

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ A**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1117/2017/DSPT
Ngày: 11/12/2017
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 A

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức L

Các Thẩm phán:

- Bà Vũ Thị TH

- Bà Đặng Huyền M

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Đoàn Thục N – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân
Thành phố A

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố A: Ông Phạm Duy P – Kiểm sát
viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 12 năm 2017 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố A xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 135/DSPT ngày 19 tháng 4 năm 2017 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 20/2017/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2017 của
Toà án nhân dân Quận K, Thành phố A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2386/2017/QĐPT ngày 24
tháng 10 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 6408/2017/QĐ-
PT ngày 24 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1946 (chết năm 2015).

Địa chỉ: 614/53A Tổ 6, Khu phố 1, phường PLB, Quận K, Thành phố A.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn:

1. Bà Trương Nguyễn Phong S, sinh năm 1977 (vắng mặt);
2. Bà Trương Nguyễn Thanh T, sinh năm 1979 (vắng mặt);
3. Bà Trương Nguyễn Thanh U, sinh năm 1982 (có mặt);
4. Bà Trương Nguyễn Trường V, sinh năm 1981 (vắng mặt);
5. Ông Trương Nguyễn Dũng X, sinh năm 1985 (vắng mặt);.

Cùng địa chỉ: 614/53A Tổ 6, Khu phố 1, phường PLB, Quận K, Thành phố A.

- Bà S, ông V, ông X cùng uỷ quyền cho bà Trương Nguyễn Thanh U (có mặt).
- Bà T uỷ quyền cho ông Nguyễn C Y, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: 50/2C Đường 4, Tổ 3, Khu phố 5, phường TT, quận H, Thành phố A.

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1954 (vắng mặt);

Địa chỉ: 178 DXH, phường PLB, Quận K, Thành phố A.

2. Ông Trần Linh C, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: 55/7 TVK, Khu phố 4, phường Tân Thuận Đông, Quận B, Thành phố A.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Trần Thị M2, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: 55/8 TVK, Khu phố 4, phường Tân Thuận Đông, Quận B, Thành phố A.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trương Nguyễn Phong S, sinh năm 1977 (vắng mặt);
2. Bà Trương Nguyễn Thanh T, sinh năm 1979 (vắng mặt);
3. Bà Trương Nguyễn Thanh U, sinh năm 1982 (có mặt);
4. Ông Trương Nguyễn Trường V, sinh năm 1981 (vắng mặt);
5. Ông Trương Nguyễn Dũng X, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 614/53A Tổ 6, Khu phố 1, phường PLB, Quận K, Thành phố A.

- Bà S, ông V, ông X cùng uỷ quyền cho bà Trương Nguyễn Thanh U (có mặt).

- Bà T uỷ quyền cho ông Nguyễn C Y, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: 50/2C Đường 4, Tổ 3, Khu phố 5, phường TT, quận H, Thành phố A.

6. Bà Trương Thị P2, sinh năm 1951 (vắng mặt);

Địa chỉ: 50/13 Đường 35, Khu phố 2, phường LĐ, quận H, Thành phố A.

7. Bà Trương Thị Q2, sinh năm 1941 (vắng mặt);

Địa chỉ: K3/104 Tân Mỹ, BH, Thành phố B, tỉnh EC.

8. Ông Nguyễn Văn S2, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: 614/45A Tổ 6, Khu phố 1, phường PLB, Quận K, Thành phố A.

9. Ông Trương Văn T2, sinh năm 1958 (vắng mặt);

10. Bà Trần Thị V2, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ: 614/12 Tổ 1, Khu phố 1, phường PLB, Quận K, Thành phố A.

11. Ông Trương Công TH (vắng mặt);

12. Bà Lê Thị TG (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 624/35A Tổ 2, Khu phố 1, phường PLB, Quận K, Thành phố A.

13. Bà Trương Thị Kim TD, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: 12 Đường 4, phường PB, Quận K, Thành phố A.

14. Bà Nguyễn Thị TS, sinh năm 1941 (vắng mặt);

15. Ông Trương Minh TC, sinh năm 1969 (vắng mặt);

16. Ông Trương Công TB, sinh năm 1972 (vắng mặt);

17. Bà Trương Thị Kim HC, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 624/35 Tổ 3, Khu phố 1, phường PLB, Quận K, Thành phố A.

18. Bà Trương Thị Minh M, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: D13/7 Ấp 4, Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố A.

19. Bà Trương Thị Thiên HN, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: 369/1 Tổ 12, Khu phố 5, phường PLB, Quận K, Thành phố A.

20. Bà Trần Thị HA, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1A Đường 176, Khu phố 6, phường Phước Long A, Quận K, Thành phố A.

Đại diện theo uỷ quyền của bà HA: ông Nguyễn Văn D (vắng mặt);

Địa chỉ: 178 DXH, phường PLB, Quận K, Thành phố A.

21. Ủy ban nhân dân Quận K, Thành phố A (vắng mặt).

Trụ sở: 2/304 LHN, phường HP, Quận K, Thành phố A.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Võ Thị KD (vắng mặt).

Người kháng cáo: Các ông, bà Trương Nguyễn Thanh U, Trương Nguyễn Phong S, Trương Nguyễn Trường V, Trường Nguyễn Dũng X – người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn..

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Q và đại diện kế thừa tố tụng của bà Q trình bày:

Bà Q là vợ của ông Trương Văn R, sinh năm 1944, chết năm 2000. Trong thời kỳ hôn nhân vợ chồng bà Q được cha mẹ chồng là ông Trương Văn HT (sinh năm 1912, chết năm 1983) và bà Đặng Thị ST (sinh năm 1912, chết năm 1993) cho phần diện tích đất là 1.907,40m² thuộc một phần thửa 55, tờ bản đồ số 02, theo tài liệu 2003 tọa lạc tại số 614/53A Tổ 2, Khu phố 1, phường PLB, Quận K. Việc cho thỏa thuận miệng, mọi người trong gia tộc đều biết. Gia đình bà Q đã sử dụng ổn định từ năm 1989 cho đến nay, đã kê khai và đóng thuế đầy đủ. Sau khi ông R mất, bà Q và các con sử dụng cho đến nay. Vào năm 2001 các anh chị em bên chồng bà Q tranh chấp căn nhà thờ và phần đất tại địa chỉ trên, ngày 18/12/2002, bà Q ký vào văn bản thỏa thuận viết tay về việc chia tài sản phần nhà đất nói trên nhưng văn bản thỏa thuận ký không có các con bà Q ký vào. Sau đó về thấy nội dung thỏa thuận thiệt thòi và bất hợp lý nên 05 ngày sau đó là ngày 23/12/2002 bà Q đã gửi đơn lên Ủy ban nhân dân phường PLB về việc

hủy bỏ văn bản thỏa thuận ngày 18/12/2002 và hủy bỏ biên bản đo đạc ngày 21/12/2002.

Ngày 13/9/2012 bà Q biết Ủy ban nhân dân phường PLB lập danh sách niêm yết công khai các trường hợp đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó ông Nguyễn Văn D xin đăng ký đối với thửa 55, 56, 71, 72 diện tích 944m², tờ bản đồ số 02, tài liệu 2003, phường PLB, Quận K, ông Trần Linh C xin đăng ký đối với phần thửa 55, 57 diện tích 590m² tờ bản đồ số 02, tài liệu 2003, phường PLB, Quận K.

Theo đơn khởi kiện thì bà Q yêu cầu ông Nguyễn Văn D trả lại diện tích 944m² thửa 55, 56, 71, 72, tờ bản đồ số 02, tài liệu 2003, phường PLB, Quận K, ông Trần Linh C trả lại diện tích 590m² thửa 55, 57 tờ bản đồ số 02, tài liệu 2003, phường PLB, Quận K cho bà Q và yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích nêu trên cho bà Q.

Ngày 24/5/2015 bà Q chết, ngày 26/4/2016, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn có yêu cầu bổ sung, yêu cầu hủy bỏ 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau: Hợp đồng sang nhượng đất nông nghiệp ngày 27/12/2002 giữa ông S2, bà Q2, ông P2 cho ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị HA; Hợp đồng sang nhượng đất nông nghiệp ngày 27/12/2002 giữa ông TH, bà TG, cho ông Trần Linh C; Hợp đồng sang nhượng đất nông nghiệp ngày 27/12/2002 giữa ông QT, bà V2 cho ông Trần Linh C.

Bị đơn ông D trình bày:

Căn cứ vào giấy thỏa thuận phân chia tài sản của gia tộc ngày 18/12/2002 và biên bản đo đạc đất ngày 21/12/2002. Ngày 27/12/2002 ông D nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn S2, bà Trương Thị Q2 và bà Trương Thị P2 diện tích 944m² thửa 55, 56, 71, 72, tờ bản đồ số 02, tài liệu 2003, phường PLB, Quận K với giá 1.500.000/1m², ông D đã giao đủ tiền cho bên bán và bên bán đã giao đất cho ông D quản lý. Nay bên

phía bà Q yêu cầu ông D trả lại diện tích 944m² thửa 55, 56, 71, 72, tờ bản đồ số 02, tài liệu 2003, phường PLB, Quận K ông D không đồng ý.

