

Bản án số: 34/2024/DS-PT
Ngày: 18/3/2024
V/v: Tranh chấp Hợp đồng
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quý Sửu

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế và ông Lê Quý My

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thuỷ Ngân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Lê Ngọc Kim Loan, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14/3/2024 và ngày 18/3/2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 52/2023/DS-PT ngày 04/10/2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2024/QĐ-PT ngày 06/11/2023; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M; địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn G, huyện P, tỉnh Thái Nguyên (đã chết)

Bị đơn: Ông Đặng Phúc T; sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn G, huyện P, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Minh T1, sinh năm 1964; địa chỉ: phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội; có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Vũ Đình V, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn G, huyện P, tỉnh Thái Nguyên; đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị T2, văn phòng L3, đoàn luật sư tỉnh T; đều có mặt.

2. Bà Đặng Thị K, sinh năm 1954; có mặt

3. Bà Đặng Thị L, sinh năm 1955; có mặt
4. Bà Đặng Thị T3, sinh năm 1965; vắng mặt
5. Bà Đặng Thị M1; sinh năm 1966; vắng mặt
6. Ông Đặng Phúc H; sinh năm 1963; vắng mặt
7. Ông Đặng Phúc D; sinh năm 1961; có mặt
8. Bà Phùng Thị H1, sinh năm 1966; có mặt
9. Bà Nông Thị T4, sinh năm 1963; vắng mặt
10. Anh Đặng Phúc H2, sinh năm 1989; vắng mặt
11. Anh Đặng Phúc T5, sinh năm 1998; vắng mặt
12. Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1991
13. Bà Trần Thị M2 (Trần Thị L1), sinh năm 1976; có mặt
13. Ông Tạ Văn C, sinh năm 1960; vắng mặt
14. Bà Kiều Thị N1, sinh năm 1963; vắng mặt

Đều trú tại: Tổ dân phố G, thị trấn G, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

15. Chị Đặng Thị Thu H3, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện G, thành phố Hà Nội; vắng mặt

Anh H2, anh T5, chị H3, ông H, bà T3, bà M1: Ủy quyền cho bà Đặng Thị L, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn G, huyện P, tỉnh Thái Nguyên; có mặt;

Ông T, bà T4: Ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Minh T1, sinh năm 1964; địa chỉ: Phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L, ông D, bà H1: Luật sư Lê Quang N2, văn phòng L4; Luật sư Trần Trọng S, văn phòng L5, đoàn luật sư tỉnh T; Luật sư Nguyễn Thị T6, Công ty L6, đoàn luật sư thành phố H; đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V: Luật sư Phùng Đức T7, văn phòng L3, đoàn luật sư tỉnh T; có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn cụ Nguyễn Thị M (đã chết), bà Đặng Thị L, đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn trình bày:

Năm 1947, vợ chồng cụ C1, cụ M từ Thái Bình lên Phố G, T, lập nghiệp, đã khai phá diện tích đất để sinh sống tại đó. Sau khi các con trưởng thành lập gia đình, hai cụ đã cho các con ra ở riêng và chia đất cho các con làm nhà ở một phần, phần đất còn lại cụ M cho ông T đứng tên chủ hộ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 24/8/2001, UBND tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 237, tờ bản đồ số 6, diện tích 1745 m², gồm 100 m² đất ở và 1.645 m² đất cây lâu năm mang tên hộ ông Đặng Phúc T. Do diện tích đất cấp

vào hành lang giao thông, nên ngày 28/12/2008 UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên quyết định cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 237, tờ bản đồ số 6, diện tích còn lại 1.675m², gồm 100m² thổ cư, và 1.575m² đất trồng cây lâu năm mang tên hộ ông Đặng Phúc T.

Năm 2009, ông T giấu cụ M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Kiều Thị N1 108m², thửa 237 được tách thành 02 thửa là thửa 361, diện tích 108m², gồm 50m² đất ODT, 58m² đất cây lâu năm và thửa 362, diện tích 1.567m², gồm 50m² đất ODT, 1.517m² đất cây lâu năm. Năm 2012, ông T chuyển đổi sang đất ở và chuyển nhượng cho ông Vũ Đình V 148m², thửa 362 được tách thành hai thửa là thửa 408, diện tích 148m², gồm 80m² đất ODT, 68m² đất cây lâu năm và thửa 409, diện tích 1.419 m², gồm 50m² đất ở, 1.369m² đất cây lâu năm.

