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: 217/2024/DS-PT
Ngày 22 – 4 – 2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Long

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Hà - 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 Gia Viễn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 22 tháng 4 năm 2024, 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: 753/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi tắt là: HĐCN.QSDĐ)"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 659/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà **Nguyễn Thị Ngọc T**, sinh năm 1977 (có mặt);

2. Ông **Nguyễn Thành T1**, sinh năm 1976 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Ông **Châu Nguyễn Bảo T2**, sinh năm 1975; Địa chỉ: ấp P, xã P, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Xuân T3 - Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T; Địa chỉ: 4, L, phường E, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng T4, sinh năm 1979; Địa chỉ: số C tổ A, ấp P, xã P, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

2. Bà Châu Nguyễn Thái L, sinh năm 1977; Địa chỉ: số H ấp A, xã Đ, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

3. Bà Châu Nguyễn Thái D, sinh năm 1981; Địa chỉ: I Lands End CV H, TX, 76643, USA (Hoa Kỳ) (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1951; Địa chỉ: I Lands End CV H, TX, 76643, USA (Hoa Kỳ) (vắng mặt).

5. Ngân hàng N1 - Chi nhánh Thành phố M; Địa chỉ: I T, phường A, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thị Trúc P, sinh năm 1980; Địa chỉ: ấp P, xã P, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Châu Nguyễn Bảo T5.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Nguyễn Thành T1 (gọi tắt là: nguyên đơn), thống nhất trình bày:

Vào năm 2001, nguyên đơn có mua đất của ông Châu Nguyễn Bảo T5 *(gọi tắt là: bị đơn)*, thửa đất số 25, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.950m^2 (đất màu), tọa lạc ấp P, xã P, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(gọi tắt là: GCN.QSDĐ)* số 31406/QSDĐ do Ủy ban nhân dân *(gọi tắt là: UBND*) huyện C cấp cho hộ bị đơn với giá 29.000.000 đồng, nguyên đơn đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác từ năm 2001 đến nay. Hiện có nghe nói bị đơn vay ngân hàng. Từ khi sang nhượng đến nay, bị đơn có đưa GCN.QSDĐ cho nguyên đơn bản chính, nhưng sau đó nguyên đơn có trả lại cho bị đơn. Vào năm 2013, có mời ra ấp giải quyết nhưng bị đơn vẫn không làm thủ tục sang tên. Phần đất này lúc sang nhượng đến nay nguyên đơn để cho em gái tên Nguyễn Thị Trúc P thuê canh tác. Nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn cùng vợ là Nguyễn Thị Hồng T4, em gái Châu Nguyễn Thái L, Châu Nguyễn Thái D phải làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận cho nguyên đơn.

Nếu bị đơn không muốn sang tên thì phải trả cho nguyên đơn giá trị QSDĐ theo giá mà công ty thẩm định giá đã định là 1.345.387 đồng/m^2 nhân với tổng diện tích theo kết quả đo đạc là 2.069,4m^2 và toàn bộ tài sản trên đất gồm nhà cửa, sàn bê tông, đường bê tông, cầu bê tông, hệ thống dẫn nước tưới tiêu và các cây trồng trên đất.

Bị đơn ông Châu Nguyễn Bảo T5 trình bày:

Vào năm 2000, chúng tôi gồm bị đơn và vợ là Nguyễn Thị Hồng T4, em gái Châu Nguyễn Thái L, Châu Nguyễn Thái D có sang nhượng cho nguyên đơn 1.950m^2 đất màu, thửa số 25, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo GCN.QSDĐ số 31406/QSDĐ do UBND huyện C cấp cho hộ bị đơn, có làm tờ sang nhượng ruộng đất vĩnh viễn do bị đơn và vợ Nguyễn

Thị Hồng T4, em gái Châu Nguyễn Thái L, Châu Nguyễn Thái D ký tên bán với giá 29.000.000 đồng, chúng tôi đã nhận đủ số tiền 29.000.000 đồng và giao đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên đất cấp cho hộ nên mẹ bị đơn là bà Nguyễn Thị Á lúc đó vẫn là thành viên trong hộ hiện nay không chịu bán đất cho nguyên đơn do đó không thể làm HĐCN.QSDĐ được. Bị đơn cùng vợ (chị T4) đồng ý theo kết quả định giá đối với các tài sản trên đất của nguyên đơn, riêng giá trị QSDĐ quá cao so với các giao dịch thực tế ở địa phương nên bị đơn không đồng ý kết quả định giá, nếu nguyên đơn đồng ý bị đơn sẽ trả nguyên đơn khoảng 1.200.000.000 đồng để lấy lại đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng T4, bà Châu Nguyễn Thái L thống nhất với lời trình bày của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trúc P trình bày: Chị hiện đang canh tác trên phần đất tranh chấp, chị yêu cầu bị đơn phải giao đất, thống nhất lời trình bày của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 - Chi nhánh Thành phố M trình bày: Bị đơn đã tất toán nợ vay ngày 23 tháng 8 năm 2022 (theo Hợp đồng tín dụng số 6911-LAV-202001064 ngày 06 tháng 10 năm 2020). Ngân hàng đã trả GCN.QSDĐ số phát hành S724732 số vào sổ cấp giấy 31406/QSDĐ cho bị đơn. Ngân hàng vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, đã quyết định:

