TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NGÃI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2017/DS-PT
Ngày: 21 - 12 - 2017
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Dũng

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Nhật

Bà Trịnh Thị Thu Lan

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Thương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Ông Võ Văn Quyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày, từ ngày 13 đến ngày 21 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2017/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2017, về việc: "*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 18-7-2017 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2017/QĐ-PT ngày 16-11-2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 92/2017/QĐ-PT ngày 27-11-2017 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 217/TB-TA ngày 04-12-2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Văn T1, sinh năm 1950.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị V, sinh năm 1953 (theo văn bản ủy quyền ngày 27/10/2017).

Địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Huỳnh Ngọc Ất - Trưởng Văn phòng luật sư Quốc Ân, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ: Số 301 đường Trần Hưng Đạo, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Bị đơn: Ông Trương Văn C, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Xóm 3, Thôn M, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Thiều Quang Vinh- Trưởng Văn phòng luật sư Quang Vinh thuộc đoàn luật sư tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ: Tổ 11, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

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

- Ủy ban nhân dân xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ: Xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật ông: Võ Văn Đ – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N.

- Chị Trương Thị T2 (còn gọi là Loan);

Địa chỉ: Thôn A, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi

- Anh Trương Văn T3;

- Bà Nguyễn Thị Ngọc C1;

- Anh Trương Văn T4;

- Anh Trương Xuân T5;

- Chị Trương Thị Đ;

- Chị Trương Thị Đ1;

- Anh Trương Văn T6;

- Anh Trương Văn T7;

- Bà Trương Thị T8;

- Ông Trương Văn T9 (còn gọi là Trương T9);

- Bà Nguyễn Thị S;

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Trương Thị S1 (còn gọi là S);

Địa chỉ: Tổ 1, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người kháng cáo: Ông Trương Văn T1 – Là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn T1, các lời khai của ông T1 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị V trình bày:

Cụ Trương Đ và cụ Bạch Thị T khi còn sống có tạo lập được thửa đất số 331 thuộc tờ bản đồ số 12 của xã N, diện tích 3.810m^2 tại xóm 3, Thôn M, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Cụ Đ và cụ T có các con chung là ông Trương Văn T1, bà Trương Thị T8, bà Trương Thị S1, ông Trương T11 (đã chết), ông Trương Văn T10 (đã chết), ông Trương Văn T9, ông Trương Văn C.

Năm 1974, cụ Đ chết, không để lại di chúc, cụ T trực tiếp sử dụng thửa đất số 331, đến năm 1996 cụ T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 331.

Ngày 25-9-2004, cụ T viết giấy phân chia đất thổ cư, theo giấy phân chia thì cụ T chia cho ông T1 220m^2, chiều rộng 05m theo mặt đường, chiều dài 44m, phần đất được chia nằm trong diện tích của thửa đất số 331. Giấy phân chia này hiện nay ông T1 đang giữ bản photocopy vì bản chính đã thất lạc.

Sau khi lập giấy phân chia đất ngày 25-9-2004, cụ T nghe lời xúi giục của ông C, thay đổi ý kiến, không thực hiện việc phân chia đất cho ông T1 như đã hứa và tách thửa đất số 331 ra nhiều thửa để chuyển nhượng.

Năm 2005, ông T1 có khiếu nại đến UBND xã N, yêu cầu giải quyết về việc cụ T không thực hiện việc phân chia đất cho ông theo giấy phân chia đất thổ cư lập ngày 25-9-2004.

Sau khi nhận đơn của ông T1, UBND xã N có mời các bên để hòa giải hai lần: Lần thứ nhất vào ngày 06-01-2005 cụ T có ý kiến khi nào chuyển nhượng được đất sẽ cho ông T1 10 chỉ vàng chứ không chia đất cho ông T1; lần thứ hai vào ngày 07-9-2005, cụ T có ý kiến khi nào chuyển nhượng được đất, cụ T sẽ cho ông T1 10.000.000 đồng và vẫn không đồng ý chia đất cho ông T1.