Nguyên đơn khởi kiện cho rằng, ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, nhưng không được sự nhất trí của cụ M và các thành viên khác, nên yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà N1 ngày 21/01/2009 và giữa ông T với ông V ngày 13/7/2012; Hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện P cấp cho bà N1; Hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện P cấp cho ông V; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đặng Phúc T, bà Nông Thị T4.

Bị đơn ông Đặng Phúc T trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất được UBND tỉnh T và UBND huyện P cấp đổi như cụ M trình bày của cụ C1, cụ M là của bố, mẹ ông T. Sau khi chia tách cho các anh chị em trong gia đình, ông T là con trai trưởng, nên bố mẹ cho đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do không hiểu biết pháp luật nên năm 2009 ông chuyển nhượng cho bà Kiều Thị N1 108m², bà N1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng năm đó ông chuyển nhượng cho ông Vũ Đình V 148m², do phải chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở, nên đến năm 2012 mới làm thủ tục chuyển nhượng, cấp bìa cho ông V. Ông T xác định vị trí, diện tích đất ông chuyển nhượng cho bà N1 và ông V đúng với vị trí đất như hiện nay ông V đang sử dụng. Số tiền chuyển nhượng 02 thửa đất cho bà N1 và ông V, ông dùng mua dê để chăn nuôi và dùng cho cá nhân ông. Cả 02 lần chuyển nhượng ông đều không nói cho cụ M và các con ông biết, cụ M và các con của ông không ký vào bất cứ giấy tờ gì.

Nay nguyên đơn khởi kiện, ông nhất trí hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà N1 và giữa ông với ông V; hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N1, ông V, của ông và bà T4.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình V, bà Trần Thị M2 và đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2009, ông V nhận chuyển nhượng thửa đất số 361, tờ bản đồ số 6, diện tích 108m² của bà Kiều Thị N1 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

UBND huyện P cấp ngày 09/4/2009 mang tên bà Kiều Thị N1, xác nhận chuyển nhượng cho ông V ngày 05/10/2009. Cũng trong năm 2009 ông V nhận chuyển nhượng thửa đất số 408, tờ bản đồ số 6, diện tích 148m² của ông Đặng Phúc T và bà Nông Thị T4 liền kề với thửa đất nhận chuyển nhượng của bà N1. Do ông T làm thủ tục chuyển mục đích và thủ tục chậm nên đến ngày 21/9/2012, ông V mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Vũ Đình V. Việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, thực hiện công khai minh bạch các thủ tục theo quy định.

Sau khi nhận chuyển nhượng, năm 2009 vợ chồng ông V làm nhà cấp 4 ngang trên cả hai thửa đất để ở và bán hàng, có xưởng sản xuất, kinh doanh gỗ công khai sát cạnh gia đình bà M, bà M và các thành viên trong gia đình đều biết rõ.

Năm 2014, ông V dỡ nhà cũ, xây nhà kiên cố để ở và kinh doanh, trước khi xây dựng, ông V mời cán bộ địa chính, đại diện UBND thị trấn G đến kiểm tra đề xin giấy phép xây dựng, thì phát hiện mốc giới theo bản đồ địa chính có sai lệch so với thực tế 02 thửa đất ông V sử dụng. Ông V đã làm đơn yêu cầu UBND thị trấn G giải quyết nhưng phía ông Đặng Phúc T và ông Đặng Phúc D không phối hợp, nên ông V phải làm nhà khung thép mái lợp tôn sử dụng cho đến nay.

Ông V yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với bà N1 lập ngày 21/01/2009 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông T, bà T4 lập ngày 13/7/2012 đối với thửa đất 361 và 408 theo hiện trạng sử dụng đất hiện nay. Đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý bản đồ địa chính 02 thửa đất theo hiện trạng ông V đang sử dụng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nông Thị T4 trình bày: Bà T4 không được bàn bạc gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1 và ông V. Ông T đã gây áp lực buộc bà T4 ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V. Bà T4 nhất trí với ý kiến của cụ M, ông T, đề nghị hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà N1 và giữa ông T với ông V; hủy các quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1, ông V, và của ông T, bà T4.

