TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 244/2020/DS-PT
Ngày 15-7-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Quán

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Kim Nga

Ông Nguyễn Thiện Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Tấn Phong - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Long An

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên toà để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 212/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2020 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2019/DS-PT ngày 29/10/2019 của Toà án nhân dân huyện Y bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 265/2020/QĐPT ngày 21 tháng 5 năm 2020, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Thị H1, sinh năm 1965;

Địa chỉ cư trú: Số 15, ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Văn Thị Kim C, sinh năm 1968;

2.2. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: Số 111, Ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H2: Bà Văn Thị Kim C, sinh năm 1968. (Văn bản ủy quyền ngày 27/12/2018).

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

3.1. Ông Văn Ngọc T1, sinh năm 1958;

Địa chỉ cư trú: Số I, đường K, khu phố L, Bình Hưng Hòa A, huyện Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1960;

Địa chỉ cư trú: Ấp 2, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

3.3. Bà Văn Kim H3, sinh năm 1964;

Địa chỉ cư trú: Ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

3.4. Anh Nguyễn Văn H4, sinh năm 1993;

3.5. Chị Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1999;

Cùng địa chỉ cư trú: Số 111, Ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Văn Ngọc T1, bà Văn Kim H3, bà Trần Thị Kim L, anh Nguyễn Văn H4, chị Nguyễn Thị Thu T2: Bà Văn Thị Kim C, sinh năm 1968. (Văn bản ủy quyền ngày 12/02/2019).

3.6. Chị Trần Thị Kim P, sinh năm 1983;

3.7. Chị Trần Thị Kim A, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ cư trú: Số 15, Ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của chị Trần Thị Kim P và chị Trần Thị Kim A: Bà Đặng Thị H1, sinh năm 1965. (Văn bản ủy quyền ngày 17/01/2019 và ngày 19/01/2019).

3.8. Bà Trần Thị B, sinh năm 1937;

Địa chỉ: Ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

3.9. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Y.

3.10. Ủy ban nhân dân xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn C2 – Cán bộ địa chính Ủy ban nhân dân xã X, huyện Y, tỉnh Long An. Có mặt.

3.11. Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Phước T3 - Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền ngày 20/9/2019).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đặng Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/10/2018 của bà Đặng Thị H1 cũng như những lời trình bày tại phiên tòa như sau:

Phần đất thửa số 3715, tờ bản đồ số 4, diện tích 761m^2 tọa lạc tại ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An là của ông Trần Văn Lưỡng (chồng của bà H1) do ông

Trần Văn Ba để lại. Năm 2009, ông Lưỡng chết, bà H1 làm thủ tục thừa kế phần đất này và được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/10/2013.

Đến năm 2016, bà làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 3715, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/12/2016 đối với thửa số 419, tờ bản đồ số 16, diện tích 871,4m^2 tọa lạc tại ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

Khi còn sống, ông Trần Văn Ba có cho bà Trần Thị Mười (mẹ của bà Văn Thị Kim C) cất nhà tạm trên một phần đất thửa số 3715. Đến năm 1985, ông Ba có cho vợ chồng của bà cất nhà sống riêng trên một phần thửa số 3715 (gần nhà của bà Mười). Sau đó, ông Ba cho ông Lưỡng phần đất thửa số 3715.

Năm 1990, do bà và ông Lưỡng sống chung có nhiều mâu thuẫn nên bà bỏ đi nơi khác sinh sống, ông Lưỡng vẫn sống trên phần đất này. Năm 2003, bà về sinh sống cùng cha mẹ ruột tại ấp 5 xã X, huyện Y. Bà có thường xuyên gặp ông Lưỡng và ông Lưỡng không có nói cho bà biết là có bán đất thửa 3715 cho bà Trần Thị Mười nhưng bà biết tại thời điểm này ông Lưỡng không có sinh sống trên phần đất thửa 3715. Phần đất này bỏ trống, bà và ông Lưỡng không có sử dụng.

Ông Trần Văn Lưỡng và bà có 02 người con là Trần Thị Kim A, sinh năm 1982 và Trần Thị Kim P, sinh năm 1983. Ông Trần Văn Lưỡng không có con riêng hay con nuôi nào khác.