Việc hòa giải tại UBND xã N không thành nên ông T1 có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện T, trong giai đoạn Tòa án yêu cầu ông T1 nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ để có đủ điều kiện thụ lý vụ án, ông T1 không thực hiện và không tiếp tục khởi kiện.

Ngày 09-12-2012, ông T1 cùng các chị em trong gia đình đã có đơn yêu cầu UBND huyện T, Phòng tài nguyên và môi trường huyện T, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, Tòa án nhân dân huyện T, UBND xã N ngăn chặn không cho cụ T chuyển nhượng thửa đất số 331.

Tuy ông T1 có đơn yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng thửa đất số 331 của cụ T nhưng UBND xã N vẫn chứng thực hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số

1121 (đã tách từ thửa 331) giữa cụ T và ông C, việc cho phép chuyển nhượng này đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1.

Do vậy, ngày 17-3-2014, ông T1 khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện T yêu cầu: "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 12 của xã N lập ngày 23-11-2012 giữa cụ Bạch Thị T và ông Trương Văn C" và "Yêu cầu chia tài sản chung đối với thửa đất 1121", được Tòa án nhân dân huyện T thụ lý giải quyết.

Ngày 20-01-2016, ông T1 rút yêu cầu khởi kiện về "Yêu cầu chia tài sản chung đối với thửa đất 1121", giữ nguyên yêu cầu "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 1121"

Ngày 05-01-2017, ông T1 có đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung từ yêu cầu "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1121" thành yêu cầu "Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 12 của xã N lập ngày 23-11-2012 giữa cụ Bạch Thị T và ông Trương Văn C là vô hiệu".

Tòa án đã giải thích về hậu quả trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 12 của xã N lập ngày 23-11-2012 giữa cụ Bạch Thị T và ông Trương Văn C là vô hiệu, nhưng ông T1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn ông Trương Văn C trình bày:

Ông C thừa nhận thửa đất số 331, diện tích 3.810m^2, tờ bản đồ số 12 xã N là do cha mẹ ông là ông Trương Đ (chết năm 1974) và bà Bạch Thị T (chết năm 2014) tạo lập. Ông là con trai út của cụ Đ và cụ T, năm 1974 cụ Đ chết, không để lại di chúc, thời điểm này ông Trương Văn T1, ông Trương T11, ông Trương Văn T10, bà Trương Thị S1, bà Trương Thị T8 đều lập gia đình và ở riêng, chỉ có ông C và ông Trương Văn T9 là sống chung với cụ T, cùng chung sổ hộ khẩu. Thửa đất số 331 do cụ T quản lý, sử dụng.

Năm 1996 cụ T kê khai và được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 331 nêu trên, không có ai tranh chấp với cụ T.

Năm 2005, nhân lúc cụ T đau ốm, ông T1 viết sẵn giấy phân chia đất rồi ép cụ T lăn tay vào sau đó khiếu nại đến UBND xã N đòi cụ T chia đất theo giấy ông T1 lập.

Quá trình giải quyết tại UBND xã N vào năm 2005, cụ T không đồng ý cắt đất chia cho ông T1, thể hiện tại các biên bản giải quyết tại UBND xã N vào các ngày 06-01-2005 và ngày 07-9-2005 ông C đã nộp cho Tòa án.

Đến năm 2012, cụ T chuyển nhượng thửa đất số 1121 (được tách ra từ thửa 331) cho ông C theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23-11-2012, đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T chỉnh lý biến động

trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 1121 sang tên ông C vào ngày 07-12-2012. Từ đó đến nay, ông C là người trực tiếp sử dụng thửa đất số 1121.

Nay ông C có ý kiến phản đối việc ông T1 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 12 của xã N lập ngày 23-11-2012 giữa cụ Bạch Thị T và ông Trương Văn C là vô hiệu, lý do phản đối: Tại thời điểm chuyển nhượng cụ T là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1121, không có ai tranh chấp, việc chuyển nhượng được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật.