Anh Đặng Phúc H2, Đặng Phúc T5, Đặng Thị Thu H3 trình bày:

Các anh, chị là con của ông T, bà T4, không được biết và không được ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà N1, giữa ông T, bà T4 với ông V, nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Phùng Thị H1, ông Đặng Phúc D trình bày:

Ông bà được bố mẹ là cụ C1, cụ M cho đất làm nhà riêng, liền kề với thửa đất bố mẹ cho ông Đặng Phúc T đứng tên. Việc ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1 và ông V, ông bà không được biết, không được ký giáp

ranh. Vị trí, ranh giới bố mẹ chia cho là đúng vị trí ranh giới hiện trạng gia đình ông, bà đang ở, sử dụng và gia đình ông, bà không có tranh chấp ranh giới gì, nhưng ông T đã chuyển nhượng cả phần đất theo bản đồ địa chính thửa đất ông bà được cấp. Ông D, bà H1 nhất trí với ý kiến của nguyên đơn.

Bà Đặng Thị K trình bày: L2 đi vào gia đình bà và bà L trước đây gia đình thống nhất để rộng 2,5 mét, nay ông T chuyển nhượng đất cho ông V, thì lối đi hiện nay chỉ còn khoảng 01 mét, ảnh hưởng đến việc đi lại của gia đình bà. Bà K yêu cầu Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi cho bà, bà K nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vợ chồng bà Kiều Thị N1, ông Tạ Văn C trình bày:

Năm 2009, bà N1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T là có sự thỏa thuận nhất trí của bà M và con cái trong gia đình bà M, nên cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1. Bà M khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà N1, nay bà đã chuyển nhượng cho ông V, bà N1 ông C không nhất trí.

Ủy ban nhân dân huyện P trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Kiều Thị N1, ông Vũ Đình V được thực hiện theo đề nghị của các bên tại các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của UBND thị trấn G là đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 24/7/2023, Tòa án nhân dân huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên đã quyết định:

Căn cứ các Điều 25, 36, 39, 147, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 697, 698, 699, 700, 701 và 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 127 Luật đất đai 2003; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M (Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà M) về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Phúc T và bà Kiều Thị N1 ngày 21/01/2009 và giữa ông Đặng Phúc T, bà Nông Thị T4 với ông Vũ Đình V ngày 13/7/2012.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Đình V: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đặng Phúc T với bà Kiều Thị N1 lập ngày 21/01/2009, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đặng Phúc T, bà Nông Thị T4 với ông Vũ Đình V lập ngày 13/7/2012; Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông V đối với thửa đất 361, tờ bản đồ số 6, diện tích 108,2 m² các điểm G1, C, D, E, G1; thửa 408, tờ bản đồ số 6 diện tích 148,3 m², các điểm G, G1, E, F, G (có sơ đồ trích đo)

3. Ủy ban nhân dân huyện P có trách nhiệm chỉnh thửa 361, tờ bản đồ số 6, diện tích 108,2 m² các điểm G1, C, D, E, G1 và thửa đất số 408, tờ bản đồ số 6, diện tích 148,3 m², các điểm G, G1, E, F, G theo đúng hiện trạng sử dụng đất.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 07/8/2023, bị đơn ông Đặng Phúc T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị L, bà Đặng Thị K, bà Nông Thị T4 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Nội dung kháng cáo, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng: Thửa đất được UBND tỉnh T, UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Đặng Phúc T là tài sản chung của hộ gia đình gồm cụ M, 02 vợ chồng ông T, bà T4 và 03 người con ông T. Ông T giấu giếm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1 và cho ông V, các thành viên khác trong hộ gia đình không biết, số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất không sử dụng vào mục đích chung mà chi tiêu trả nợ cá nhân. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định gia đình ông V làm nhà, sinh sống trên đất buộc cụ M phải biết là không có căn cứ; Áp dụng khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 xác định việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với bà N1 ngay tình là không có căn cứ; Nguyên đơn và bị đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là vi phạm; bà T4 không ủy quyền cho bà L, nhưng trong bản án sơ thẩm ghi bà T4 ủy quyền cho bà L là không đúng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình V xác định không kháng cáo, các đương sự giữ nguyên nội dung, quan điểm trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm như nêu trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L, ông D, bà H1 tranh luận cho rằng:

Về nguồn gốc thửa đất UBND tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Đặng Phúc T là của cụ C1, cụ M khai phá. Sau khi tặng cho ông D 585,5 m², bà L 146 m², bà K 685 m², diện tích còn lại 1.745 m², cụ C1, cụ M ở với ông T là con trai cả nên cho ông T đứng tên quyền sử dụng đất của hộ gia đình. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình có 6 người gồm, cụ M, bà T4, ông T và 03 người con ông T bà T4. Quyền sử dụng đất là tài sản chung của cụ M, cụ C1, ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1, ông V, cụ M và các con cụ M không biết. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T cho bà N1, ông V vi phạm điều cấm của pháp luật.