Năm 2018, bà phát hiện bà C và ông H2 cất nhà cố định trên phần đất của bà nên bà mới biết ông Lưỡng có bán đất cho bà Mười. Bà yêu cầu bà Văn Thị Kim C và ông Nguyễn Văn H2 trả cho bà phần đất thửa số 419, tờ bản đồ số 16, diện tích 871,4m^2 tọa lạc tại ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An. Thửa đất này hiện nay bà không có thế chấp cho ai.

Bị đơn bà Văn Thị Kim C đồng thời đại diện cho ông Nguyễn Văn H2 thống nhất trình bày:

Khi còn sống ông Trần Văn Ba - cha của ông Trần Văn Lưỡng, có gá nghĩa vợ chồng với bà Trần Thị Mười - mẹ của bà Văn Thị Kim C. Do sống chung không hạnh phúc, ông Ba có cho bà Trần Thị Mười cất nhà tạm trên phần đất thửa số 3715, tờ bản đồ số 4, diện tích 761m^2 tọa lạc ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

Ngày 31/9/2000, bà Trần Thị Mười có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Lưỡng phần đất 7 sào đất thổ cư, phần đất bà Mười đang sinh sống, giá 8 chỉ vàng 24Kara. Hai bên có làm giấy tay có ông Trần Văn Lưỡng ký tên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã X, huyện Y, tỉnh Long

An chứng thực vào ngày 25/3/2002 và bà Mười giao đủ vàng, đồng thời ông Lưỡng giao đất cho bà Mười sử dụng từ năm 2002 cho đến nay.

Bà Mười và ông Lưỡng có đến Ủy ban nhân dân xã X làm thủ tục chuyển nhượng để sang tên cho bà Mười đứng tên nhưng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lưỡng bị gạch (có dấu vết mực gạch ngang) nên Ủy ban nhân dân xã X yêu cầu ông Lưỡng cấp đổi Giấy chứng nhận mới để làm thủ tục sang tên. Do ông Lưỡng không làm thủ tục cấp giấy mới nên không làm thủ tục sang tên được.

Số vàng mua đất của ông Lưỡng là của bà Trần Thị Mười 5 chỉ vàng 24Kara, của bà Văn Thị Kim C 3 chỉ vàng 24Kara.

Sau khi bà Mười mất, bà và ông H2 quản lý sử dụng phần đất thửa số 419, có tiến hành đập bỏ nhà cũ của bà Mười và cất nhà mới. Bà không đồng ý theo yêu cầu của bà H1 về việc yêu cầu bà và ông Nguyễn Văn H2 trả phần đất thửa số 419, tờ bản đồ số 16, diện tích 871,4m^2 tọa lạc tại Ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

Bà yêu cầu bà Đặng Thị H1 cùng các con của ông Trần Văn Lưỡng là Trần Thị Kim A, Trần Thị Kim P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2002 được ký kết giữa bà Trần Thị Mười và ông Trần Văn Lưỡng đối với thửa 419, tờ bản đồ 16 có chứng thực của Ủy ban xã. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 101844 đối với thửa 3715, tờ bản đồ 4, tọa lạc xã X do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho bà Đặng Thị H1 ngày 11/10/2013; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 010677 đối với thửa 419, tờ bản đồ 16, tọa lạc tại xã X, huyện Y do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Đặng Thị H1 ngày 16/12/2016.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Ngọc T1, bà Trần Thị Kim L, bà Văn Kim H3 do bà Văn Thị Kim C đại diện trình bày:

Bà Mười có 4 người con là Văn Ngọc T1, Trần Thị Kim L, Văn Kim H3 và Văn Thị Kim C.