Việc ông T1 nêu cụ T mù lòa, không minh mẫn tại thời điểm chuyển nhượng là không có căn cứ, vì tại thời điểm này cụ T chuyển nhượng đất cho nhiều người trong đó có ông C, việc lập hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện tại UBND xã N là cơ quan có thẩm quyền chứng thực, ông C không thể tự sắp xếp như ông T1 trình bày.

Tòa án đã giải thích về hậu quả trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 12 của xã N lập ngày 23-11-2012 giữa cụ Bạch Thị T và ông Trương Văn C là vô hiệu, nhưng ông C không yêu cầu Tòa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Tại bản trình bày ngày 20-6-2014, bà Trương Thị T8 trình bày: thửa đất số 331 là của cụ Đ và cụ T tạo lập, cụ Đ chết năm 1974, lúc này bà T8, bà S1, ông T10, ông T11, ông T1 đã có gia đình và ở riêng, cụ T quản lý, sử dụng thửa đất này để ở và canh tác cùng với ông C và ông T9 lúc đó chưa có gia đình. Năm 1996, cụ T kê khai và được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 331, các con của cụ Đ, cụ T không có ai tranh chấp thửa đất này với cụ T. Năm 2004, cụ T tách thửa đất ra làm nhiều thửa để bán cho nhiều người. Đến năm 2012, cụ T chuyển nhượng thửa đất số 1121 cho ông C, việc chuyển nhượng trên bà T8 không có ý kiến gì vì lúc đó cụ T minh mẫn, thửa đất 1121 là của cụ T nên cụ T có quyền quyết định.

Nay bà T8 không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông T1.

2/ Tại bản trình bày ngày 17-6-2014, bà Trương Thị S1 trình bày: thửa đất số 331 là của cụ Đ và cụ T tạo lập, cụ Đ chết năm 1974, lúc này bà S1 có gia đình ở riêng, cụ T quản lý, sử dụng thửa đất này để ở và canh tác cùng với ông C và ông T9 lúc đó chưa có gia đình. Năm 1996, cụ T kê khai và được cấp quyền sử dụng đất, trong thời hạn được chia thừa kế phần di sản của cụ Đ, bà S1 và các anh chị em không có ai tranh chấp với cụ T. Năm 2004, cụ T tách thửa đất ra làm nhiều thửa để bán cho nhiều người, trong đó có thửa số 1121 cụ T chuyển nhượng cho ông C vào năm 2012.

Nay bà S1 không có yêu cầu gì đối với việc cụ T chuyển nhượng thửa đất

1121 cho ông C, thửa đất này của cụ T, muốn chuyển nhượng cho ai là do cụ T quyết định vì thời điểm chuyển nhượng cụ T minh mẫn, bà S1 không có tranh chấp gì với cụ T đối với thửa đất số 331, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T1 về việc "Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 12 của xã N lập ngày 23-11-2012 giữa cụ Bạch Thị T và ông Trương Văn C là vô hiệu".

3/ Bà Võ Thị P (chết năm 2016), anh Trương Văn T3, chị Trương Thị T2 là vợ và các con của ông Trương T11, khi còn sống bà P ủy quyền cho anh T3 tham gia tố tụng. Anh Trương Văn T3 và chị Trương Thị T2 trình bày:

Ông Trương T11 là con trai của cụ Đ và cụ T, ông T11 chết năm 1974, gia đình anh T3 được biết thửa đất số 331 là của cụ Đ và cụ T tạo lập, cụ Đ chết năm 1974, không để lại di chúc, cụ T trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất 331 để ở và canh tác cùng với ông C và ông T9.