Phần đất ông D được tặng cho đã làm nhà từ năm 2002, lối đi vào nhà bà K theo hiện trạng sử dụng không có tranh chấp, ông T chuyển nhượng đất cho bà

N1, ông V sử dụng không đúng với vị trí trên bản đồ địa chính, làm ảnh hưởng đến lối đi vào gia đình bà K, nhưng Toà án cấp sơ thẩm không xem xét.

Về thủ tục tố tụng, bản án ghi bà T4 uỷ quyền cho bà L, trong khi không có việc uỷ quyền, quyền lợi của bà T4 đối lập với bà L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ M là vi phạm. Toà án cấp sơ thẩm chỉ xác định các con của cụ M là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ M mà không xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, làm mất các quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ. UBND thị trấn G chứng thực các hợp đồng chuyển nhượng nhưng không đưa vào tham gia tố tụng là vi phạm. Đề nghị Hội đồng xét xử huỷ án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Vũ Đình V tranh luận cho rằng:

Ông V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N1, ông T được các cơ quan có thẩm quyền tiến hành công khai, minh bạch, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N1 khi bà N1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ngay tình.

Sau khi ông V nhận chuyển nhượng 02 thửa đất, năm 2009, gia đình ông V đã xây dựng nhà cấp 4 trên cả 02 thửa đất để ở và sinh hoạt, tiếp giáp với nhà cụ M, ông D, bà K, bà L, cụ M và các con của cụ M và các thành viên trong gia đình ông T đều biết. Năm 2014 ông V rời nhà cấp 4 để xây dựng nhà kiên cố, khi cán bộ địa chính thị trấn G đến đo đạc hiện trạng cấp giấy phép xây dựng mới phát hiện vị trí 02 thửa đất ông V nhận chuyển nhượng đang sử dụng không đúng với vị trí theo bản đồ địa chính. Ông V đã khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình giải quyết, ông T, ông V, ông D thoả thuận rút đơn khởi kiện để yêu cầu UBND huyện P chỉnh lý bản đồ địa chính, sau đó các bên không thực hiện, đến năm 2018 cụ M mới khởi kiện cho rằng ông T chuyển nhượng đất cho bà N1, ông V cụ không biết, các bên phát sinh tranh chấp.

Ông T khai chuyển nhượng đất dùng vào việc mua dê để chăn nuôi và sinh hoạt gia đình, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn và bị đơn cho rằng ông T chuyển nhượng đất cho bà N1, ông V cụ M và gia đình không biết là không có căn cứ. Nguyên đơn cho rằng, thửa đất là tài sản chung của hộ gia đình gồm 6 người, thì phần đất ông T chuyển nhượng cho ông V, bà N1 chưa hết phần tài sản của ông T trong khối tài sản chung của hộ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử, các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DSST ngày 24/7/2023 của Toà án nhân dân huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Bị đơn ông Đặng Phúc T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị K, Đặng Thị L, Nông Thị T4 kháng cáo trong hạn luật định, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về Nội dung:

Về nguồn gốc và quá trình kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất đang tranh chấp:

[2] Năm 1998, cụ C1, cụ M tặng cho ông D 585,5 m² đất, bà L 146 m², bà K 685 m², diện tích còn lại 1.745 m² do ông T là con trai trưởng ở với bố mẹ, nên ông T kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình ông Đặng Phúc T. Hồ sơ kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đặng Phúc T, Đặng Phúc D, thể hiện: Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 12/6/1998, ngày 19/6/1998 và đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/01/1999, ngày 30/01/1999 đối với chủ sử dụng đất ông Đặng Phúc D, Đặng Phúc T có sơ đồ thửa đất kèm theo diện tích đất. Ngày 24/8/2001, UBND tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 237, tờ bản đồ số 6, diện tích 1745 m², gồm 100 m² đất ở và 1.645 m² đất cây lâu năm mang tên hộ ông Đặng Phúc T. Ngày 28/12/2008, UBND huyện P, tỉnh Thái Nguyên quyết định cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 237, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.675m², gồm 100m² thổ cư, và 1.575m² đất trồng cây lâu năm mang tên hộ ông Đặng Phúc T.