Ông T1, bà H3, bà L thống nhất theo lời trình bày của bà C và không đồng ý theo yêu cầu của bà Đặng Thị H1. Các ông, bà yêu cầu bà Đặng Thị H1 cùng các con của ông Trần Văn Lưỡng là Trần Thị Kim A, Trần Thị Kim P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2002 được ký kết giữa bà Trần Thị Mười và ông Trần Văn Lưỡng; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 101844 đối với thửa 3715, tờ bản đồ 4, tọa lạc ấp 5, xã X, huyện Y do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho bà Đặng Thị H1 ngày 11/10/2013 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 010677 đối với thửa 419, tờ bản đồ 16, tọa lạc Ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Đặng Thị H1 ngày 16/12/2016.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H4, chị Nguyễn Thị

Thu T2 do bà Văn Thị Kim C đại diện trình bày:

Bà Văn Thị Kim C và ông Nguyễn Văn H2 cùng 3 người con tên Nguyễn Văn H4, sinh năm 1993; Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1999, Nguyễn Xuân Khánh, sinh năm 2006 đang sinh sống trên phần đất thửa 419. Anh Nguyễn Văn H4, chị Nguyễn Thị Thu T2 thống nhất theo lời trình bày của bà C, không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Kim P, chị Trần Thị Kim A do bà Đặng Thị H1 đại diện trình bày:

Chị Trần Thị Kim A và chị Trần Thị Kim P là con của ông Trần Văn Lưỡng và bà Đặng Thị H1. Chị Kim A và chị P thống nhất theo lời trình bày của bà H1, không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B có ý kiến tại biên bản ghi lời khai ngày 17/01/2019:

Bà là chị ruột của ông Trần Văn Lưỡng. Bà không nhớ rõ thời gian, khi ông Lưỡng còn sống được ông Trần Văn Ba cho phần đất thửa số 2721 và 3715, cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc xã X, huyện Y, tỉnh Long An. Ông Lưỡng có cất nhà sinh sống trên phần đất thửa 3715. Do bà Đặng Thị H1 (vợ của ông Lưỡng) có vay tiền ngân hàng, không có tiền trả nên ông Lưỡng có bán phần đất thổ 3715 cho bà Trần Thị Mười. Lúc ông Lưỡng bán đất cho bà Mười được sự đồng ý của ông Trần Văn Ba. Tài sản này là của ông Ba cho riêng ông Lưỡng và thời điểm bán đất, bà H1 bỏ nhà sinh sống nơi khác nên không biết ông Lưỡng bán đất.

Ông Lưỡng bán đất cho bà Mười với giá là 08 chỉ vàng 24Kara. Bà Mười đã giao đủ số vàng này cho bà Lưỡng. Bà là người trực tiếp nhận vàng của bà Mười và giao cho ông Lưỡng, bà có ký tên trong tờ giấy sang nhượng đất ngày 31/9/2000 và đã giao số vàng này cho ông Lưỡng. Ông Lưỡng sử dụng số vàng bán đất để trả nợ ngân hàng và chi phí sinh hoạt.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường do ông Nguyễn Văn Đực đại diện trình bày:

Bà Đặng Thị H1 được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 3715, tờ bản đồ số 4, diện tích 761m^2 tọa lạc ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

Ngày 22/11/2016, bà H1 làm đơn đăng ký biến động tăng diện tích từ 761m^2 thành 871,4m^2 và đơn đề nghị cấp đổi thửa 3715 thành thửa 419.

Ngày 16/12/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 010677 cho bà Đặng Thị H1 đối với thửa 419, tờ bản đồ số 16, diện tích 871,4m^2 tọa lạc ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An. Trình tự, thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1 là đúng theo quy định pháp luật.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã X do ông Nguyễn Văn Chọn đại diện trình bày:

Ngày 25/3/2002, Ủy ban nhân dân xã X có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Mười và ông Trần Văn Lưỡng đối với thửa đất 3715, tờ bản đồ số 4, diện tích 761m^2 tọa lạc ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An. Trình tự công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Trần Thị Mười và ông Trần Văn Lưỡng là đúng theo quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân xã X không có ý kiến gì về tranh chấp giữa bà Đặng Thị H1 và bà Văn Thị Kim C, ông Nguyễn Văn H2.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Y có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Ngày 15/10/2018, bà Đặng Thị H1 khởi kiện.

Ngày 16/12/2018, Tòa án nhân dân huyện Y thụ lý vụ án.

Ngày 06/8/2019, bà Văn Thị Kim C có yêu cầu bà H1 và các con tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 3715 (419) và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đặng Thị H1.

