

Bản án số: 40/2024/DS-PT

Ngày: 26 - 01 -2024

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Quốc

Bà H1 Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 469/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 565/202/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Lê Thị H, sinh năm 1958; cư trú tại: Ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Lê Thị Kim X, sinh năm 1959; cư trú tại: Ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn Hóa - Văn phòng luật sư Nguyễn Văn Hóa, thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1978; cư trú tại: Ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ - Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: Bà Phan Thị Thanh Trúc, sinh năm 1998, cư trú tại: 15/7 Lê Hồng Phong, khu vực 2, phường Trà Nóc, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 16/3/2021).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1977; cư trú tại: Ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ

2. Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1977; cư trú tại: Ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ

3. Ông Trần Văn K, sinh năm 1970; cư trú tại: Ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

4. Ủy ban nhân dân huyện P

Địa chỉ: Ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày:*

Cha mẹ bà là ông Lê Văn T1 (chết ngày 19/02/2020), bà Nguyễn Thị T2 (chết ngày 26/6/2006) có phần đất diện tích 6.840m², trong đó thửa 138 diện tích 5.440m², thửa 136 diện tích 400m², thửa 1847 diện tích 1.000m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000035 ngày 03/6/1996. Cha mẹ của bà có 02 người con là Lê Thị H và Lê Thị Kim X. Sau khi mẹ của bà chết không để lại di chúc, di sản của bà T2 là 3.440m², mỗi kỹ phần thừa kế là 1.140m², do vẫn chưa phân chia thừa kế nên phần thừa kế của bà và bà X do ông T1 quản lý diện tích 2.232m². Năm 2020 bà mới phát hiện ông T1 đã làm hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất thửa 138, diện tích 2.232m² cho bà Nguyễn Thị Thu H1 (là con của bà, cháu ngoại ông T1). Năm 2020 ông T1 chết, căn nhà cấp 04 trên thửa 138 là di sản của ông T1 hiện do bà H1 sử dụng. Ngoài ra, ngày 31/12/2019 bà H1 chuyển nhượng 300m² thửa 138 cho ông Trần Văn K. Bà khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/6/2015 giữa ông Lê Văn T1 với bà Nguyễn Thị Thu H1 vô hiệu, buộc bà H1 giao trả căn nhà và đất tại thửa 138, diện tích 2.232m²; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2019 giữa bà H1, ông Huỳnh Văn N

với ông Trần Văn K, kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 3175 (tách thửa 138) cấp cho ông Kiệt.

- Nguyên đơn bà Lê Thị Kim X trình bày:

Bà thống nhất ý kiến của bà H.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Ngày 08/6/2015 ông Lê Văn T1 (là ông ngoại của bà) và bà có đến Văn phòng công chứng Thành Công lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 138, diện tích 2.232m², bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01926 ngày 25/6/2015. Năm 2017, bà Lê Thị Kim X tự ý xây dựng nhà trên diện tích 89m² thửa 138, bà đã nhiều lần yêu cầu bà X tháo dỡ nhưng bà X cho rằng cất nhà trên đất của ông T1 cho nên không đồng ý. Đến năm 2020, bà Lê Thị H cũng tự ý xây dựng nhà và nhiều chuồng để nuôi gia cầm, gia súc trên thửa 138, bà không đồng ý sự việc này nên ngày 23/6/2020 đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Nhơn Ái lập biên bản xem xét hiện trạng. Năm 2019, bà và chồng là ông Huỳnh Văn N chuyển nhượng 300m², thửa 138 thuộc quyền sử dụng đất của bà cho ông Trần Văn K đúng theo quy định pháp luật. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, đồng thời yêu cầu phản tố buộc bà H, bà X tháo dỡ nhà, di dời tài sản để giao trả cho bà phần đất diện tích khoảng 826m² (trong đó bà H phải trả lại 737m², bà X phải trả lại 89m²).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Nguyễn Văn T trình bày: Không đồng ý với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H1 năm 2015.

- Ông Huỳnh Văn N trình bày: Thống nhất ý kiến của bà H1, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

- Ông Trần Văn K trình bày: Ngày 31/12/2019 ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 300m² của ông Huỳnh Văn N, bà Nguyễn Thị Thu H1, hai bên đã thực hiện xong hợp đồng, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 3175 hợp pháp. Ông không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 giao cho bà Lê Thị H quyền sử dụng đất diện tích 736,6m², thửa 138, tờ bản đồ số 06 (vị trí A).

Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 giao cho bà Lê Thị Kim X quyền sử dụng đất diện tích 85,8m², thửa 138, tờ bản đồ số 06 (vị trí C) và diện tích 10,2m², thửa 2339, tờ bản đồ số 06 (vị trí K).

Buộc bà Lê Thị Kim X giao cho bà Nguyễn Thị Thu H1 quyền sử dụng đất diện tích 156,2m², thửa 2338, tờ bản đồ số 06 (vị trí G, H).

Ôn định cho bà Nguyễn Thị Thu H1 quyền sử dụng đất diện tích 1.142,1m², thửa 138, tờ bản đồ số 06 (vị trí B, D, E).

Phần đất thửa 138 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01926 ngày 25/6/2015 do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp cho bà Nguyễn Thị Thu H1.

Phần đất thửa 2339 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00446 ngày 17/02/2006 do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp cho bà Nguyễn Thị Thu H1.

Phần đất thửa 2338 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00445 ngày 17/02/2006 do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp cho bà Lê Thị Kim X.

Ôn định cho ông Trần Văn K quyền sử dụng đất diện tích 300m², thửa 3175, tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03654 ngày 21/01/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho ông Trần Văn K.

Đất tọa lạc tại Ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 722/TTKTTNMT ngày 20/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Vật kiến trúc, cây trồng trên đất được giao cùng với phần quyền sử dụng đất mỗi người nhận.

Bà Lê Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thu H1 số tiền 106.070.400 đồng.

Bà Nguyễn Thị Thu H1 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Kim X số tiền 8.668.800 đồng.

Chi phí đo đạc, định giá: mỗi nguyên đơn nộp 6.150.000 đồng, bà H đã đóng tạm ứng 4.800.000 đồng, bà X đã đóng tạm ứng 2.500.000 đồng, bà H1 đã đóng tạm ứng 5.000.000 đồng nên bà H phải hoàn trả lại bà H1 số tiền 1.350.000 đồng, bà X phải hoàn trả lại bà H1 số tiền 3.650.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: miễn án phí cho nguyên đơn. Bà H1 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại phiếu thu số 0007908 ngày 28/4/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Phong Điền.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 07/09/2023, nguyên đơn là bà Lê Thị H cho rằng bản án sơ thẩm xét xử không toàn diện, không đúng sự thật. Đề nghị Toà cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H giữ nguyên đơn kháng cáo. Các bên không thương lượng được việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là bà Lê Thị H cho rằng: Đối với căn nhà trên thửa đất 138 là di sản của ông T1 để lại mà không chia giá trị cho bà H và bà X là không đúng quy định. Theo Sơ đồ thửa đất ngày 03/4/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phong Điền đã thể hiện rõ vị trí đất của các bên. Vị trí đất thể hiện rõ diện tích đất bà H đã ổn định, được ông T1 cho từ lâu, kể cả quyền sử dụng đất của bà H1. Bên cạnh đó, văn bản tặng cho quyền hưởng di sản thừa kế cho ba của bà H là không hợp pháp. Do đó, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà H.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng bản án sơ thẩm đã xét xử có căn cứ, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Toà án nhân dân huyện Phong Điền đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn là bà Lê Thị Kim X và bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu H1 không kháng cáo. Theo quy định tại khoản 2 Điều 283 của Bộ luật tố tụng dân sự, phần quyết định của bản án sơ thẩm đối với bà X, bà H1 có hiệu lực thi hành.

[3] Diễn biến quá trình chuyển dịch quyền sử dụng đất cho thấy, sau khi bà Nguyễn Thị T2 chết (năm 2006), đến năm 2014, ông Lê Văn T1 khai nhận thừa kế quyền sử dụng đất tại thửa 138 trong khối di sản để lại và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2015, ông T1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu H1 và bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H cho rằng, bà H là người thừa kế của bà T2 và bà không ký vào tờ nhượng quyền thừa kế cho ông T1 để ông T1 hợp thức hoá. Do vậy, cần đánh giá tính hợp pháp của tờ nhượng quyền thừa kế này.

[4] Tại bút lục 110, Văn bản tặng cho quyền hưởng di sản thừa kế giữa bà Lê Thị H và ông Lê Văn T1 có nội dung bà H tự nguyện tặng cho quyền hưởng di sản thừa kế cho ông T1. Văn bản này có lần tay ghi tên bà Lê Thị H, không đề ngày tháng. Tuy nhiên, văn bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Nhơn Ái vào ngày 19/12/2011 với nội dung bà H đã điểm chỉ ngón trỏ phải vào văn bản. Thời điểm xác nhận này trùng thời điểm làm đơn và xác nhận trong văn bản tặng cho quyền hưởng thừa kế di sản của bà Lê Thị Kim X cho ông Lê Văn T1 (Bút lục 111). Do đó, bà H đặt ra vấn đề văn bản tặng cho quyền hưởng di sản thừa kế không ghi ngày tháng để cho rằng văn bản này không có giá trị pháp lý là không thuyết phục.