[3] Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 30/01/1999 đối với chủ sử dụng đất ông Đặng Phúc T, gồm đất canh tác và thửa đất số 237, diện tích 1.745m², gồm 07 nhân khẩu, các đương sự khai gồm cụ C1, cụ M, bà T4, ông T và 03 người con ông T, bà T4. Tuy nhiên, thời điểm khai phá và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng thửa đất số 237, các con ông T bà T4 còn nhỏ không có đóng góp gì để xác lập quyền sử dụng đất, nên các con ông T, bà T4 mặc dù sống cùng hộ gia đình nhưng không phải là đồng chủ sử dụng đối với thửa đất số 237.

Vì vậy, xác định năm 2001, UBND tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình ông Đặng Phúc T, quyền sử dụng thửa đất 237 là tài sản chung của hộ gia đình gồm: Cụ M, ông T, bà T4 và phần tài sản là di sản của cụ C1. Ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1, ông V là chuyển nhượng một phần tài sản chung của hộ gia đình.

Xét yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà N1, ông V, Hội đồng xét xử thấy:

[4] Các đương sự đều thừa nhận: Năm 2009, ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Kiều Thị N1 108m², xác định là thửa 361, tờ bản đồ số 6 và

chuyển nhượng cho ông Vũ Đình V 148m², xác định là thửa 408, tờ bản đồ số 6. Trong năm 2009, bà N1 chuyển nhượng lại thửa đất 361, diện tích 108 m² cho ông V và cũng trong năm 2009, ông V xây dựng căn nhà cấp 4 trên cả 02 thửa đất nhận chuyển nhượng của bà N1 và của ông T để ở và bán hàng từ đó cho đến nay.

[5] Tại đơn đề nghị ngày 04/9/2014 của ông Đặng Phúc D gửi UBND thị trấn G, huyện P, có nội dung: *Nay tôi phát hiện thấy diện tích sử dụng thực tế và diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng thực tế có sự sai lệch đặc biệt liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình anh Vũ Đình V liền cạnh. Nay anh V tập kết vật liệu để xây nhà kiên cố trên phần đất liên quan đến hai gia đình. Vậy tôi làm đơn này kính đề nghị UBND thị trấn G, cán bộ địa chính xem xét giải quyết diện tích sử dụng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai gia đình* (bút lục số 124).

Theo đơn đề nghị của ông Đặng Phúc D nêu trên, đến năm 2014 ông V tập kết vật liệu xây dựng để xây nhà kiên cố, ông D phát hiện diện tích đất ông V sử dụng thực tế không đúng với bản đồ địa chính, đề nghị UBND thị trấn G xác định diện tích sử dụng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa gia đình ông D và gia đình ông V mà không có tranh chấp về việc ông T chuyển nhượng đất cho bà N1, ông V.

[6] Tại Biên bản hoà giải ngày 29/8/2017 của UBND thị trấn G, ý kiến của UBND thị trấn G thể hiện: Ông T bán đất là có mục đích vì gia đình, con cháu, không phải vì mục đích riêng (bút lục 58).

[7] Tại Biên bản làm việc của Toà án nhân dân huyện Phú Lương ngày 11/9/2018, UBND thị trấn G có quan điểm như sau:

Việc chứng thực chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đã được thực hiện theo quy trình thủ tục do pháp luật quy định nhưng chưa chặt chẽ và không có chữ ký của bà M là mẹ đẻ của ông T ở cùng gia đình. Bìa đồ cấp cho ông T là đã trên cơ sở tặng cho đất của bà M cho các con bao gồm ông T và cả những người con khác. Thửa đất ông T bán cho ông V, bà N1 nằm liền kề với vị trí đất của gia đình ông T, nên ông T bán đất bà M phải biết. UBND cũng nắm được thông tin khi ông T bán đất đã có sự bàn bạc thống nhất của tất cả các thành viên trong gia đình, trong đó có bà M và mục đích là để trang trải nợ nần cho các con cháu trong gia đình. Khi ông V mua đất và xây dựng nhà cửa công trình thì bà M và những người khác trong gia đình ông T, bà T4 đều biết nhưng không ai có ý kiến gì (bút lục số 122, 123).

