẹ trong công việc hàng ngày là bình thường; đây không phải là căn cứ để xác định họ có quyền sử dụng đất cùng với cha mẹ là ông T1, bà M.

Những nhận định trên cho thấy, tuy tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 059596, AP 059597 và AP 059598 ngày 31/8/2009 ghi chủ sử dụng đất là "Hộ ông Nguyễn Đình T1 và bà Lê Thị M", nhưng thời điểm cấp giấy này, chỉ có 2 thành viên có quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Đình T1 và bà Lê Thị M.

[2.3] Ngoài ra, người kháng cáo còn kháng cáo nội dung ngày 19/12/2019, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án huyện Phú Thiện ra Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS, về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản của ông Nguyễn Đình T1 vẫn còn đang có hiệu lực cho nên giao dịch chuyển nhượng 5.000m^2 đất ruộng lúa ngày 04/06/2020 giữa bà Tơ và ông T1 không có hiệu lực.

Hồ sơ vụ án thể hiện, giữa ông Nguyễn Đình T1 và bà Lê Thị M sống chung như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn. Trong quá trình chung sống, họ có những mâu thuẫn không thể hàn gắn cuộc sống vợ chồng cho nên đã yêu cầu Tòa án giải quyết. Theo Bản án số 06/2019/HNGĐ-ST ngày 12/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai (Bản án đã có hiệu lực pháp luật) thì ông T1 phải có nghĩa vụ cấp dưỡng nuôi con cho bà M nhưng ông không thực hiện và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai đã ra quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Nguyễn Đình T1. Mặc dù vậy, đến ngày 25/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai tiếp tục ban hành Quyết định số 27/QĐ-CCTHADS về việc chấm dứt tạm dừng việc đăng ký quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản. Như vậy, việc xác lập giao dịch ngày 04/6/2020 giữa ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sau thời điểm mà Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai ban hành quyết định chấm dứt việc tạm dừng giao dịch.

Bên cạnh đó, sau khi ban hành Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS, ngày 19/12/2019 về việc tạm dừng việc đăng ký quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản thì đến ngày 28/8/2019 bà Nguyễn Thị T nộp thay cho ông Nguyễn Đình T1 2.308.000 đồng; ngày 05/02/2020 bà Nguyễn Thị T nộp 8.000.000 đồng; ngày 25/02/2020 bà Nguyễn Thị T nộp 11.000.000 đồng; ngày 06/02/2020 bà Nguyễn Thị T nộp 6.000.000 đồng. Vì vậy, ông Nguyễn Đình T1 (có phần bà Nguyễn Thị T nộp thay) đã thực hiện xong nghĩa vụ cấp dưỡng nuôi con và án phí dân sự của bản án nêu trên thì đến ngày 25/02/2020 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định số 27/QĐ-CCTHADS, ngày 25/02/2020 chấm dứt tạm dừng việc đăng ký quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Nguyễn Đình T1.

[2.4] Trong quá trình xét xử phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng đã cung cấp cho Tòa án văn bản có tiêu đề "Di chúc" đề ngày 16/9/2020 (được UBND xã Ia Ake, huyện Phú Thiện chứng thực ngày 17/9/2020). Theo đó, ông T1 đã để lại toàn bộ di sản thừa kế (trong đó có quyền sử dụng đất số AP 059596, AP 059597 và số AP 059598) cho các con Nguyễn Thị Thùy Tr, Nguyễn Định Th và Nguyễn Thị Th. Mặc dù di chúc do ông T1 để lại trước khi chết đã được chứng thực thế nhưng trước khi ông lập bản di chúc này thì vào ngày 04/6/2020 ông T1 đã chuyển nhượng các quyền sử dụng đất này cho bà Nguyễn Thị T. Vì vậy, bản di chúc này không có giá trị chứng M về sự việc chuyển nhượng thửa đất có tranh chấp giữa bà Tơ và ông T1.