Tòa án tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được, cũng không cung cấp được chứng cứ gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2019/DS-ST ngày 29/10/2019 Tòa án nhân dân huyện Y đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 500, 502, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H1 "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với bà Văn Thị Kim C và ông Nguyễn Văn H2 về việc yêu cầu bà C, ông H2 trả lại phần đất diện tích 871,4m^2 tại thửa số 419, tờ bản đồ số 16 tọa lạc Ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã X, huyện Y, tỉnh Long An chứng thực vào ngày 25/3/2002 đối với thửa đất số 3715, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa số 419, tờ bản đồ số 16) loại đất ở tại nông thôn tọa lạc tại Ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An giữa ông Trần Văn Lưỡng và bà Trần Thị Mười.

2.1. Buộc những người thừa kế của ông Trần Văn Lưỡng là bà Đặng Thị H1, chị Trần Thị Kim A và Trần Thị Kim P tiếp tục thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 871,4m^2, thửa số 419, tờ bản đồ số 16 tọa lạc Ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An cho những người thừa kế của bà Trần Thị

Mười là bà Văn Thị Kim C, ông Văn Ngọc T1, bà Văn Kim H3, bà Trần Thị Kim L.

2.2. Những người thừa kế của bà Trần Thị Mười là bà Văn Thị Kim C, ông Văn Ngọc T1, bà Văn Kim H3, bà Trần Thị Kim L được tiếp tục sử dụng phần đất thửa số 419, tờ bản đồ số 16 diện tích 871,4m^2, tọa lạc Ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An. (Theo Mảnh trích đo địa chính số 11-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Y duyệt ngày 26/02/2019).

2.3. Những người thừa kế của bà Trần Thị Mười là bà Văn Thị Kim C, ông Văn Ngọc T1, bà Văn Kim H3, bà Trần Thị Kim L có quyền và trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 419, tờ bản đồ số 16 diện tích 871,4m^2, tọa lạc Ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Đình chỉ yêu cầu của bà Văn Thị Kim C, ông Văn Ngọc T1, bà Văn Kim H3, bà Trần Thị Kim L yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 101844 đối với thửa 3715, tờ bản đồ 4, tọa lạc Ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho bà Đặng Thị H1 ngày 11/10/2013 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 010677 đối với thửa 419, tờ bản đồ 16, tọa lạc Ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Đặng Thị H1 ngày 16/12/2016. Bà C, ông T1, bà H3, bà L được quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu đình chỉ này.

4. Chi phí khác: Bà Đặng Thị H1 phải chịu số tiền 5.919.000đ (Năm triệu, chín trăm mười chín nghìn đồng), bà H1 đã nộp xong.

5. Về án phí:

5.1. Bà Đặng Thị H1 phải chịu số tiền 14.378.100đ (Mười bốn triệu, ba trăm bảy mươi tám nghìn, một trăm đồng) án phí do yêu cầu không được chấp nhận và số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí do yêu cầu của Văn Thị Kim C, ông Văn Ngọc T1, bà Văn Kim H3, bà Trần Thị Kim L được chấp nhận, tổng cộng 14.678.100đ (Mười bốn triệu, sáu trăm bảy mươi tám nghìn, một trăm đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.357.000đ (Bốn triệu, ba trăm năm mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai số 0006593, ngày 06/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Long An. Bà Đặng Thị H1 phải nộp tiếp số tiền 10.321.100đ (Mười triệu, ba trăm hai mươi mốt nghìn, một trăm đồng).

5.2. Hoàn trả cho bà Văn Thị Kim C số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên thu số 0006819 ngày 22/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Long An.

5.3. Hoàn trả cho ông Văn Ngọc T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên thu số 0006820 ngày 22/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Long An.

5.4. Hoàn trả cho bà Văn Kim H3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên thu số 0006821 ngày 22/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Long An.

5.5. Hoàn trả cho bà Trần Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên thu số 0006822 ngày 22/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Long An.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền - nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 11/11/2019, nguyên đơn bà Đặng Thị H1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà C và ông H2 phải trả lại phần đất diện tích 871,4m^2 thửa đất số 419, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

Tại Toà phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không rút kháng cáo.

