

Bản án số: 83/2020/DS-PT
Ngày : 03 - 06 - 2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Ông Nguyễn Văn Trường

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Mỹ Thuận – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh L.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh L: Bà Nguyễn Thị Ngọc Thúy – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 6 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 58/2020/TLPT – DS ngày 04 tháng 3 năm 2020, về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2019/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 108/2020/QĐPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1945; địa chỉ: xã LST, huyện T, tỉnh Vĩnh L

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là anh Phạm Ngọc H; địa chỉ: xã LST, huyện T, tỉnh Vĩnh L theo văn bản ủy quyền ngày 16/8/2018

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Hồ N – Văn phòng Luật sư Trần N thuộc Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh L

Bị đơn: ông Trần Văn A; địa chỉ: xã LST, huyện T, tỉnh Vĩnh L (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H2 (có mặt)

2. Anh Phạm Ngọc H (có mặt)

3. Chị Phạm Thị H1

4. Chị Phạm Thị Mộng H3

5. Anh Phạm Trường L

6. Chị Phạm Thị Ngọc P

Cùng địa chỉ: xã LST, huyện T, tỉnh Vĩnh L.

7. Anh Phạm Ngọc P; địa chỉ: số 2/75, Đất Thánh, Phường 6, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

8. Chị Phạm Thị Ngọc H5; địa chỉ: số 738/41/18/19, quốc lộ 1A, khu phố 11, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Anh Phạm Ngọc H6; địa chỉ: ấp Mỹ Thạnh B, xã Lục Sĩ Thành, huyện T, tỉnh Vĩnh L

Người đại diện hợp pháp của chị H2, chị H3, anh L, chị P, anh H4, chị H5, anh H6 là anh Phạm Ngọc H, địa chỉ: xã LST, huyện T, tỉnh Vĩnh L theo văn bản ủy quyền ngày 12/12/2018, 22/02/2019, 27/02/2019 (có mặt)

10. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh L; địa chỉ trụ sở: phường A, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh L

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh L: Ông Nguyễn Văn H6 – Giám đốc là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 16/8/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/10/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Huỳnh Thị Đ trình bày: Bà và chồng bà là ông Phạm Ngọc A1 có phần đất vườn thửa 28, diện tích 260m², tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã LST, huyện T, tỉnh Vĩnh L do ông A1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 04/01/2001. Trong quá trình sử dụng, đến năm 2015 bị đơn Trần Văn A tự kê khai tách thửa 28 ra thành hai thửa mới là thửa 24 có diện tích 473,6m² và thửa 31 diện tích 120,8m² và ông A đứng tên quyền sử dụng đất thửa 31. Trong thời gian này, ông A1 bị bệnh và phải điều trị tại bệnh viện Chợ Rẫy, Thành phố Hồ Chí Minh nên không thể nào làm hợp đồng chuyển quyền cho ông A được và bà Đ cũng không có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A. Đến khoảng năm 2016 bà H2 là vợ ông A có đến mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ không biết để làm gì khoảng 10 ngày trả lại nhưng không ngờ ông A, bà H2 làm thủ tục chuyển quyền. Ngày 05/3/2017 ông Phạm Ngọc A1 chết. Bà Đ và ông A1 có 07 người con gồm: Phạm Ngọc H, Phạm Ngọc H4, Phạm Thị Mộng H2, Phạm Ngọc H6, Phạm Thị Mộng H3, Phạm Thị Ngọc H5, Phạm Ngọc H4 (chết) có hai con Phạm Trường L và Phạm Thị Ngọc P. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 388, quyền 01TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Phạm Ngọc A1 với ông Trần Văn A ngày 05/9/2016 thuộc thửa 31, tờ bản đồ số 7, diện tích 120,8m², tọa lạc tại Xã STnh, huyện T, tỉnh Vĩnh L không đúng quy định của pháp luật vì là tài sản chung của vợ chồng mà ông A1 chuyển nhượng cho ông A không có sự đồng ý của bà Đ nên bà Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 018359 thửa 31, tờ bản đồ số 7, diện tích 120,8m², tọa lạc tại Xã ST, huyện T, tỉnh Vĩnh L do Sở

Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh L cấp cho ông Trần Văn A và buộc ông A và bà H2 trả lại phần đất thửa 31, tờ bản đồ số 7, diện tích 120,8m², tọa lạc tại xã LST, huyện T, tỉnh Vĩnh L cho bà Đ. Đối với số cây trồng trên đất bà Đ không đồng ý bồi thường.