[2.5] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AP 059596, AP 059597 và số AP 059598 cấp ngày 31/8/2009 và hiện trạng các thửa đất hiện nay có sự thay đổi về diện tích. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai thì diện tích còn lại của thửa đất là 4.170m^2. Các

đương sự không có ý kiến gì về việc này nên chấp nhận theo hiện trạng thửa đất để giải quyết.

[3] Ngoài những nội dung của người kháng cáo, Hội đồng xét xét cấp phúc thẩm thấy rằng việc tuyên trong phần quyết định của bản án sơ thẩm chưa phù hợp, vì vậy, cần sửa lại phần quyết định cho rõ ràng để thuận tiện trong quá trình thi hành án.

[4] Tổng hợp tất cả các T1 tiết, chứng cứ nêu trên thấy rằng sự việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 5.000 m^2 nêu trên là có căn cứ. Tuy bà Tơ không trực tiếp trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2020 cho ông T1, nhưng bà Tơ đã gián tiếp trả các khoản nợ mà ông T1 có nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng kháng cáo của người kháng cáo không có căn cứ, vì vậy, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm bị kháng cáo, nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị M, chị Nguyễn Thị Thùy Tr, anh Nguyễn Đình Thvà chị Nguyễn Thị Th; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 15 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai;

Áp dụng các khoản 02, 09 Điều 26; Điểm a khoản 01 Điều 35; Điều 39; khoản 01 Điều 147; Điều 227; Điều 233; Điều 235 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng khoản 7 Điều 3; Điều 17; các khoản 01, 02 Điều 26 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 129; Điều 385; Điều 386; Điều 388; Điều 401; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật dân sự;

Nghị định số 43/2014/NĐ - CP ngày 15/ 5/ 2014 của Chính phủ;

Áp dụng điểm b, khoản 01 Điều 24; khoản 06 Điều 26; điểm b, khoản 02 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Hợp đồng sang nhượng diện tích đất ruộng lúa ngày 04/6/2020 có hiệu lực;

Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Đình T1 gồm bà Lê Thị M, chị Nguyễn Thị Thùy Tr, anh Nguyễn Định Th (Nguyễn Đình Th) và chị Nguyễn Thị Th phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo 03 giấy chứng nhận quyền sử dung đất số AP 059596, AP 059597 AP 059598 cấp cùng ngày 31/8/2009; vị trí tại Thôn Plei T, xã Ia Ke, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai;

Thửa đất có tứ cận:

Phía Đông giáp đất bà Tơ khai hoang dài 51,5m;

Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Đình T1 dài dài 49,34m + 8,21m;

Phía Nam giáp đất bà Siu H'no có cạnh dài 23,63m + 3,89m + 11,22m +17,44m + 4,40m + 16,54m;

Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Đình Tưởng có cạnh dài 21,16m + 4,91m + 7,49m + 6,09m + 5,91m + 2,92m + 28,09m.

Trong trường hợp bà Lê Thị M, chị Nguyễn Thị Thùy Tr, anh Nguyễn Định Th (Nguyễn Đình Th) và chị Nguyễn Thị Th không thực hiện hợp đồng thì bà Nguyễn Thị T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định, tại chỗ và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị T tự nguyện chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (đã nộp).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Lê Thị M, chị Nguyễn Thị Thùy Tr, anh Nguyễn Định Th và chị Nguyễn Thị Th phải chịu tiền án phí là 14.595.000đồng (*mười bốn triệu, năm trăm chín mươi lăm ngàn đồng*).

Hoàn trả bà Nguyễn Thị T số tiền 3.750.000đồng (*Ba triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí trước đây, theo biên lai thu số 0007510 ngày 23/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bà Lê Thị M, chị Nguyễn Thị Thùy Tr, anh Nguyễn Định Th và chị Nguyễn Thị Th mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm.

Chị Nguyễn Thị Th được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0007837 ngày 02-3-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai; bà Lê Thị M được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0007836 ngày 02-3-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai.

Chị Nguyễn Thị Thùy Tr, anh Nguyễn Định Th còn phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

Lưu Anh Tuấn