Bà Đặng Thị H1 tranh luận: Đề nghị làm rõ việc làm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã X vì không thể vừa xác nhận cho ông Lưỡng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mười, vừa chứng thực việc các thừa kế của ông Lưỡng đồng ý giao quyền sử dụng đất cho bà thửa đất đã chuyển nhượng cho bà Mười. Đối với bà C, nếu thật sự có việc chuyển nhượng tại sao từ năm 2002 đến nay gia đình bà Mười không làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất bà được cấp hợp pháp từ Ủy ban nhân dân huyện đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh. Đề nghị hoãn phiên tòa để làm rõ việc xác nhận của Chủ Tịch Ủy ban nhân dân xã X.

Bị đơn bà Văn Thị Kim C không đồng ý lời trình bày của bà H1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mười và ông Lưỡng được Ủy ban nhân dân có thẩm quyền chứng thực. Việc chưa làm thủ tục được là do cơ quan chức năng yêu cầu cấp đổi giấy đã cấp cho ông Lưỡng nhưng chưa thực hiện thì ông Lưỡng chết.

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

Bà Đặng Thị H1 kháng cáo hợp lệ đúng các quy định Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự có mặt tại Tòa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình.

Về nội dung kháng cáo: Bà H1 khởi kiện và kháng cáo yêu cầu bà C và ông H2 trả lại cho bà diện tích đất 871,4m^2 thuộc thửa 419, tờ bản đồ số 16 mà bà H1

thừa kế từ ông Lưỡng. Bà H1 cho rằng việc ông Lưỡng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mười là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc bà Mười ở trên thửa đất tranh chấp khi ông Ba - cha ông Lưỡng còn sống và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưỡng và bà Mười đã thực hiện xong. Các bên giao vàng, nhận đất và cất nhà kiên cố. Khi ông Lưỡng còn sống không ai tranh cản. Tiền chuyển nhượng dùng vào việc trả nợ Ngân hàng là nợ chung của vợ chồng ông Lưỡng. Phía bị đơn có yêu cầu công nhận hợp đồng. Việc chuyển nhượng phù hợp quy định pháp luật căn cứ tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần 2 Nghị quyết 04 ngày 10/4/2004, cần được công nhận. Án sơ thẩm xét xử là có căn cứ đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về Tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn bà Đặng Thị H1 kháng cáo hợp lệ, vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ủy quyền hợp lệ; một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xin xét xử vắng mặt, căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn xét xử.

[1.2] Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là những tranh chấp dân sự quy định tại Điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Tòa án nhân dân huyện Y thụ lý và xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Do các bên đương sự không phản đối về thời hiệu tranh chấp hợp đồng nên Tòa án không đặt ra xem xét.

[1.3] Bà H1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nên căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, cấp phúc thẩm xét xử nội dung án sơ thẩm xét xử có kháng cáo.

[1.4] Giai đoạn phúc thẩm, bà H1 đề nghị hoãn phiên tòa thu thập chứng cứ, giám định chữ viết, chữ ký của ông Lưỡng. Tòa án đã hoãn phiên tòa thu thập chứng cứ theo yêu cầu nhưng cơ quan lưu giữ chứng cứ không cung cấp được nên đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung.

[2.1] Bà H1 trình bày từ năm 2003 bà đã về sống nhà mẹ ruột ở xã Tân Lý Tây và có gặp ông Lưỡng nhiều lần nhưng không nghe ông nói việc chuyển nhượng đất nên không có việc chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã X chứng thực ngày 25/3/2002, có cơ sở xác định ông Trần Văn Lưỡng có chuyển nhượng cho bà Trần

Thị Mười thửa đất 3715, tờ bản đồ số 04 – nay là thửa 419, tờ bản đồ số 16 (BL 84, 129).

[2.2] Bà H1 kháng cáo cho rằng hợp đồng này không đúng quy định của pháp luật.