Anh Phạm Ngọc H4, chị Phạm Thị Ngọc H5, anh Phạm Ngọc H, anh Phạm Ngọc H4, chị Phạm Thị Mộng H2, anh Phạm Ngọc H6, chị Phạm Thị Mộng H3, anh Phạm Trường L và chị Phạm Thị Ngọc P thống nhất ý kiến của nguyên đơn.

Tại các bản biên bản hòa giải ngày 27/12/2018, 26/02/2019 và 19/9/2019 bị đơn Trần Văn A trình bày: Nguồn gốc phần đất thửa 13 là của ông ngoại ông tên Nguyễn Văn G để lại, gia đình ông đã sử dụng trên 100 năm nay, đến nay không ai tranh chấp. Từ trước đến nay chưa làm thủ tục kê khai, đăng ký theo quy định, ông cũng không biết ông A1 kê khai, đăng ký và đứng tên quyền sử dụng đất khi nào, đến khi đo Vlap ông mới phát hiện nên giữa ông với ông A1 có thỏa thuận làm hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất nhằm mục đích hợp pháp hóa chứ ông không có trả tiền cho ông A1, ông và vợ ông là bà H2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 31, tờ bản đồ số 7, diện tích 120,8m², tọa lạc tại xã LST, huyện T, tỉnh Vĩnh L vào ngày 12/7/2017 nên đối với yêu cầu của nguyên đơn ông không đồng ý. Bà Nguyễn Thị H2 thống nhất ý kiến của ông A.

Tại công văn số 217/STNMT ngày 17/01/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh L trình bày: Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trần Văn A là trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc A1 với ông Trần Văn A được Ủy ban nhân dân xã Lục Sĩ Thành chứng thực ngày 05/9/2016 là đúng quy định tại khoản c, điểm 1 Điều 99 của Luật Đất đai 2013; khoản 2, Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Các bên thống nhất kết quả đo đạc của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T ngày 09/9/2019 và thống nhất biên bản thỏa thuận giá đất ngày 26/02/2019 là 100.000đ/m²; thống nhất biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/5/2019.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do: Việc ông A làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất là không đúng trình tự theo quy định của pháp luật vì theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Đ không có ký tên, khi làm thủ tục các con ông A1 không hay biết. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông A1 kê khai đăng ký, phần đất tranh chấp này cũng nằm giáp phần đất của ông A1. Bà Đ không yêu cầu giám định chữ ký của ông A1 cũng với lý do bà Đ đã xác định trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Đ không ký là đã vô H4 nên không cần thiết phải giám định chữ ký của ông A1. Mặt khác, bị đơn cũng không có chứng cứ nào chứng minh phần đất tranh chấp là của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2019/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh L đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Đ về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 388, quyền 01TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Phạm Ngọc A1 với ông Trần Văn A ngày 05/9/2016, đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 018359 thửa 31, tờ bản đồ số 7, diện tích 120,8m², tọa lạc tại xã LST, huyện T, tỉnh Vĩnh L do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh L cấp cho ông Trần Văn A và buộc ông A và bà H2 trả lại phần đất thửa 31, tờ bản đồ số 7, diện tích 120,8m², tọa lạc tại xã LST, huyện T, tỉnh Vĩnh L cho bà Đ.

2. Về lệ phí thẩm định tại chỗ: Buộc nguyên đơn bà Huỳnh Thị Đ nộp toàn bộ là 779.300đ (bảy trăm bảy mươi chín ngàn ba trăm đồng) nhưng nguyên đơn đã nộp tạm ứng 779.300 đ (bảy trăm bảy mươi chín ngàn ba trăm đồng) nên khấu trừ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí 604.000đ (sáu trăm lẻ bốn ngàn đồng) cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị Đ (do bà Đ là người cao tuổi).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/01/2020 bà Huỳnh Thị Đ có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm: vô H4 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông A1 với ông A, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông A tại thửa 31, tờ bản đồ số 7, xã LST, huyện T, tỉnh Vĩnh L, buộc ông A và bà H2 trả lại cho bà Đ quyền sử dụng thửa đất số 31 diện tích 120,8m².

Tại phiên tòa phúc thẩm: các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án, bà Đ vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, ông A và bà H2 không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà Đ. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đ.