[8] Ông T khai, việc chuyển nhượng 02 thửa đất cho bà N1 và cho ông V lấy tiền để chăn nuôi dê và chi tiêu trả nợ cho cá nhân ông. 02 thửa đất ông V nhận chuyển nhượng của bà N1 và nhận chuyển nhượng trực tiếp của ông T, gia đình ông V sử dụng làm nhà ở và bán hàng từ năm 2009 đều tiếp giáp với nhà đất của cụ M, ông D, bà K, bà L. Gia đình ông V xây nhà cấp 4 để ở và bán hàng từ năm 2009, đến năm 2014 UBND thị trấn G giải quyết tranh chấp vị trí phần đất của ông V, ông D, ông T, các bên không có tranh chấp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Năm 2018, sau gần 10 năm kể từ thời điểm ông T

sử dụng đất, cụ M mới có đơn khởi kiện cho rằng ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, bà N1, cụ M không biết là không có căn cứ.

[7] Từ những phân tích và viện dẫn nêu trên, có đủ căn cứ xác định việc ông Đặng Phúc T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Kiều Thị N1 và ông Vũ Đình V 02 thửa đất số 361 và 408, tờ bản đồ số 6 thị trấn G, huyện P vào năm 2009, cụ M và gia đình các ông bà là con của cụ M đều biết và không phản đối.

[8] Nội dung Án lệ số 04/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về trường hợp định đoạt tài sản chung vợ chồng:

Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất.

Việc định đoạt tài sản chung của hộ gia đình cũng tương tự như việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng. Vợ, chồng hoặc các thành viên trong hộ gia đình đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung. Cụ thể: Khoản 1 Điều 109 Luật đất đai năm 2013 quy định: “1. Các thành viên của hộ gia đình chiếm hữu và sử dụng tài sản chung của hộ theo phương thức thỏa thuận.” Khoản 1 Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình quy định: “1. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung do vợ chồng thỏa thuận.”

[9] Thửa đất số 237, tờ bản đồ số 6, diện tích sau khi trừ hành lang giao thông còn 1.675m², gồm 100 m² đất ở, 1.575 m² đất cây lâu năm thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông T, gồm ông T, bà T4, cụ C1, cụ M như phân tích ở phần trên. Ông T, bà T4 chuyển nhượng tổng cộng 50 m² đất ở và chuyển đổi, chuyển nhượng 206 m² đất cây lâu năm cho bà N1, ông V, thì diện tích đất chuyển nhượng vẫn thuộc phần quyền sử dụng của vợ chồng ông T, bà T4.

Điều 218 Bộ luật dân sự về định đoạt tài sản chung quy định:

1. Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình.

3. Trường hợp một chủ sở hữu chung theo phần bán phần quyền sở hữu của mình thì chủ sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua.

...Trường hợp bán phần quyền sở hữu mà có sự vi phạm về quyền ưu tiên mua thì trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày phát hiện có sự vi phạm về quyền ưu tiên mua, chủ sở hữu chung theo phần trong số các chủ sở hữu chung có quyền yêu cầu Tòa án chuyển sang cho mình quyền và nghĩa vụ của người mua; bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường thiệt hại.

[10] Từ những phân tích và điều luật viện dẫn nêu trên, thấy: Ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của hộ gia đình trong phạm vi phần quyền sử dụng của mình. Tuy việc chuyển nhượng không có sự thoả thuận của các đồng chủ sử dụng khác, nhưng các đồng chủ sử dụng khác đều biết và không phản đối. Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thanh toán đủ tiền, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sử dụng công khai trong thời gian dài. Toà án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà N1 và giữa ông T với ông V đối với thửa đất số 361, 408 với nhận định các đồng chủ sử dụng khác biết việc chuyển nhượng mà không phản đối là phù hợp với nội dung Án lệ số 04/AL của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao. Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn, bị đơn đề nghị xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất giữa ông T với bà N1, giữa bà N1 với ông V và giữa ông T với ông V vô hiệu là không có căn cứ.

Về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng thực tế sử dụng của ông Vũ Đình V:

[11] Tại Biên bản làm việc của UBND thị trấn G giải quyết nội dung đơn đề nghị của ông Đặng Phúc D ngày 21/01/2015 kết luận: Việc đo đạc năm 1998 đối với 02 hộ gia đình ông T và ông D là đúng ranh giới bố mẹ chia đất; Việc sử dụng đất của gia đình ông D là có xê dịch sang đất của gia đình ông T (bút lục số 140).

[12] Tại Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của UBND thị trấn G ngày 08/6/2015 tại phần đất của gia đình ông Đặng Phúc D, Đặng Phúc T, Vũ Đình V, thể hiện: Giáp ranh giữa đất nhà ông D sang đất nhà ông Đặng Phúc T (đã chuyển nhượng) có 01 con đường rộng đều 1,6 mét từ quốc lộ C vào đến đất của gia đình bà K (bút lục số 142).

[13] Tại bản trích đo chỉnh lý thửa 409, 408, 361 tờ bản đồ số 6 thị trấn G của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P tháng 9/2015, thể hiện: Phần diện tích gia đình ông D sử dụng lấn sang phần đất bên ngoài so với bản đồ địa chính, làm tịnh tiến con đường đi vào nhà bà K và thửa đất 361, 408 về phía phần đất còn lại của ông Đặng Phúc T (bút lục số 138). Bản trích đo chỉnh lý của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P tháng 9/2015 phù hợp với kết quả hiện trạng sử dụng đất theo trích đo hiện trạng đối chiếu với bản đồ địa chính và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Toà án cấp sơ thẩm xem xét thẩm định tháng 11/2022 (bút lục số 396).

[14] Như vậy, công trình xây dựng của gia đình ông Đặng Phúc D theo giấy phép xây dựng từ năm 2002 và con đường đi từ quốc lộ C vào gia đình bà Đặng Thị K thực tế rộng 1,6 mét không nằm đúng vị trí so với bản đồ địa chính và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lấn sang phần diện tích đất theo bản đồ địa chính của thửa đất cấp cho ông Đặng Phúc T đã có từ trước năm 2009, khi ông T chuyển nhượng đất cho bà N1, ông V. Chiều rộng con đường vào nhà bà K, bà L là 1,6 mét đúng theo hiện trạng, như nội dung đơn đề nghị

của ông D1 Phúc Duyên ngày 26/6/2015, không phải như trình bày của bà K là 2,5 mét (bút lục số 129).

Ông V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế từ mép ngoài con đường vào nhà bà K và tính tiền sang phần đất còn lại của ông T. Ông T và ông V cũng công nhận diện tích chuyển nhượng cho nhau theo vị trí hiện trạng là đúng. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Đình V, công nhận quyền sử dụng đất cho ông V theo hiện trạng sử dụng đất ổn định trên thực tế là có căn cứ.

Về quan điểm tranh luận của luật sư bảo vệ cho bên nguyên đơn cho rằng Toà án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng:

[15] Bản án sơ thẩm có ghi bà T4 uỷ quyền cho bà L, tuy nhiên các đương sự xác định không có việc uỷ quyền, nên việc ghi bà T4 uỷ quyền cho bà L là không đúng. Thực tế thì bà T4 hoàn toàn đứng về phía nguyên đơn, đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên không có sự đối lập về quyền và nghĩa vụ, không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của các đương sự.

[16] Toà án cấp sơ thẩm xác định các con của cụ M là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ M khi cụ M chết là đúng. Theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người này tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nên không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ.

[17] Toà án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà N1 và ông V, nên không cần đưa UBND thị trấn G chứng thực các hợp đồng chuyển nhượng vào tham gia tố tụng. Đối với yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T bà T4 diện tích đất còn lại sau chuyển nhượng, ông T, bà T4 cũng nhất trí, nên các đương sự có quyền yêu cầu giải quyết theo thủ tục hành chính.

Phản quyết định của bản án sơ thẩm tuyên: Ủy ban nhân dân huyện P có trách nhiệm chỉnh thửa 361, tờ bản đồ số 6, và thửa đất số 408, tờ bản đồ số 6 theo đúng hiện trạng sử dụng đất là chưa phù hợp. Cần tuyên cho các đương sự có quyền liên hệ với chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án. Toà án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[18] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đặng Phúc T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị L, bà Đặng Thị K, bà Nông Thị T4, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 24/7/2023 của Toà án nhân dân huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của các đương sự không được chấp nhận, các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Xét các đương sự kháng cáo đều là người cao tuổi, nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho các đương sự.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Từ những phân tích nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đặng Phúc T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị L, bà Đặng Thị K, bà Nông Thị T4; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Đặng Phúc T, bà Đặng Thị L, Đặng Thị K, bà Nông Thị T4; Hoàn trả ông Đặng Phúc T, bà Đặng Thị L, Đặng Thị K, bà Nông Thị T4 mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0002158, 0002159, 0002160, 0002161 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện Phú Lương;
- Chi cục huyện Phú Lương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Hoàng Quý Sửu