Xét quyền sử dụng đất thửa đất 3715, tờ bản đồ số 04 ông Trần Văn Lưỡng được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/9/1997 là cấp lần đầu có nguồn gốc của cụ Trần Văn Ba. Theo quy định của Điều 14 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986, quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng. Điều 233 bộ Luật dân sự năm 1995 và Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986 cũng quy định vợ, chồng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản chung. Việc mua bán, đổi, cho, vay, mượn và những giao dịch khác có quan hệ đến tài sản mà có giá trị lớn thì phải được sự thoả thuận của vợ, chồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưỡng và bà Mười không thể hiện ý chí của bà H1 là chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật nhưng việc chuyển nhượng đất từ năm 2000 đến năm 2002 làm hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Tân Lý Tây chứng thực. Các bên đã trả đủ tiền (vàng) và giao nhận đất và bên bà Mười đã cất nhà kiên cố trên đất. Số tiền chuyển nhượng dùng vào mục đích trả nợ trong thời kỳ hôn nhân giữa bà và ông Lưỡng, Cấp sơ thẩm áp dụng quy định tại điểm a, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công nhận hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ, phù hợp với tinh thần Điều 129 và điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015.

[2.3] Bà H1 kháng cáo cho rằng theo biên nhận, bà B chỉ nhận có 05 chỉ vàng còn 03 chỉ không thể hiện ông Lưỡng có nhận, đồng thời bà B không phải là chủ sở hữu nên hợp đồng chuyển nhượng không hợp pháp.

Căn cứ vào "Giấy sang nhượng đất" ghi ngày 31/9/2000 thể hiện giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 08 chỉ vàng 24 k, ông Lưỡng cam kết bán đất cho bà Mười và hoàn toàn chịu trách nhiệm. Về số tiền mặc dù giấy chỉ ghi nhận có 05 chỉ vàng nhưng ở trang sau phần cuối có ghi "hôm nay ngày 07/7/2001 tôi Trần Thị B có nhận số vàng 1,5 chỉ vàng là đã hết". Tại "Bản tường thuật" ngày 30/10/2018 bà B cho biết bà là chị ruột của ông Lưỡng. Bà B đã nhận đủ 08 chỉ vàng, bán 06 chỉ trả nợ ngân hàng và 02 chỉ bán cất nhà cho ông Lưỡng (BL 87). Cho nên việc phía bà H1 cho rằng chỉ nhận mới 05 chỉ vàng là không đúng và không có chứng cứ bà B sử dụng số vàng chuyển nhượng đất vào mục đích cá nhân của bà.

Bà Trần Thị B không phải là người ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Mười mà chỉ là là người nhận tiền (vàng) nên không vi phạm về quyền định đoạt. Tuy giao dịch của ông Lưỡng không thể hiện có sự ủy quyền của ông Lưỡng cho bà B đứng ra nhận tiền (vàng) nhưng thời điểm này ông Lưỡng còn sống (đến

2009 ông Lưỡng mới mất) ông Lưỡng cũng không có ý kiến gì và đã giao đất cho bà Mười. Từ đó cho thấy việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong hợp đồng đã xong. Như vậy, những nội dung bà H1 nại ra không làm thay đổi bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện từ năm 2002.

[2.4] Tại cấp phúc thẩm, bà H1 yêu cầu giám định chữ ký của bà Mười bên nhận chuyển nhượng và ông Lưỡng bên chuyển nhượng. Tòa án đã yêu cầu bà H1 cung cấp chữ ký mẫu nhưng bà không cung cấp được và Toà án đã thực hiện thu thập chữ ký theo yêu cầu nhưng tại Công văn số 53/NHNo.ĐLA-KTNB ngày 07/7/2020 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đã không cung cấp được. Riêng chữ ký bà Mười việc giám định là không cần thiết và đương sự đã rút lại không yêu cầu.

[3] Từ những nhận định tại tiểu mục [2.1] [2.2] [2.3] và [2.4] bác kháng cáo của bà H1 như đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

[4] Về án phí phúc thẩm, áp dụng Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, kháng cáo không được chấp nhận bà H1 phải chịu, nhưng được trừ tiền tạm ứng đã nộp.

[5] Xét việc tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao cho phía bà C được quyền sử dụng đất và được kê khai đăng ký nhưng không kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đặng Thị H1 sẽ khó khăn trong công tác thi hành án nên cần tuyên bổ sung cho phù hợp quy định pháp luật về đất đai.