Bị đơn ông C trình bày: Căn cứ vào giấy thỏa thuận phân chia tài sản của gia tộc ngày 18/12/2002 và biên bản đo đạc đất ngày 21/12/2002. Ngày 27/12/2002 ông C nhận chuyển nhượng từ ông Trương Văn T2, bà Lê Thị V2, ông Trương Công TH, bà Lê Thị TG diện tích 590m² thửa 55, 57 tờ bản đồ số 02, tài liệu 2003, phường PLB, Quận K với giá 1.500.000/1m² ông C đã giao tiền đủ cho bên bán và bên bán đã giao đất cho ông C quản lý. Nay bên bà Q yêu cầu ông C trả lại diện tích 590m² thửa 55, 57 tờ bản đồ số 02, tài liệu 2003, phường PLB, Quận K ông C không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn QT, bà Trương Thị Q2 trình bày:

Ông bà không đồng ý yêu cầu của bên bà Q, ông bà yêu cầu giữ nguyên giấy thỏa thuận phân chia tài sản của gia tộc ngày 18/12/2002.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị HA trình bày:

Bà là vợ ông D, bà thống nhất ý kiến ông D và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Ủy ban nhân dân Quận K ông Nguyễn Sanh T3 trình bày:

Diện tích đất 944m² thuộc một phần các thửa 617,618, 636, 637 tờ bản đồ số 04 (tài liệu 02/CT-UB) tương ứng thuộc một phần các thửa 55,56,71,72 tờ bản đồ số 02 (tài liệu 2003), phường PLB, Quận K và diện tích 590m² thuộc một phần các thửa 618,619,634 tờ bản đồ số 04 (tài liệu 02/CT-UB) tương ứng thuộc một phần các thửa 55,57 tờ bản đồ số 02 (tài liệu 2003), phường PLB, Quận K có nguồn gốc trước năm 1975 do ông Trương Văn DT sử dụng, sau đó để lại cho ông Trương Văn NT sử dụng. Năm 1980, ông NT để lại cho ông Trương Văn HT, bà Đặng Thị ST sử dụng. Năm

1983, ông HT chết. Năm 1989 gia đình ông Trương Văn R và bà Nguyễn Thị Q dọn về ở chung với bà Đặng Thị ST (ông R là con ông HT). Năm 1993, bà ST chết, ông R và bà Q tiếp tục sử dụng. Ngày 18/12/2002 gia đình và các con ông Trương Văn HT, bà Đặng Thị ST có làm giấy thỏa thuận phân chia tài sản do ông bà để lại, ngày 21/12/2002 lập biên bản đo đạc chia đất. Ngày 27/12/2002 ông Nguyễn Văn D có nhận chuyển nhượng đất từ bà Trương Thị Q2 và bà Trương Thị P2 là hai trong những người được hưởng phần đất theo giấy thỏa thuận phân chia ngày 18/12/2002. Ngày 27/12/2002 ông Trần Linh C có nhận chuyển nhượng đất từ ông Trương Văn T2 và ông Trương Công TH là hai trong những người được hưởng phần đất theo giấy thỏa thuận phân chia ngày 18/12/2002. năm 2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D và ông Trần Linh C các phần đất trên. Tại thời điểm thụ lý giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D và ông C, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận K nhận được đơn ngăn chặn của bà Nguyễn Thị Q. Sau đó Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã hoàn trả các hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố A đã quyết định:

- Áp dụng khoản 2 khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, Điều 271, Điều 273, điều 278, Điều 280, Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng Điều 613 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Áp dụng pháp lệnh về lệ phí án phí Tòa án 2009.

1. Không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn gồm: Yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn D trả lại diện tích 944m² (vị trí thể hiện tại khu II) thuộc thửa 55, 56, 71, 72, tờ bản đồ số 02, tài liệu 2003, phường PLB, Quận K và ông Trần Linh C trả lại diện tích 590m² (vị trí thể hiện tại khu I) thuộc thửa 55, 57 tờ bản đồ số 02, tài liệu

2003, phường PLB, Quận K, Thành phố A theo bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên môi trường thành phố A lập ngày 17/01/2017; yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích nêu trên cho nguyên đơn; yêu cầu hủy bỏ 03 hợp đồng gồm: Hợp đồng sang nhượng đất nông nghiệp ngày 27/12/2002 giữa ông Nguyễn Văn S2, bà Trương Thị Q2, bà Trương Thị P2 cho ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị HA; Hợp đồng sang nhượng đất nông nghiệp ngày 27/12/2002 giữa ông Trương Công TH, bà Lê Thị TG cho ông Trần Linh C; Hợp đồng sang nhượng đất nông nghiệp ngày 27/12/2002 giữa ông Trương Văn T2, bà Lê Thị V2 cho ông Trần Linh C.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, về thời hạn kháng cáo, về quyền và nghĩa vụ thi hành bản án theo quy định pháp luật.

Ngày 20/01/2017, bà Trương Nguyễn Thanh U với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm có Trương Nguyễn Phong S, Trương Nguyễn Trường V, Trương Nguyễn Dũng X có đơn kháng cáo Toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không rút đơn kháng cáo.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và các luật sư bảo vệ quyền và Lợi ích hợp pháp trình bày và yêu cầu:

1. Phần diện tích đất 944m² (vị trí thể hiện tại khu II) thuộc thửa 55, 56, 71, 72, tờ bản đồ số 02, tài liệu năm 2003, phường PLB, Quận K và diện tích đất 590m² (vị trí thể hiện tại khu I) thuộc thửa 55, 57 tờ bản đồ số 02, tài liệu năm 2003, phường PLB, Quận K, Thành phố A do các đồng thừa kế của bà Q và ông R sử dụng hợp pháp, vì

phần đất trên đã được bà Q và gia đình sử dụng, có đăng ký, kê khai và đóng thuế đầy đủ. Phần diện tích đất tranh chấp này từ trước đến nay không có người đăng ký, kê khai nên đủ điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Huỷ 03 hợp đồng sang nhượng đất nông nghiệp ngày 27/12/2002 giữa ông Nguyễn Văn S2, bà Trương Thị Q2, bà Trương Thị P2 cho ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị HA; ngày 27/12/2002 giữa ông Trương Công TH, bà Lê Thị TG cho ông Trần Linh C và ngày 27/12/2002 giữa ông Trần Văn T2, bà Trần Thị V2 cho ông Trần Linh C. Vì 03 hợp đồng sang nhượng đất nông nghiệp trên là mua bán bằng giấy tay và không hợp lệ về hình thức lẫn nội dung theo quy định pháp luật.

Do đó, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố A phát biểu quan điểm vụ án:

1. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

2. Về nội dung kháng cáo: Căn cứ giấy thỏa thuận ngày 18/12/2002 và biên bản đo đạc ngày 21/12/2002 nên bên bán là các ông, bà Nguyễn Văn S2, Trương Thị Q2, Trương Thị P2, Trương Công TH, Lê Thị TG, Trần Văn T2 và Trần Thị V2 đã lập 03 hợp đồng sang nhượng đất nông nghiệp với bên thứ ba ngay tình là người mua là các ông bà Nguyễn Văn D, Trần Linh C và Trần Thị HA. Do đó để đảm bảo quyền và Lợi ích hợp pháp cho bên thứ ba ngay tình và tính ổn định, cần bác yêu cầu kháng cáo của người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy:

1. Về thủ tục tố tụng:

1.1. Đơn kháng cáo của các ông, bà Trương Nguyễn Thanh U, Trương Nguyễn Phong S, Trương Nguyễn Trường V, Trường Nguyễn Dũng X làm trong hạn luật định, các ông, bà U, S, V và X đã làm thủ tục kháng cáo đúng theo quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

1.2. Bị đơn – các ông Nguyễn Văn D, Trần Linh C đã được Toà án tổng đạt, triệu tập hợp lệ lần thứ hai các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Do đó theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Toà án X hành xét xử vắng mặt bị đơn.

1.2. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – các ông, bà Trương Nguyễn Phong S, Trương Nguyễn Trường V, Trường Nguyễn Dũng X, Trương Thị P2, Trương Thị Q2, Nguyễn Văn S2, Trương Văn A, Trần Thị V2, Trương Công TH, Lê Thị TG, Trương Thị Kim P, Nguyễn Thị TS, Trương Minh TC, Trương Công TB, Trương Thị Kim HC, Trương Thị Minh M, Trương Thị Thiên HN, Trần Thị HA và Ủy ban nhân dân Quận K vắng mặt tại phiên tòa thuộc trường hợp đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa, có đơn xin vắng mặt tại Tòa án nhân dân các cấp trong quá trình giải quyết vụ án. Do đó theo khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Toà án X hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

2. Về nội dung:

Căn cứ lời trình bày của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và sự thừa nhận của các đương sự khác phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định phần đất đang tranh chấp có tổng diện tích là

1.534m² thuộc khuôn viên của căn nhà số 614/53A (số cũ 50), Khu phố 1, phường PLB, Quận K, Thành phố A. Phần đất tranh chấp thuộc các thửa 55, 56, 57, 71, 72 tờ bản đồ số 02 phường PLB, Quận K theo bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh số 18902/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố A lập ngày 17/01/2017. Trên phần đất tranh chấp có các công trình xây dựng là mái tôn có diện tích 84,5m² và sân xi măng có tổng diện tích 140,9m², các công trình này là do gia đình bà Q xây dựng. Hiện nay, phần diện tích đất tranh chấp cũng như các công trình xây dựng trên đất đều do các con bà Q quản lý, sử dụng. Toà án cấp sơ thẩm nhận định phần đất tranh chấp này đã được bên mua sử dụng, quản lý ngay sau khi chuyển nhượng là không phù hợp với thực tế, không đúng với lời trình bày của các đồng thừa kế của ông R, bà Q và của những người mua là các ông Nguyễn Văn D, Trần Linh C.

Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp, căn cứ Công văn số 337/UBND ngày 20/11/2013 của Ủy ban nhân dân phường PLB, Quận K xác minh về nguồn gốc diện tích 1.534m² thuộc một phần thửa 55, 56, 57, 71, 72 tờ bản đồ số 02 phường PLB, Quận K với nội dung: *“Trước năm 1975 do ông Trương Văn DT sử dụng. Sau đó để lại cho con là Trương Văn NT sử dụng và ông NT tiếp tục để lại cho ông Trương Văn HT sử dụng. Năm 1983 ông Trương Văn HT mất. Năm 1989 gia đình bà Q và ông R dọn về ở chung với mẹ là bà Đặng Thị ST”*; Căn cứ Công văn số 32/UBND ngày 13/01/2009 của Ủy ban nhân dân phường PLB, Quận K về việc cung cấp thông tin các thửa đất, nguồn gốc căn nhà do hộ bà Nguyễn Thị Q đang quản lý và sử dụng có nội dung: *“Căn nhà số 50 và khuôn viên đất có nguồn gốc do cha, mẹ của ông R là ông Trương Văn HT và bà Đặng Thị ST sử dụng từ trước năm 1975. Đến tháng 10/1983, ông HT chết. Đến năm 1989 ông R về sống chung với mẹ. Đến tháng 6/1993, bà ST*

chết. Gia đình ông R trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà và đất nói trên. Đến tháng 12/2000 ông R chết. Bà Nguyễn Thị Q và các con tiếp tục quản lý sử dụng cho đến nay”. Căn cứ nội dung hai công văn nêu trên có cơ sở xác định phần diện tích đất tranh chấp trước đây do ông Trương Văn DT sử dụng, sau khi ông DT chết, ông Trương Văn NT sử dụng, ông NT chết, ông Trương Văn HT sử dụng, từ năm 1989, gia đình ông R, bà Q sử dụng cho đến nay.

Những người thừa kế của ông R, bà Q trình bày lúc sinh thời ông HT, bà ST tạo lập được diện tích đất rất lớn, ngoài phần đất cho ông R, bà Q vào năm 1989, và cho nhiều phần diện tích đất khác cho những người anh em của ông R, bà ST còn có phần đất 6.200m² đã giao cho huyện H. Sau khi giao đất, bà ST được nhận lại phần công sức khai phá đợt 01 vào năm 1991 với số tiền là 31.000.000 đồng, vào thời điểm năm 1991 bà ST còn sống nên số tiền này đã được bà ST chủ trì giải quyết. Đến năm 1994, nhà nước bồi thường đợt 02 số tiền là 307.085.500 đồng, thời điểm này bà ST đã mất nên ông R đứng ra chủ trì giải quyết chia đều làm 06 phần cho 06 người con của ông HT, bà ST. Ông R có lập biên bản họp gia đình vào ngày 02/11/1994. Tại buổi họp gia đình này không ai đề cập đến việc chia căn nhà và đất số 50 (phần nhà đất tranh chấp) vì tất cả các anh, chị, em ông R đều biết nhà, đất này bà ST đã cho gia đình ông R, bà Q. Căn cứ bản tự khai ngày 22/8/2013 của ông Nguyễn Sanh T3 là đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận K (BL 513) và căn cứ Biên bản họp mặt gia đình ngày 02/11/1994 (BL 493) có cơ sở chấp nhận lời trình bày của nguyên đơn lúc sinh thời ông HT, bà ST tạo lập được diện tích đất rất lớn và sau đó các con sử dụng (bao gồm cả ông R và những người anh em của ông R cũng như hiến cho nhà nước).

Xét thấy, ngày 06/8/1999, ông R và bà Q lập tờ đăng ký nhà - đất đối với căn nhà số 50 Tổ 2, Khu phố 1, phường PLB đối với diện tích đất Toàn bộ khuôn viên là

3.000m² và căn nhà xây dựng trên đất có diện tích là 273m², tờ đăng ký đã được Ủy ban nhân dân phường PLB xác nhận vào ngày 10/12/1999. Đồng thời vào ngày 06/8/1999 ông R cũng lập giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà, đất đối với các hộ lân cận. Vào thời điểm này, các anh, chị, em ông R không ai đăng ký đối với phần đất này cũng không ai có ý kiến phản đối về việc đăng ký của ông R, bà Q.

Mặt khác, từ thời điểm ông HT chết là năm 1983, bà ST chết năm 1993 cho đến năm 2000 ông R chết các anh, chị, em của ông R không ai tranh chấp, khiếu nại gì về căn nhà, đất do bà Q và các con quản lý, sử dụng. Từ các căn cứ trên có cơ sở xác định lúc sinh thời bà ST đã giao lại căn nhà, đất số 614/53A Khu phố 1, phường PLB, Quận K cho gia đình bà Q, ông R quản lý, sử dụng như lời trình bày của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn là đúng.

Căn cứ công văn số 337/UBND ngày 20/11/2013 của Ủy ban dân dân phường PLB, Quận K xác minh về quá trình đăng ký tài liệu có nội dung: “*Vị trí khu đất đăng ký theo chỉ thị 299/TTg năm 1984 thuộc một phần thửa 241-1 tờ bản đồ số 1 cập nhật hộ tập trung với diện tích 56.120m². Vị trí khu đất đăng ký theo chỉ thị 02/CT-UV năm 1995 thuộc các thửa 617 tờ bản đồ số 04 cập nhật ông Trương Văn R đăng ký với loại đất vườn diện tích 504m² và thửa 618 tờ bản đồ số 04 cập nhật ông Trương Văn R đăng ký với loại đất thổ vườn diện tích 1.606m². Vị trí khu đất đăng ký theo tài liệu 2003 năm 2001 thuộc thửa 55 tờ bản đồ số 02 cập nhật bà Trương Nguyễn Thanh T đăng ký với loại đất thổ vườn đối với diện tích 2.226m²*”. Có cơ sở xác định mặc dù phần đất tranh chấp là do ông DT để lại cho ông NT sử dụng, ông NT để lại cho ông HT, bà ST sử dụng, tuy nhiên trước đây ông DT, ông NT, ông HT và bà ST chưa có ai đăng ký đối với phần đất này. Do đó, căn cứ theo quy định tại tiểu mục 1.3 mục 1 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án

nhân dân tối cao xác định phần diện tích đất tranh chấp không đủ điều kiện để xác định là di sản do ông HT, bà ST để lại.

Căn cứ Tờ đăng ký nhà đất của ông Trương Văn R lập ngày 06/8/1999 đã được Ủy ban nhân dân Quận K xác nhận ngày 20/12/1999 có cơ sở xác định trong quá trình quản lý, sử dụng ông R, bà Q đã đăng ký, kê khai nhà đất đúng theo quy định của pháp luật. Căn cứ Giấy xác nhận về việc đóng thuế ngày 09/01/2009 và Đơn xin xác nhận về việc đóng thuế ngày 23/3/2015 của bà Q đã được Ủy ban nhân dân phường PLB xác nhận, đồng thời căn cứ các biên lai đóng thuế nhà, đất do bà Q xuất trình có cơ sở xác định trong quá trình sử dụng đất gia đình bà Q, ông R đã đóng thuế đầy đủ theo đúng quy định của pháp luật.

Từ các phân tích trên có cơ sở xác định mặc dù nguồn gốc đất tranh chấp là do ông HT, bà ST để lại. Tuy nhiên, phần đất này đã được bà ST giao cho ông R, bà Q quản lý, sử dụng từ năm 1989 cho đến nay, phía gia đình bà Q có xây dựng công trình trên đất và vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất cũng như các công trình xây dựng trên đất này. Trong quá trình sử dụng ông R, bà Q đã đăng ký, kê khai nhà đất và đóng thuế đầy đủ theo đúng quy định của pháp luật. Căn cứ quy định khoản 1 Điều 26 Luật đất đai năm 2013 có cơ sở xác định việc sử dụng đất của ông R, bà Q là được pháp luật bảo vệ.

Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 thì điều kiện để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân phải sử dụng ổn định, lâu dài và đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Do đó, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Đối với giấy thỏa thuận ngày 18/12/2002, các bên gồm các ông, bà Nguyễn Văn S2, Trương Công TH, Trương Thị Q2, Trương Thị P2, Trương Văn T2 và bà Nguyễn Thị Q thỏa thuận phân chia các tài sản là căn nhà thờ số 50 Tổ 2, Khu phố 1, phường

PLB, Quận K trên khuôn viên đất 400m², phần diện tích đất 300m² được huyện H cho lại và phần diện tích đất 3.000m². Bà Q trình bày, sau khi ký giấy thỏa thuận này bà nhận định hấy bị thiệt thòi nên đã thay đổi ý kiến và có đơn xin hủy giấy thỏa thuận này. Phía bị đơn thừa nhận vào năm 2002, sau khi ký hợp đồng mua bán đất với ông S2, bà Q2, bà P2, ông TH và ông T2 đến nhận đất thì bị phía gia đình bà Q ngăn cản nên không nhận bàn giao đất được. Điều đó chứng tỏ sau khi ký giấy thỏa thuận bà Q đã thay đổi ý kiến của mình.

Không đồng ý với sự thay đổi ý kiến của bà Q, năm 2006 bà Trương Thị P2 khởi kiện bà Q ra Tòa án nhân dân Quận K yêu cầu chia tài sản chung là căn nhà và đất đã được thỏa thuận tại Giấy thỏa thuận ngày 18/12/2002. Vụ án đã được Tòa án nhân dân Quận K xét xử sơ thẩm bằng bản án số 111/2009/DS-ST ngày 30/7/2009 với nội dung chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Sau đó bà Q kháng cáo, Tòa án nhân dân Thành phố A đã xét xử phúc thẩm vụ án bằng bản án số 457/2010/DS-PT ngày 19/4/2010 với nội dung chấp nhận kháng cáo của bà Q, hủy toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm và đình chỉ vụ án với lý do: *“Tờ thỏa thuận ngày 18/12/2002 về phía các thừa kế của ông Trương Văn R chỉ có bà Q là vợ và bà T là con cùng ký thỏa thuận với phía nguyên đơn, còn lại những người con của ông R và bà Q là bà Phong S, bà Thanh U, ông Trường V, ông Dũng X không cùng ký thỏa thuận và cũng không ủy quyền người đại diện, nay bà S, bà U, ông V, ông X không chấp nhận việc thỏa thuận và không đồng ý phân chia nhà đất số 614/53A của ông HT, bà ST, như vậy chưa có cơ sở xác định các đồng thừa kế của ông HT, bà ST cùng thừa nhận di sản chưa chia nên trường hợp này chưa đủ điều kiện để chuyển thành tài sản chung để chia theo yêu cầu của nguyên đơn”*. Bản án phúc thẩm đã có hiệu lực thi hành từ ngày 19/4/2010.

Từ các nhận định trên có cơ sở xác định mặc dù ngày 18/12/2002 các bên đã lập Giấy thỏa thuận, tuy nhiên sau đó các bên đã thay đổi ý kiến và phát sinh tranh chấp với nhau. Mặt khác, các bên đều thừa nhận nội dung thỏa thuận này không được thực hiện trên thực tế. Do đó, giấy thỏa thuận ngày 18/12/2002 không còn ràng buộc các bên, không phải là cơ sở chuyển giao quyền sử dụng đất từ bà Q qua những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trên thực tế, ngày 23/12/2010, Ủy ban nhân dân Quận K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 512135 cho bà Nguyễn Thị Q, địa chỉ 50/4 Đường số 4, phường TT, quận H (là đồng sở hữu và đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Trương Văn R) đối với nhà đất số 614/53A Khu phố 1, phường PLB, Quận K, thuộc thửa 523 (được thành lập từ một phần thửa 55), tờ bản đồ số 02 (tài liệu năm 2003) với diện tích đất ở là 200,0m², diện tích xây dựng và sử dụng là 200,0m², số tầng 01, kết cấu tường gạch, mái tôn (theo Công văn số 3223/UBND-TNMT ngày 13/10/2017 của Ủy ban nhân dân Quận K).

Đối với yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Xét thấy, về hình thức, các Hợp đồng sang nhượng đất nông nghiệp đề ngày 27/12/2002 giữa bên bán là ông Trương Công TH, bà Lê Thị TG và bên mua là ông Trần Linh C; Hợp đồng sang nhượng đất nông nghiệp đề ngày 27/12/2002 giữa bên bán là ông Trương Văn T2, bà Trần Thị V2 và bên mua là ông Trần Linh C; Hợp đồng sang nhượng đất nông nghiệp đề ngày 27/12/2002 giữa bên bán là ông Nguyễn Văn S2, bà Trương Thị Q2, bà Trương Thị P2 và bên mua là ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị HA đều được lập bằng giấy tay, không được công chứng, chứng thực bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại điểm a.6, điểm a khoản 2.3 tiêu

mục 2 phần II Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP: “a.6) *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền*”. Đồng thời, vào thời điểm ký kết hợp đồng, bên bán chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993 theo quy định tại điểm a.4, điểm a, khoản 2.1, tiểu mục 2, phần II, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP: “a.4) *Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003*”;

Về nội dung, xét thấy tại thời điểm ký kết hợp đồng ông S2, bà Q2, bà P2, ông TH chỉ căn cứ vào tờ thỏa thuận ngày 18/12/2002 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D và ông C. Tuy nhiên, Giấy thỏa thuận này không xác lập quyền sử dụng đất cho ông S2, bà Q2, bà P2, ông TH như đã nhận định ở trên. Mặt khác, ông D, ông C thừa nhận sau khi ký hợp đồng ông D, ông C đến nhận đất thì bị phía gia đình bà Q ngăn cản nên vẫn chưa được bàn giao đất. Do đó, các hợp đồng này không đủ điều kiện để công nhận định theo quy định tại điểm a khoản 2.3 tiểu mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP. Như vậy, các hợp đồng sang nhượng đất nông nghiệp nêu trên bị vô hiệu từ thời điểm ký kết. Các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nên căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: “*Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi khởi kiện, đơn yêu cầu đó*”. Do đó, trong vụ án này Tòa án không có cơ sở để giải quyết

hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, các bên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu bằng một vụ kiện khác.

Từ các nhận định trên có cơ sở xác định bà Q khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với 1.534m² và yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở chấp nhận. Do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Q. Sửa bản án theo hướng chấp nhận Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Q.

Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét trong phạm vi kháng cáo của đương sự. Những nội dung của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Xét thấy tranh chấp giữa bà Q và các bị đơn là ông D, ông C là tranh chấp quyền sử dụng đất mà không cần xem xét đến giá trị tài sản theo quy định tại Điều 24 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 và Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-QH. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là ông D, ông C mỗi người phải chịu án phí không có giá ngạch là 200.000 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Trương Nguyễn Phong S, ông Trương Nguyễn Dũng X, ông Trương Nguyễn Trường V, bà Trương Nguyễn Thanh U không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

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

QUYẾT ĐỊNH:

Tuyên xử:

Sửa bản án sơ thẩm số 20/2017/DS-ST ngày 19/01/2017 của Tòa án nhân dân Quận K, Thành phố A.

1. Chấp nhận Toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Q.

1.1. Công nhận bà Nguyễn Thị Q có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Trương Nguyễn Phong S, bà Trương Nguyễn Thanh T, bà Trương Nguyễn Thanh U, ông Trương Nguyễn Trường V và ông Trương Nguyễn Dũng X là người có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 944m² (vị trí thể hiện tại khu II) thuộc thửa 55, 56, 71, 72, tờ bản đồ số 02, tài liệu năm 2003, phường PLB, Quận K và diện tích đất 590m² (vị trí thể hiện tại khu I) thuộc thửa 55, 57 tờ bản đồ số 02, tài liệu năm 2003, phường PLB, Quận K, Thành phố A theo Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh số 18902/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố A lập ngày 17/01/2017. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Q được quyền liên hệ cơ quan chức năng để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

1.2. Hủy hợp đồng sang nhượng đất nông nghiệp ngày 27/12/2002 giữa ông Nguyễn Văn S2, bà Trương Thị Q2, bà Trương Thị P2 cho ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị HA; Hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 27/12/2002 giữa ông Trương Công TH, bà Lê Thị TG cho ông Trần Linh C; Hủy hợp đồng sang nhượng đất nông nghiệp ngày 27/12/2002 giữa ông Trần Văn T2, bà Trần Thị V2 cho ông Trần Linh C. Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng một vụ kiện khác.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn D, ông Trần Linh C mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (HT trăm ngàn đồng), thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trương Nguyễn Phong S, ông Trương Nguyễn Dũng X, ông Trương Nguyễn Trường V, bà Trương Nguyễn Thanh U không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho bà S, ông X, ông V, bà Tuyển mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số AA/2016/0002620 ngày 17/4/2017; số AA/2016/0002618 ngày 17/4/2017; số AA/2016/0002619 ngày 17/4/2017; số AA/2016/0002617 ngày 17/4/2017 và số B/2014/0008764 ngày 24/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận K, Thành phố A.

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

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận K, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận K, TP.HCM;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Đức L