Năm 1996, cụ T kê khai và được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 331, trong thời hạn được chia thừa kế phần di sản của cụ Đ, các con của cụ Đ, cụ T không có ai yêu cầu chia di sản. Năm 1996, cụ T có phân chia cho gia đình anh T3 một phần diện tích trong thửa đất số 331 để làm nhà ở, gia đình anh T3 làm nhà ở từ đó cho đến nay, không có ai tranh chấp. Từ năm 2005 và năm 2012, cụ T tách thửa đất số 331 ra làm nhiều thửa để bán cho nhiều người, trong đó có thửa số 1121 cụ T chuyển nhượng cho ông C. Thời điểm cụ T chuyển nhượng đất, cụ T vẫn còn minh mẫn, do đó gia đình anh T3 không can thiệp và cũng không có tranh chấp về đất với cụ T.

Nay gia đình anh T3 không có ý kiến gì đối với yêu cầu của ông T1 về việc yêu cầu"Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 12 của xã N lập ngày 23-11-2012 giữa cụ Bạch Thị T và ông Trương Văn C là vô hiệu".

4/ Bà Nguyễn Thị Ngọc C2, anh Trương Văn T4, anh Trương Xuân T5, chị Trương Thị Đ, chị Trương Thị Đ1, anh Trương Văn T6, anh Trương Văn T7 là vợ và các con của ông Trương Văn T10 ủy quyền cho anh Trương Văn T4 trình bày:

Ông Trương Văn T10 cha của anh T4 là con trai của cụ T và cụ Đ, Ông T10 chết năm 1998, Thửa đất số 331 là do cụ T sử dụng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996. Trong suốt thời gian qua gia đình anh T4 không tranh chấp thửa đất này với cụ T. Năm 1999, cụ T có phân chia cho gia đình anh T4 một phần diện tích trong thửa đất số 331 để làm nhà ở, gia đình anh T4 làm nhà ở từ đó cho đến nay, không có ai tranh chấp.

Từ năm 2005 đến năm 2012, cụ T tách thửa đất số 331 ra làm nhiều thửa để bán cho nhiều người, trong đó có thửa số 1121 cụ T chuyển nhượng cho ông C.

Năm 2005, ông T1 có tranh chấp đất yêu cầu cụ T phải chia đất đối với

thửa 331 cho ông T1 theo giấy phân chia đất có áp chỉ của cụ T, Ủy ban nhân dân xã N có mời giải quyết nhưng không thành vì cụ T không đồng ý cho đất ông T1.

Việc cụ T chuyển nhượng thửa đất 1121 cho ông C vào năm 2012 anh T4 và gia đình không biết vì ông C ở cùng nhà với cụ T từ nhỏ đến giờ, mọi việc trong gia đình cụ T tự định đoạt, không trao đổi với gia đình anh T4. Mãi đến khi ông T1 có tranh chấp gia đình anh T4 mới biết. Nay ông T1 yêu cầu Tòa án "Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 12 của xã N lập ngày 23-11-2012 giữa cụ Bạch Thị T và ông Trương Văn C là vô hiệu" gia đình anh T4 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

5/ Ông Trương T9: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ trong quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện nhưng không có ý kiến gì và vắng mặt tại phiên Tòa.

6/ Bà Nguyễn Thị S trình bày: Từ khi bà S về làm vợ ông C, vợ chồng bà S ở cùng với cụ T, cùng chung sổ hộ khẩu, thửa đất số 331 là do cụ T quản lý, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2004, cụ T tách thửa đất số 331 ra làm nhiều thửa, trong đó có thửa đất số 1121 cụ T chuyển nhượng cho ông C vào năm 2012. Việc chuyển nhượng thửa đất này được chính quyền địa phương chứng thực, cho chuyển nhượng hợp pháp, trên thửa đất số 1121 hiện nay đang có nhà ở của vợ chồng bà S, việc ông T1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T và ông C đối với thửa đất 1121 là vô hiệu, bà S yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của Pháp luật.

Bà S đã được Tòa án giải thích về hậu quả trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 12 của xã N lập ngày 23-11-2012 giữa cụ Bạch Thị T và ông Trương Văn C là vô hiệu, nhưng bà S không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

7/ Ủy ban nhân dân xã N:

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn Đ – Chủ tịch xã N có văn bản số 101/CV-UB ngày 04-3-2017 trình bày: Tại thời điểm UBND xã N chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bạch Thị T và ông Trương Văn C đối với thửa đất số 1121, không có ai tranh chấp thửa đất này với bà T, bà T là người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để đảm bảo quyền lợi của bà T theo quy định của Luật Đất đai hiện hành thì UBND xã N chứng thực hợp đồng chuyển nhượng trên là hợp pháp, phù hợp với nguyện vọng chính đáng của các bên trong hợp đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 18-7-2017 của Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn T1 về việc tranh chấp "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Bạch Thị T và ông Trương Văn C đối với thửa đất số 1121, tờ bản đồ số 12 của xã N lập ngày 23-11-2012 là vô hiệu"

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 02-8-2017, nguyên đơn ông Trương Văn T1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1121, tờ bản đồ số 12, xã N, diện tích 1.434m^2 giữa bà Bạch Thị T và ông Trương Văn C lập ngày 23-11-2012 là vô hiệu. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm, vì các lý do sau:

- Ông Trương Văn T9 là người tàn tật nặng, có sổ lĩnh tiền trợ cấp hàng tháng. Ông T9 không tự chăm sóc cho bản thân ông T9 được, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm việc trực tiếp với ông T9, không đưa người giám hộ cho ông T9 là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông T9. Điều này cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

- Nguồn gốc thửa đất số 1121, tờ bản đồ số 12 xã N, diện tích 1.434m^2 (được tách ra từ thửa đất số 331,tờ bản đồ số 12 xã N, diện tích 3.810m^2 được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bạch Thị T vào ngày 30-3-1996) do cha mẹ ông cùng tạo lập và được xác định là tài sản chung của vợ chồng theo quy định tại Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959. Năm 1974 cha ông qua đời không để lại di chúc và đến nay phần di sản của cha ông vẫn chưa được chia thừa kế. Mẹ ông đã chuyển nhượng ½ diện tích (trong diện tích 3.810m^2) cho người khác, nên ½ diện tích đất còn lại là di sản thừa kế của cha ông để lại. Việc mẹ ông tự ý làm hợp đồng chuyển nhượng cả phần di sản của cha ông cho vợ chồng em trai ông là Trương Văn C là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông;

- Từ năm 2005 đến nay thửa đất này đang có tranh chấp liên quan đến thừa kế di sản của cha ông để lại, UBND xã N nhiều lần hòa giải nhưng không thành. Bản thân ông và các anh chị em của ông đã có đơn đề ngày 09-12-2012 yêu cầu UBND huyện T, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, Tòa án nhân dân huyện T, UBND xã N, Địa chính xã N ngăn chặn không cho mẹ ông bán đất, nhưng UBND xã N vẫn chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa mẹ ông và em trai ông vào ngày 23-11-2012 là vi phạm Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

- Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa mẹ ông và em trai ông ngày 23-11-2012, thì mẹ ông không ký được mà chỉ áp chỉ. Điều này chứng tỏ mẹ ông không tự đọc được, không tự ký được nhưng UBND xã N chứng thực hợp đồng không có người làm chứng là trái quy định tại Điều 8 Nghị định số 75/2000 của Chính phủ quy định về công chứng, chứng thực.

Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Sau khi phân tích nội dung vụ án, luật sư đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Sau khi phân tích nội dung vụ án, luật sư đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến phiên tòa xét xử vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng ngãi đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và giải quyết vụ án theo đúng quy định tại các Điều 26, 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Đơn kháng cáo của ông Trương Văn T1 trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Về hình thức của đơn kháng cáo là hợp lệ.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[2] Cụ Trương Đ (chết năm 1974) và cụ Bạch Thị T (chết năm 2014) có các con chung là ông Trương Văn T1, bà Trương Thị T8, bà Trương Thị S1, ông Trương T11 (đã chết), ông Trương Văn T10 (đã chết), ông Trương Văn T9, ông Trương Văn C.