[5] Mặt khác, sau khi sự kiện tặng cho quyền hưởng thừa kế vào năm 2011 như đã đề cập trên, ông T1 tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với diện tích của thửa 138 còn lại. Tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất (Bút lục 119) do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phong Điền lập đến ngày 06/11/2014, bà H với tư cách là chủ sử dụng đất liền kề đã lần tay điểm chỉ. Việc điểm chỉ này, một lần nữa, bà H đã xác định quyền sử dụng đất còn lại của thửa 138 là của ông T1. Do vậy, việc bà H cho rằng bà không tặng cho quyền hưởng di sản là không đúng. Từ đó, việc bà H yêu cầu giám định dấu vân tay là không cần thiết. Hơn nữa, yêu cầu giám định chỉ xuất hiện tại phiên toà sơ thẩm. Tại đây, bà H nêu yêu cầu nhưng khai rằng mình không có tiền đóng tạm ứng chi phí giám định. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu giám định là có căn cứ.

[6] Từ phân tích trên cho thấy, ông T1 làm thủ tục thừa kế và đứng tên trên diện tích đất còn lại của thửa 138 là đúng pháp luật về trình tự thủ tục và nội dung. Sau khi đứng tên quyền sử dụng đất, ông T1 đã tặng cho bà H1. Bà H1 cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Bà H1 chuyển nhượng một phần cho ông Trần Văn K là thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 của Luật đất đai. Ông Kiệt cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, bà H yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển quyền giữa ông T1 với bà H1, giữa bà H1 với ông Kiệt, cũng như yêu cầu bà H1 giao trả quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

[7] Đối với căn nhà cấp 4, ông T1 xây dựng trước đây trên thửa 138, nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Như phân tích trên, bà H đã tặng cho quyền hưởng thừa kế cho ông T1 quyền sử dụng đất. Khi ông T1 hợp thức hoá đất, bà H cũng đã xác nhận hiện trạng đất, không khiếu nại về tài sản gắn liền trên đất nên việc Toà án cấp sơ thẩm nhận định đây không phải là di sản thừa kế của ông T1 là có cơ sở.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm, bà H là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 giao cho bà Lê Thị H quyền sử dụng đất diện tích 736,6m², thửa 138, tờ bản đồ số 06 (vị trí A).

Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 giao cho bà Lê Thị Kim X quyền sử dụng đất diện tích 85,8m², thửa 138, tờ bản đồ số 06 (vị trí C) và diện tích 10,2m², thửa 2339, tờ bản đồ số 06 (vị trí K).

Buộc bà Lê Thị Kim X giao cho bà Nguyễn Thị Thu H1 quyền sử dụng đất diện tích 156,2m², thửa 2338, tờ bản đồ số 06 (vị trí G, H).

Ổn định cho bà Nguyễn Thị Thu H1 quyền sử dụng đất diện tích 1.142,1m², thửa 138, tờ bản đồ số 06 (vị trí B, D, E).

Ổn định cho ông Trần Văn K quyền sử dụng đất diện tích 300m², thửa 3175, tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03654 ngày 21/01/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho ông Trần Văn K.

Đất tọa lạc tại Ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 722/TTKTTNMT ngày 20/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Vật kiến trúc, cây trồng trên đất được giao cùng với phần quyền sử dụng đất mỗi người nhận.

Bà Lê Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thu H1 số tiền 106.070.400 đồng.

Bà Nguyễn Thị Thu H1 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Kim X số tiền 8.668.800 đồng.

2. Chi phí đo đạc, định giá: Mỗi nguyên đơn nộp 6.150.000 đồng, bà H đã đóng tạm ứng 4.800.000 đồng, bà X đã đóng tạm ứng 2.500.000 đồng, bà H1 đã đóng tạm ứng 5.000.000 đồng nên bà H phải hoàn trả lại bà H1 số tiền 1.350.000 đồng, bà X phải hoàn trả lại bà H1 số tiền 3.650.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho nguyên đơn. Bà H1 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại phiếu thu số 0007908 ngày 28/4/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Phong Điền.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn án phí.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND huyện Phong Điền;
- THADS huyện Phong Điền;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh