

Bản án số: 443/2021/DS-PT

Ngày 23 – 12 – 2021

V/v: “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy bỏ di chúc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Vũ Ngọc Huynh

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Đức Anh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Cao Minh Trí - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 148/2021/TLPT-DS ngày 4 tháng 2 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy bỏ di chúc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 8 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2735/2021/QĐPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mai Ngọc Đ, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: 63AC2, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1957 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Ông Trần Văn H, sinh năm

1957 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số 5/1, tổ 1, khu vực 6, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Huỳnh Lệ T1, sinh năm 1967 (vắng mặt);

2/ Ông Trần Hoàng H2, sinh năm 1982 (vắng mặt);

3/ Ông Trần Minh H3, sinh năm 1984 (vắng mặt);

4/ Ông Trần Hoàng H4, sinh năm 1986 (vắng mặt);

5/ Ông Trần Văn H5, sinh năm 1989 (vắng mặt);

6/ Ông Trần Hoàng H5, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 5/1, tổ 1, khu vực 6, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

7/ Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 419, đường P, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

8/ Sở Tư pháp thành phố C (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 296, đường 30/4, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

9/ Văn phòng công chứng L (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 11, đường N, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: Ông Trần Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Mai Ngọc Đ trình bày:

Bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Lệ T1, diện tích 100m², loại đất T, thửa số 250, tờ bản đồ số 1, trên đất có căn nhà cấp 4, tọa lạc tại 5/1 tổ 1 khu vực 6, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A461357, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00129.QSĐĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp ngày 09/9/1995 với giá 270.000.000 đồng. Khi thực hiện việc chuyển nhượng, bà T1 có đề nghị cho ở nhờ lại căn nhà thời hạn 14 tháng, kể từ ngày 22/10/2014 đến ngày 22/11/2015. Bà đồng ý cho bà T1 ở nhờ và bà T1 có làm biên nhận. Sau đó, bà T1 ở phần nhà sau, còn phần nhà trước bà T1 cho ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Kim H1 ở. Đến ngày 22/11/2015, bà đến gặp bà T1 yêu cầu trả nhà và đất. Bà T1 đồng ý trả lại nhà, đất nhưng ông H và bà H1 lại không đồng ý vì cho rằng phần đất này là đất của mẹ ông để lại. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại căn nhà và đất trên.

Bị đơn ông Trần Văn H, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim H1 trình bày:

Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Ngọc Đ và bà Huỳnh Lệ T1. Đồng thời, bị đơn phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và bà T1, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Huỳnh Lệ T1 (chỉnh lý sang cho bà Mai Ngọc Đ), xin được công nhận ½ phần đất tranh chấp có diện tích 50m² cho bị đơn và hủy bỏ Tờ di chúc của bà Trần Kim H1 lập ngày 27/6/1989 được chứng thực tại Sở Tư pháp tỉnh Hậu Giang (cũ).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Lệ T1 trình bày:

Theo di chúc của bà Trần Kim H1 (mẹ bà) thì bà H1 để lại tài sản là nhà và đất cho bà nên bà được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100m², loại đất T, thửa số 250, tờ bản đồ số 1, trên đất có căn nhà cấp 4, tọa lạc tại số 5/1, tổ 1, khu vực 6, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ cho bà Đ với giá 270.000.000 đồng. Bà xin được ở nhờ trên phần đất và được bà Đ đồng ý. Bà ở phần nhà sau, còn phần nhà trước bà cho ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Kim H1 ở. Bà đồng ý giao trả nhà đất cho nguyên đơn và không đồng ý với yêu cầu phản tố của phía bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 8 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, đã quyết định:

Căn cứ Điều 28, Điều 37, Điều 207, Điều 227, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 697, 401 của Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức T1, miễn, giảm, T1, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Ngọc Đ.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, trong thời hạn 30 ngày, buộc ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Kim H1 và các con là ông Trần Hoàng H2, Trần Minh H3, Trần Hoàng H4, Trần Văn H5, Trần Hoàng H5 phải di dời tài sản, trả lại nhà đất tại số 5/1 tổ 1, khu vực 6, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ cho bà Mai Ngọc Đ.

(Đính kèm Bản trích đo địa chính số 06/TTKTTNMT ngày 04/9/2018 của Trung tâm Kỹ Thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Mai Ngọc Đ đồng ý trả giá trị nhà cho ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Kim H1 với số tiền là 14.646.106 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn H về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và bà T1, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Huỳnh Lệ T1 (chỉnh lý sang cho bà Mai Ngọc Đ), xin được công nhận ½ phần đất tranh chấp có diện tích 50m² cho

bị đơn và hủy bỏ Tờ di chúc của bà Trần Kim H1 lập ngày 27/6/1989 được chứng thực tại Sở Tư pháp tỉnh Hậu Giang (cũ) do không có căn cứ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; án phí và quyền kháng cáo vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngày 9/12/2020, bị đơn ông Trần Văn H kháng cáo bản án sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Ngọc Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Trần Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật, bị đơn ông Trần Văn H kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ nào mới có giá trị chứng minh. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Văn H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Đơn kháng cáo ông Trần Văn H đúng về hình thức, nội dung, được nộp trong hạn luật định và đã thực hiện nghĩa vụ án phí nên là kháng cáo hợp lệ.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Lệ T1, ông Trần Hoàng H2, Trần Minh H3, Trần Hoàng H4, Trần Văn H5, Trần Hoàng H5, Ủy ban nhân dân quận C, Sở Tư pháp thành phố Cần Thơ, Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành được triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy bỏ di chúc” nên T1ộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ là đúng theo quy định tại Điều 28, Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Mai Ngọc Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Lệ T1, diện tích 100m², loại đất T, thửa số 250, tờ bản đồ số 1, trên đất có căn nhà cấp 4, tọa lạc tại số 5/1 tổ 1 khu vực 6, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A461357, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 00129.QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp ngày 09/9/1995 với giá 270.000.000 đồng. Khi thực hiện việc chuyển nhượng, bà T1 có đề nghị cho ở nhờ lại căn nhà thời hạn 14 tháng, kể từ ngày 22/10/2014 đến ngày 22/11/2015. Bà Đ đồng ý cho bà T1 ở nhờ và bà T1 có làm biên nhận. Sau đó, bà T1 ở phần nhà sau, còn phần nhà trước bà T1 cho ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Kim H1 ở. Đến ngày 22/11/2015, bà Đ đến gặp bà T1 yêu cầu trả nhà và đất. Bà T1 đồng ý trả lại nhà, đất nhưng ông H và bà H1 lại không đồng ý vì cho rằng phần đất này là đất của mẹ ông để lại. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại căn nhà và đất trên. Bị đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và bà T1, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Huỳnh Lệ T1 (chỉnh lý sang cho bà Mai Ngọc Đ), yêu cầu được công nhận ½ phần đất tranh chấp có diện tích 50m² cho bị đơn và hủy bỏ Tờ di chúc của bà Trần Kim H1 lập ngày 27/6/1989 được chứng thực tại Sở Tư pháp tỉnh Hậu Giang (cũ).

[2.2] Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về nguồn gốc đất: Sinh thời bà Trần Kim H1 tạo lập được khối tài sản là nhà, đất tại số ¼, tổ 1, ấp 7, xã Hưng Thạnh, thành phố Cần Thơ (nay là số 5/1, tổ 1, khu vực 6, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ). Ngày 27/6/1989 bà Trần Kim H1 lập di chúc để lại tài sản cho con là bà Huỳnh Lệ T1 và Tờ di chúc này có chữ ký của bà H1, được chứng thực tại Sở tư pháp tỉnh Hậu Giang (cũ), nay là Sở tư pháp thành phố Cần Thơ. Di chúc đã thể hiện đây là tài sản riêng T1ộc quyền sở hữu của bà H1, bà H1 qua đời thì bà T1 trở thành chủ sở hữu hợp pháp sau khi thực hiện thủ tục sang tên và bà T1 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Công văn số 1391/UBND ngày 15/8/2017 của Ủy ban nhân dân quận C xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Huỳnh Lệ T1 được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/9/1995. Trước và sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 thì không có bất kỳ sự khiếu nại nào của ông Trần Văn H. Bà T1 đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên bà T1 có quyền định đoạt đối với tài sản của mình. Vì vậy, bà T1 có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ. Thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Đ đã thực hiện thủ tục sang tên theo quy định và đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý sang tên vào ngày 14/11/2014.

Do đó Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Ngọc Đ, đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Văn H là có căn cứ.

[3] Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Như nhận định nêu trên về nguồn gốc đất và trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Lệ T1 cũng như chỉnh lý sang tên cho bà Mai Ngọc Đ đã được cơ quan có thẩm quyền xác định là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó đơn kháng cáo của ông Trần Văn H không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Văn H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Văn H là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

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

[1] Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 8 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Căn cứ Điều 28, Điều 37, Điều 207, Điều 227, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 697, 401 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức T1, miễn, giảm, T1, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Ngọc Đ.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, trong thời hạn 30 ngày, buộc ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Kim H1 và các con là ông Trần Hoàng H2, Trần Minh H3, Trần Hoàng H4, Trần Văn H5, Trần Hoàng H5 phải di dời tài sản, trả lại nhà đất tại số 5/1 tổ 1, khu vực 6, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ cho bà Mai Ngọc Đ.

(Đính kèm Bản trích đo địa chính số 06/TTKTTNMT ngày 04/9/2018 của Trung tâm Kỹ T1ật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Mai Ngọc Đ đồng ý trả giá trị nhà cho ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Kim H1 với số tiền là 14.646.106 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn H về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và bà T1, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Huỳnh Lệ T1 (chỉnh lý sang cho bà Mai Ngọc Đ), xin được công nhận ½ phần đất tranh chấp có diện tích 50m² cho bị đơn và hủy bỏ Tờ di chúc của bà Trần Kim H1 lập ngày 27/6/1989 được chứng thực tại Sở Tư pháp tỉnh Hậu Giang (cũ).

3. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Văn H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP Cần Thơ; (1)
- VKSND TP Cần Thơ; (1)
- Cục THADS TP Cần Thơ; (1)
- Đường sự; (12)
- Lưu VT (6), HS (2) T.25 (BA 36).

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

Lê Thành Long