[3] Ông Trương Văn T9 là người bị tàn tật nặng, thuộc đối tượng được hưởng tiền trợ cấp bảo trợ xã hội hàng tháng. Tại biên bản lấy lời khai của đương sự (Bút lục 253, 254) và tại phiên tòa ông Trương Văn C xác định từ trước đến nay ông T9 là người tàn tật nặng, khó khăn trong nhận thức, thuộc diện có sổ lĩnh tiền trợ cấp xã hội, trong gia đình ông C là người nuôi nấng, lo lắng, chăm sóc cho ông T9 về mọi mặt. Trong hồ sơ vụ án không có lời khai của ông T9, nhưng cấp sơ thẩm chưa xác minh hoặc làm việc trực tiếp với ông T9 để xác định ông T9 có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi không, là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông T9, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Khoản 1 Điều 23 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *" Người thành niên do tình trạng thể chất hoặc tinh thần mà không đủ khả năng nhận thức, làm chủ hành vi nhưng chưa đến mức mất năng lực hành vi dân sự thì theo yêu cầu của người này, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hoặc của cơ quan, tổ chức hữu quan, trên cơ sở kết luận giám định pháp y tâm thần, Tòa án ra quyết định tuyên bố người này là người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi và chỉ định người giám hộ, xác định quyền, nghĩa vụ của người giám hộ".* Lẽ ra cấp sơ thẩm phải giải thích, hướng dẫn để họ thực hiện quyền yêu cầu tuyên bố ông T9 có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi; trường hợp họ có yêu cầu và Tòa án thụ lý, giải quyết yêu cầu này thì Tòa án áp dụng điểm d khoản 1 Điều 214 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự; trường hợp họ không yêu cầu thì Tòa án giải quyết vụ án dân sự theo thủ tục chung.

[4] Về nguồn gốc thửa đất số 331, tờ bản đồ số 12 xã N: Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận nguyên thửa đất này của vợ chồng cụ Trương Đ và cụ Bạch Thị T tạo lập. Năm 1974 cụ Đ chết không để lại di chúc, cụ T quản lý, sử dụng đăng ký, kê khai và được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30-3-1996 diện tích 3.810m^2. Tuy nhiên, diện tích 3.810m^2 đất được hình thành trong thời kỳ hôn nhân nên theo quy định tại Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959 thì đây là tài sản chung của vợ chồng cụ Đ và cụ T. Cụ T chỉ có quyền định đoạt ½ diện tích đất trong tổng diện tích 3.810m^2 đất chung của vợ chồng.

[5] Ngày 20-4-2004 cụ T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm V diện tích 276m^2; Ngày 01-6-2004, cụ T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị C diện tích 287m^2 và chuyển nhượng cho hộ bà Nguyễn Thị N diện tích 220m^2; Ngày 12-10-2012 cụ T làm hồ sơ xin tách thửa đất số 331 đối với phần diện tích còn lại là 3.027m^2 thành 05 thửa, cụ thể: Thửa 1117, diện tích 896m^2, loại đất vườn (HNK); Thửa đất số 1118, diện tích 225m^2, loại đất vườn (BHK); Thửa 1119, diện tích 225m^2, trong đó có 100m^2 đất ONT và 125m^2 đất vườn (HNK); Thửa 1120, diện tích 247m^2, trong đó có 100m^2 đất ONT và 147m^2 đất vườn (HNK); Thửa 1121, diện tích 1.434m^2, trong đó có 200m^2 đất ONT và 1.234m^2 đất vườn (HNK). Ngày 19-11-2012 UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ T 05 thửa đất trên.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 23-11-2012 cụ T lập hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất cho vợ chồng ông Phan Văn S, bà Bùi Thị Thiên N thửa số 1119, diện tích 225m^2, trong đó có 100m^2 đất ONT và 125m^2 đất vườn (HNK); chuyển nhượng cho ông Phan Ngọc P thửa số 1120, diện tích 247m^2, trong đó có 100m^2 đất ONT và 147m^2 đất vườn (HNK) và chuyển nhượng cho ông Trương Văn C thửa số 1121, diện tích 1.434m^2, trong đó có 200m^2 đất ONT và 1.234m^2 đất vườn (HNK). Đối với thửa số 1117, diện tích 896m^2, loại đất vườn (HNK), vào năm 1996 cụ T đã cho cháu nội là Trương Văn T3, Trương Văn