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 122, Điều 689, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Công nhận HĐCN.QSDĐ giữa nguyên đơn và bị đơn. Buộc bị đơn có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển QSDĐ cho nguyên đơn.

Nguyên đơn được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích đo thực tế 2.069,4m^2 tại thửa 25 tờ bản đồ 02 (theo hồ sơ địa chính hiện nay là thửa 1130, tờ bản đồ số 02) theo GCN.QSDĐ số 31406/QSDĐ/1187/QĐ.UB ngày 29 tháng 8 năm 2001 do UBND huyện C cấp cho hộ bị đơn, có vị trí:

+ Đông giáp đất Nguyễn Văn T6;

+ Tây giáp đất Lê Văn H và Châu Văn N;

+ Nam giáp Châu Văn C;

+ Bắc giáp K và Đ bê tông;

(Có Phiếu xác nhận Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo)

2. Buộc bị đơn trả lại cho chị Nguyễn Thị Ngọc T với số tiền 20.000.000 đồng. Thực hiện trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký cấp GCN.QSDĐ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá tài sản, thẩm định; án phí, lãi suất, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05 tháng 10 năm 2023, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm:

Lý do kháng cáo: Bị đơn không đồng ý với quyết định của án sơ thẩm, vì việc mua bán (chuyển nhượng QSDĐ) giữa nguyên đơn và bị đơn là không hợp pháp, cả hai bên đều có lỗi.

Vì thế, bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng buộc nguyên đơn trả lại đất cho bị đơn và bị đơn trả lại cho nguyên đơn 29.000.000 đồng tiền nhận của nguyên đơn từ việc chuyển nhượng đất và ½ số tiền chênh lệch do giá đất tăng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo là bị đơn trong vụ án, ông Châu Nguyễn Bảo T5 trình bày: Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo theo đơn kháng cáo đã nêu trên.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Trúc P, cùng trình bày: Bảo lưu lời trình bày như nội dung án sơ thẩm đã nêu, không đồng ý đối với kháng cáo của ông T5, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

- Luật sư Nguyễn Xuân T3 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất *(gọi tắt là: QSDĐ)* của ông T5 cho bà T, ông T1 là không hợp pháp, bởi lẽ: Thửa đất số 25 tờ bản đồ số 02 loại đất ĐM tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo GCN.QSDĐ số 31406/QSDĐ/1187/QĐ.UB do UBND huyện C cấp ngày 29 tháng 8 năm 2001 là cấp cho hộ của bị đơn chứ không phải cấp cho cá nhân ông T5, trong hộ gia đình bị đơn tại thời điểm chuyển nhượng có bà Á là mẹ của bị đơn, bà Á đã cho ông T5 đất, tuy nhiên, bà Á không hay biết việc bị đơn chuyển nhượng cho bà T. Mặc dù bà Á không còn là chủ sở hữu nhưng bà vẫn thành viên hợp pháp trong hộ gia đình, nên vẫn có quyền đồng ý hoặc không đồng ý việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T5 và bà T, ông T1. Vì vậy, việc ông T5 tự ý chuyển nhượng tài sản chung của hộ gia đình mà không được sự đồng ý của các thành viên là không đúng với quy định pháp luật.

Tại thời điểm chuyển nhượng, GCN.QSDĐ của hộ gia đình bị đơn đang thế chấp ngân hàng để vay vốn hợp pháp. Ngoài ra, khi nhận chuyển nhượng, bà T, ông T1 đều biết GCN.QSDĐ đang thế chấp vay vốn Ngân hàng và biết thửa đất nhận chuyển nhượng là của hộ gia đình ông T5 chứ không phải của cá nhân ông T5, nhưng vẫn nhận chuyển nhượng. Đây là lỗi của cả hai bên khiến cho giao dịch vô hiệu, Hợp đồng đương nhiên không thể thực hiện. Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc mỗi bên phải chịu ½ số tiền chênh lệch do giá đất tăng là phù hợp, không gây bất lợi cho ông T1 và bà T, và hai ông bà cũng không bị thiệt hại gì. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông T5, sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- *Về tố tụng:* Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm.

- *Về nội dung:* Bị đơn được cha mẹ tặng cho riêng Thửa đất số 25 (theo hồ sơ địa chính hiện tại là thửa 1130) thửa 1393, trong hồ sơ cấp quyền sử dụng hoàn toàn không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc các thành viên trong hộ gia đình ông T5 thỏa thuận, xác định thửa đất này là tài sản chung của hộ gia đình. Năm 2001, ông T5 đã chuyển nhượng QSDĐ cho bà T và ông T1, nguyên đơn đã sử dụng liên tục, ổn định đến nay. Viện kiểm sát nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá tài liệu, chứng cứ một cách toàn diện, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa cấp phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới để xem xét, đánh giá nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

- Về thủ tục tố tụng:

+ Kháng cáo của bị đơn còn trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

- Về nội dung:

Đối với kháng cáo của bị đơn, xét:

[1] Bị đơn và nguyên đơn thừa nhận vào năm 2001 bị đơn có chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất diện tích 2.000m^2 thuộc thửa số 25 tờ bản đồ 02 loại đất ĐM tại ấp P, xã P, huyện C (nay là ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang) theo GCN.QSDĐ số 31406/QSDĐ/1187/QĐ.UB do UBND huyện C cấp ngày 29 tháng 8 năm 2001 cho hộ gia đình bị đơn. Theo văn bản số 31/VPĐKĐ ngày 22 tháng 01 năm 2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, số thửa 25, tờ bản đồ số 02 hiện nay là thửa 1130, tờ bản đồ số 02. Việc chuyển nhượng không lập HĐCN mà hai Bên chỉ làm tờ sang nhượng đất ruộng không ghi ngày tháng (tờ sang nhượng có chữ ký của bị đơn cùng chị T4, chị D, chị L). Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng đất là 29.000.000 đồng. Khi thực hiện HĐCN, nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn và bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng từ năm 2001 đến nay, nên đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do bị đơn không làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn nên phát sinh tranh chấp.

[2] Xét, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, làm thủ tục chuyển QSDĐ cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguyên đơn xác lập HĐCN.QSDĐ với bị đơn vào năm 2001 đối với diện tích 2.000m^2 (đo đạc thực tế 2.069,4m^2), việc chuyển nhượng các bên lập tờ sang nhượng đất ruộng không ghi ngày tháng, không lập HĐCN.QSDĐ theo quy định. Bị đơn cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng, GCN.QSDĐ đang thế chấp ngân hàng, khi thỏa thuận chuyển nhượng bị đơn có nói cho nguyên đơn biết việc GCN.QSDĐ đang thế chấp và nguyên đơn vẫn đồng ý chuyển nhượng nên không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho nguyên đơn. Phía nguyên đơn không thừa nhận lời trình bày vừa nêu của bị đơn, vì khi thỏa thuận chuyển nhượng, nguyên đơn không biết GCN.QSDĐ cấp cho hộ bị đơn và việc GCN.QSDĐ đang thế chấp ngân hàng, đến khi hai Bên giao tiền và nhận đất xong thì bị đơn mới nói cho nguyên đơn biết.

Xét thấy, lời trình bày của bị đơn cho rằng HĐCN giữa bị đơn với nguyên đơn là vô hiệu do thời điểm ký kết hợp đồng GCN.QSDĐ đang thế chấp ngân hàng nhưng nguyên đơn vẫn giao kết hợp đồng là không có cơ sở, vì nguyên đơn không thừa nhận việc bị đơn có thông báo cho nguyên đơn biết GCN.QSDĐ đang thế chấp tại ngân hàng, nguyên đơn cho rằng do hai gia đình thân quen nên tin tưởng bị đơn vì thế hai Bên chỉ lập giấy viết tay. Ngoài ra, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc nguyên đơn biết GCN.QSDĐ đang thế chấp ngân hàng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã có văn bản yêu cầu Ngân hàng cung cấp các hợp đồng vay của bị đơn tại thời điểm năm 2001, 2002 nhưng Ngân hàng không cung cấp được (theo Văn bản số 140/NHNo.TPMT ngày 22 tháng 8 năm 2022). Đồng thời, căn cứ vào GCN.QSDĐ số 31406 ngày 29 tháng 8 năm 2001 cấp cho hộ bị đơn thể hiện GCN.QSDĐ thế chấp ngân hàng vào ngày 03 tháng 10 năm 2005. Như vậy, việc bị đơn cho rằng QSDĐ thế chấp ngân hàng vào thời điểm năm 2001 là không có căn cứ.