[6] Những nội dung khác của quyết định án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 1 Điều 308, Điều 293 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị H1.

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 500, Điều 502, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H1 đối với bà Văn Thị Kim C và ông Nguyễn Văn H2 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H1 buộc bà Văn Thị Kim C và ông Nguyễn Văn H2 trả lại phần đất diện tích 871,4m^2 tại thửa số 419, tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Văn Thị Kim C và ông Nguyễn Văn H2 đối với bà Đặng Thị H1 về việc tranh chấp "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã X, huyện Y, tỉnh Long An chứng thực vào ngày 25/3/2002 đối với thửa đất số 3715, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa số 419, tờ bản đồ số 16) loại đất ở tại nông thôn tọa lạc tại ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An giữa ông Trần Văn Lưỡng và bà Trần Thị Mười.

2.2. Buộc những người thừa kế của ông Trần Văn Lưỡng là bà Đặng Thị H1, chị Trần Thị Kim A và Trần Thị Kim P tiếp tục thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 871,4m^2, thửa số 419, tờ bản đồ số 16 tọa lạc ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An cho những người thừa kế của bà Trần Thị Mười là bà Văn Thị Kim C, ông Văn Ngọc T1, bà Văn Kim H3, bà Trần Thị Kim L.

2.3. Những người thừa kế của bà Trần Thị Mười là bà Văn Thị Kim C, ông Văn Ngọc T1, bà Văn Kim H3, bà Trần Thị Kim L được tiếp tục sử dụng phần đất thửa số 419, tờ bản đồ số 16, diện tích 871,4m^2, tọa lạc ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An và được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 419, tờ bản đồ số 16, có diện tích 871,4m^2 theo quy định tại khoản 3 Điều 100 và khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai 2013. Vị trí, tứ cận, diện tích theo Mảnh trích đo địa chính số 11-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Y duyệt ngày 26/02/2019.

2.4. Kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất số BP 101844 của Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 13/10/2013 cho bà Đặng Thị H1 đối với thửa 3715, tờ bản đồ số 4, diện tích 761m^2 và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất số CG 010677 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 16/12/2016 cho bà Đặng Thị H1 thửa 419, tờ bản đồ số 16, diện tích 871,4m^2 loại đất ONT cho bà Đặng Thị H1. Đất tọa lạc ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

3. Đình chỉ yêu cầu của bà Văn Thị Kim C, ông Văn Ngọc T1, bà Văn Kim H3, bà Trần Thị Kim L yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 101844 đối với thửa 3715, tờ bản đồ 4, tọa lạc Ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho bà Đặng Thị H1 ngày 11/10/2013 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 010677 đối với thửa 419, tờ bản đồ 16,

tọa lạc Ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Đặng Thị H1 ngày 16/12/2016. Bà C, ông T1, bà H3, bà L được quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu đình chỉ này.

4. Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: Bà Đặng Thị H1 phải chịu số tiền 5.919.000đ (Năm triệu, chín trăm mười chín nghìn đồng), đã nộp xong.

5. Về án phí:

5.1. Bà Đặng Thị H1 phải chịu 14.678.100đ (Mười bốn triệu, sáu trăm bảy mươi tám nghìn, một trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.357.000đ theo biên lai số 0006593, ngày 06/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Long An. Bà Đặng Thị H1 phải nộp tiếp số tiền 10.321.100đ (Mười triệu, ba trăm hai mươi mốt nghìn, một trăm đồng).

Bà Đặng Thị H1 phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007062, ngày 11/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Long An.

5.2. Hoàn trả cho bà Văn Thị Kim C số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên thu số 0006819 ngày 22/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Long An.

5.3. Hoàn trả cho ông Văn Ngọc T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên thu số 0006820 ngày 22/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Long An.

5.4. Hoàn trả cho bà Văn Kim H3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên thu số 0006821 ngày 22/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Long An.

5.5. Hoàn trả cho bà Trần Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên thu số 0006822 ngày 22/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Long An.

6. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Y;
- Chi cục THADS huyện Y;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Văn Quán

Thành viên Hội đồng xét xử

Nguyễn Thiện Tâm – Lê Thị Kim Nga

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Văn Quán