T4 và bán một phần diện tích cho vợ chồng ông Đặng Văn Sáu, bà Nguyễn Thị L. Những người này đã làm nhà ở trên thửa đất này.

Như vậy cụ T đã định đoạt vượt quá ½ diện tích đất trong tổng diện tích 3.810m^2 tại thửa đất số 331, tờ bản đồ số 12 xã N. Việc chuyển nhượng, định đoạt diện tích đất trên của cụ T đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế của cụ Trương Đ, trong đó có ông Trương Văn T1.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, các đồng thừa kế của cụ Đ, cụ T xác định có biết và không phản đối việc cụ T nhiều lần chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhiều người trong thửa đất số 331, trong đó có phần chuyển nhượng cho ông Trương Văn C, nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ số tiền nhận chuyển nhượng cụ T có dùng để lo cuộc sống của các đồng thừa kế không, hoặc cụ T đã phân chia số tiền này cho các đồng thừa kế không, để từ đó mới có căn cứ vững chắc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T và ông C là hợp pháp.

[6] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-11-2012 giữa cụ Bạch Thị T và ông Trương Văn C: Các bên đương sự đều thừa nhận cụ T không biết chữ. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ T đã 93 tuổi. Theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08-12-2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực thì: *" Việc ký, điểm chỉ của người yêu cầu công chứng, chứng thực phải được thực hiện trước mặt người thực hiện công chứng, chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác"*, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ T chỉ điểm chỉ 02 dấu vân tay, nhưng người chứng thực không ghi rõ ngón tay nào của cụ T đã điểm chỉ. Mặt khác, tại lời chứng của Phó chủ tịch UBND xã N cũng không xác định được cụ T có điểm chỉ trước mặt người chứng thực hay không. Như vậy, việc chứng thực trên là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 11 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08-12-2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực.

Mặt khác, Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 12 của xã N lập ngày 23-11-2012 giữa cụ Bạch Thị T và ông Trương Văn C là vô hiệu,; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này thì tại trang IV Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T đã xác nhận chuyển nhượng cho ông Trương Văn C; trường hợp có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lẽ ra cấp sơ thẩm phải giải thích, hướng dẫn nguyên đơn yêu cầu hủy Quyết định cá biệt trong cùng vụ án này mới giải quyết triệt để vụ án, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có căn cứ vững chắc, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và các đồng thừa kế khác của cụ Đ và cụ T.

[7] Ngoài ra ông Trương Văn T1 là người cao tuổi. Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án thì ông T1 là người được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nhưng cấp sơ thẩm buộc ông Trương Văn T1 phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và ông Trương Văn T1 phải nộp 200.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm là không đúng.

[8] Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiên trọng tố tụng, việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung được. Vì vậy, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại là phù hợp với quy định tại Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho nguyên đơn;

[10] Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét, giải quyết khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[11] Xét đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với nhận định trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận; Xét đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa không phù hợp với nhận định trên, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn T1. Tuyên hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 18-7-2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Về án phí: Ông Trương Văn T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Trương Văn T1 theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004415, ngày 08-8-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm sẽ được giải quyết khi Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Đức Dũng