Căn cứ văn bản số 143/NHNo.TPMT-KCN ngày 29 tháng 8 năm 2022, Ngân hàng N1 - Chi nhánh Thành phố M thông báo bị đơn đã trả tất nợ vay ngày 23 tháng 8 năm 2022 (theo Hợp đồng tín dụng số 6911-LAV-202001064 ký ngày 06 tháng 10 năm 2020), Ngân hàng N1 - Chi nhánh Thành phố M đã giải chấp tài sản thế chấp cho bị đơn là GCN.QSDĐ, số phát hành S724732, số vào sổ cấp giấy 31406 do UBND huyện C cấp ngày 29 tháng 8 năm 2001. Như vậy, hiện nay bị đơn đã trả nợ vay xong và Ngân hàng đã giải chấp tài sản thế chấp là QSDĐ.

Xét thấy, HĐCN.QSDĐ giữa bị đơn với nguyên đơn không tuân thủ về hình thức hợp đồng theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005. Nhưng thực tế, sau khi chuyển nhượng, phía nguyên đơn đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bị đơn và bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn canh tác từ năm 2001 đến nay. Quá trình sử dụng, nguyên đơn đã liên tiếp trồng cây lâu năm, xây nhà bán kiên cố. Đồng thời, nguyên đơn cũng không bị cơ quan quản lý nhà nước xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận HĐCN.QSDĐ giữa bị đơn với nguyên đơn theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là có căn cứ.

[3] Xét ý kiến bị đơn yêu cầu hủy HĐCN.QSDĐ với nguyên đơn vì GCN.QSDĐ cấp cho hộ gia đình, các thành viên trong hộ không đồng ý việc chuyển nhượng diện tích 2.000m^2 cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất diện tích 2.000m^2 đang tranh chấp nằm trong tổng diện tích 10.850m^2 do bị đơn đại diện hộ đứng tên QSDĐ theo GCN.QSDĐ, số vào sổ cấp giấy 31406 do UBND huyện C cấp ngày 29 tháng 8 năm 2001.

Tại Công văn số 955/CATP-QLHC ngày 26 tháng 4 năm 2021 của Công an thành phố M cung cấp thời điểm năm 1977, hộ bị đơn gồm có các thành viên là ông/bà: Châu Văn T7, Nguyễn Thị T8 (chết 2002), Châu Văn T9 (chết), Nguyễn Thị Á, Châu Nguyễn Bảo T5, Châu Nguyễn Thái D. Đến năm 1995, Công an huyện C cấp sổ hộ khẩu lần thứ hai gồm các thành viên ông/bà: Nguyễn Thị T8 (chết 2002), Nguyễn Thị Á, Châu Nguyễn Bảo T5, Châu Nguyễn Thái L, Châu Nguyễn Thái D (Bút lục số 290, bút lục số 291).

Căn cứ hồ sơ cấp GCN.QSDĐ đối với thửa 25 (theo hồ sơ địa chính hiện tại là thửa 1130 - Bút lục số 220), 1393 tờ bản đồ 02 diện tích 10.850m^2 (Bút lục số 226) thể hiện:

Bị đơn đăng ký kê khai cấp QSDĐ ngày 01 tháng 11 năm 1996 với tư cách cá nhân không phải với tư cách đại diện hộ gia đình. Tại đơn đăng ký cấp GCN.QSDĐ nói trên nguồn gốc đất được xác định là đất *"cha mẹ cho"*. Theo sổ hộ khẩu gia đình bị đơn cũng không phải là chủ hộ (theo xác nhận của Công an thành phố M - Bút lục số 290, bút lục số 291). Như vậy, GCN.QSDĐ số 31406/QSDĐ/1187/QĐ.UB được UBND huyện C cấp ngày 29 tháng 8 năm 2001, ghi cấp cho hộ bị đơn là trái quy định tại mục III.1 phần III và mục I phần