Kiểm sát viên phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đ, người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngày 27 tháng 12 năm 2019 Tòa án nhân dân huyện T tuyên án sơ thẩm đến ngày 06 tháng 01 năm 2019 bà Đ nộp đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Tại công văn số 2054/UBND-NC ngày 03/12/2019 của UBND huyện T và Văn bản phúc đáp số 217/STNMT ngày 17/01/2019 của sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh L thể hiện: nguồn gốc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 3, diện tích 260m² trước đây theo chương trình đất không có ai kê khai đăng ký, đến ngày 30/7/1993 ông A1 kê khai đăng ký quyền sử dụng, đến ngày 04/01/2001 ông A1 được UBND huyện T ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông A1 và bà Đ là vợ chồng hợp pháp. Theo quy định tại Điều 27, Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 thì: “Quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng. Vợ chồng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung. Việc xác lập, thực hiện và chấm dứt giao dịch dân sự là tài sản chung có giá trị lớn phải được vợ chồng bàn bạc, thỏa thuận”. Như vậy, quyền sử dụng thửa đất số 28 là tài sản chung của vợ chồng ông A1 bà Đ, song chỉ một mình ông A1 làm thủ tục tách thành 02 thửa gồm: thửa 24 và thửa 31 đến ngày 05/9/2016 ông A1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông A không được sự đồng ý của bà Đ là không phù hợp pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm vợ chồng ông A bà H2 đều trình bày: nguồn gốc thửa đất số 31 (được tách từ thửa 28) là của ông ngoại ông A tên Nguyễn Văn G để lại cho ông A, nhưng ông bà không xuất trình được tài liệu chứng cứ để chứng minh việc ông G có kê khai đăng ký qua các thời kỳ cũng như việc ông G để lại di chúc hoặc tặng cho ông A phần đất này. Trong trường hợp nếu ông G có kê khai đăng ký phần đất này trong sổ bộ địa chính, thì việc ông A1 tự nguyện giao trả lại đất cũng phải trả cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông G mới đúng đối tượng, việc ông A1 giao trả đất cho ông A cháu ngoại của ông G là không đúng đối tượng theo quy định của pháp luật về thừa kế.

Mặt khác, vợ chồng ông A bà H2 là chủ sử dụng thửa đất số 29 được UBND huyện T ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 27/7/2012 liền kề với thửa 31, ông A trình bày thửa đất số 29 cũng là do ông ngoại ông để lại cho ông, vậy lý do gì ông A chỉ kê khai đăng ký thửa đất 29 mà không kê khai đăng ký thửa 31.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/5/2019 trên phần đất tranh chấp từ trước đến nay không có ai cất nhà ở, chỉ có 04 bụi tre lâu năm (hiện già cỗi), 01 cây dừa trên 40 năm, 02 cây dừa và 01 cây chanh khoảng 03 năm tuổi. Tại phiên tòa vợ chồng ông A trình bày: do vợ chồng ông thường xuyên đi làm ăn xa nên không có trực tiếp canh tác, trồng cây trên phần đất này, trên đất cũng không phát sinh hoa lợi. Điều này cho thấy thửa đất không do ông A trực tiếp quản lý, sử dụng từ xưa đến nay như ông trình bày.

Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A1 với ông A lập ngày 05/9/2019 không thỏa mãn điều kiện quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005 nên vô hiệu theo Điều 127 Bộ luật Dân sự 2005.

Cấp sơ thẩm xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A1 với ông A là không phù hợp pháp luật.

Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh L đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đ là có căn cứ chấp nhận.

Tại biên bản thỏa thuận ngày 26/12/2019 các đương sự thống nhất đối với cây trồng trên đất nếu người nào được công nhận quyền sử dụng đất thì đương nhiên được sở hữu cây trồng trên đất, nên không đặt ra yêu cầu định giá để làm căn cứ bồi thường. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét về việc bồi thường giá trị cây trồng.

Về án phí: Do sửa án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của bà Đ nên ông A phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, bà Đ không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Đ, sửa Bản án sơ thẩm số: 59/2019/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh L.

Áp dụng các điều: 122, 127 Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 27, 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; các điều 27, 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 388, quyền 01TP/CC-SCT/HĐGD giữa ông Phạm Ngọc A1 với ông Trần Văn A ngày 05/9/2016 đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 7, diện tích 120,8m², tọa lạc tại xã LST, huyện T, tỉnh Vĩnh L.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 018359 thửa 31, tờ bản đồ số 7, diện tích 120,8m², loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại xã LST, huyện T, tỉnh Vĩnh L, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh L ký cấp cho ông Trần Văn A ngày 12/7/2017.

3. Công nhận cho bà Huỳnh Thị Đ được quyền sử dụng thửa đất số 31, tờ bản đồ số 7, diện tích 120,8m², tọa lạc tại xã LST, huyện T, tỉnh Vĩnh L. Bà Đ có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

4. Án phí: Buộc ông Trần Văn A chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 và Điều 9 của 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 TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Vĩnh L;
- Tổ nghiệp vụ TAND tỉnh VL;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đường sự: Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Kim Chi