3 Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16 tháng 3 năm 1998: *"Tên chủ sử dụng ghi trong giấy chứng nhận phải thống nhất với tên ghi trên đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất"*. Đồng thời, vào thời điểm 29 tháng 8 năm 2001 Bộ luật Dân sự năm 1995 đang có hiệu lực thi hành, QSDĐ được coi là tài sản của hộ gia đình được quy định tại Điều 118 như sau: *"Tài sản chung của hộ gia đình gồm tài sản do các thành viên cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung và các tài sản khác mà các thành viên thỏa thuận là tài sản chung của hộ. Quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ gia đình cũng là tài sản chung của hộ"*. Thửa đất số 25 (theo hồ sơ địa chính hiện tại là thửa 1130), thửa 1393, bị đơn được cha mẹ tặng cho riêng và trong hồ sơ cấp quyền sử dụng hoàn toàn không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện có văn bản thỏa thuận giữa các thành viên trong hộ xác định thửa đất này là tài sản chung của hộ như quy định tại Điều 118 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Căn cứ Công văn số 1481/PA01 ngày 03 tháng 10 năm 2019 của Công an tỉnh T cung cấp thông tin xuất nhập cảnh đối với bà Nguyễn Thị Á, bà Châu Nguyễn Thái D, theo đó, bà Á xuất cảnh năm 2014, bà D xuất cảnh năm 2004. Đến năm 2018, bà Nguyễn Thị Á, bà Châu Nguyễn Thái L, bà Châu Nguyễn Bảo T10, ông Châu Nguyễn Bảo T11 đã lập văn bản cam kết về tài sản ngày 01 tháng 10 năm 2018 tại Văn phòng công chứng, nội dung: *"Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy số 31406/QSD/1187/QĐ.UB do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/8/2001 do ông Châu Nguyễn Bảo T5 tự tạo lập, chúng tôi là thành viên trong hộ không có bất cứ sự đóng góp nào đối với tài sản nêu trên. Ông Châu Nguyễn Bảo T5 là chủ sỡ hữu đối với tài sản trên và được toàn quyền thực hiện các quyền của chủ sở hữu đối với tài sản theo quy định của pháp luật, chúng tôi cam kết không có bất kỳ tranh chấp khiếu nại nào…"*.

Từ những phân tích trên, mặc dù GCN.QSDĐ số 31406/QSDĐ/1187/QĐ.UB ghi cấp cho hộ ông Châu Nguyễn Bảo T5 nhưng có đủ cơ sở xác định phần đất thửa 25 (theo hồ sơ địa chính hiện tại là thửa 1130), thửa 1393 tờ bản đồ 02 diện tích 10.850m^2, loại đất ĐM, tại ấp P, xã P, Thành phố M không phải là tài sản chung của hộ bị đơn mà là tài sản của cá nhân bị đơn. Do đó, yêu cầu hủy HĐCN của bị đơn với lý do đất cấp cho hộ và các thành viên trong hộ không đồng ý là không có cơ sở.

[4] Với những viện dẫn nêu trên, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, không có căn cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ từ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000314 ngày 05 tháng 10 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang, nên bị đơn không phải nộp thêm.

[6] Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí định giá tài sản, thẩm định, án phí, lãi suất trong thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Các Điều 92, Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 122, Điều 689, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Châu Nguyễn Bảo T5, giữ nguyên án sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc T, Nguyễn Thành T1.

Công nhận HĐCN.QSDĐ giữa nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc T, Nguyễn Thành T1 và bị đơn Châu Nguyễn Bảo T5.

- Nguyên đơn được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích đo thực tế 2.069,4m^2 tại thửa 25 tờ bản đồ 02 (theo Hồ sơ địa chính hiện nay là thửa 1130, tờ bản đồ số 02) theo GCN.QSDĐ số 31406/QSDĐ/1187/QĐ.UB ngày 29 tháng 8 năm 2001 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Châu Nguyễn Bảo T5, có vị trí:

+ Đông giáp đất Nguyễn Văn T6;

+ Tây giáp đất Lê Văn H và Châu Văn N;

+ Nam giáp Châu Văn C;

+ Bắc giáp K và Đ bê tông;

(Kèm theo Bản án: Phiếu xác nhận Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất).

- Buộc bị đơn Châu Nguyễn Bảo T5 có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển QSDĐ cho nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc T, Nguyễn Thành T1. Trường hợp bị đơn không tự nguyện thực hiện thủ tục chuyển QSDĐ cho nguyên đơn, thì nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký cấp GCN.QSDĐ theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ từ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000314 ngày 05 tháng 10 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang, nên bị đơn không phải nộp thêm.

4. Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí định giá tài sản, thẩm định, án phí, lãi suất trong thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. 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, có 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

6. 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. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang;
- Các đương sự;
- Lưu VT (5), HS (2), 25b, (TK-PH)

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

Nguyễn Văn Tửu