

Bản án số: 31/2022/DS - PT

Ngày: 23/02/2022

V/v: “*Hủy hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, chia thừa kế, hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phước Thanh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tào

Ông Phạm Việt Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Quang Toàn, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Lê Ra, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 215/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2021 về việc: “*Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chia thừa kế, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1016/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phan S; địa chỉ: Thôn T, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Ông Phan S ủy quyền cho ông Trần Thành Đ1; địa chỉ: Thôn Đ2, xã B, huyện C, tỉnh Gia Lai tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 6 tháng 8 năm 2020. Ông Đ1 có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Phan Thị T1, ông Huỳnh Ngọc A; địa chỉ: Thôn T, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Ông Huỳnh Ngọc A ủy quyền cho bà T1. Bà T1 có mặt.

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

+ Bà Phan Thị L1 (L2); địa chỉ: Tổ 3, Thôn T, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

+ Bà Phan Thị Th; địa chỉ: Thôn Đ3, xã I1, huyện Đ, tỉnh Gia Lai; có mặt.

+ Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ là ông Lê Bá N1 – Trưởng phòng Tài nguyên – Môi trường huyện Đ. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ngân hàng N2; địa chỉ: Số 2 đường L3, phường T3, quận B1, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Cao Xuân Q – Phó Giám đốc Ngân hàng N2, Chi nhánh huyện Đ, tỉnh Gia Lai (theo Giấy ủy quyền ngày 15/9/2020); vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã I, huyện Đ là ông Rơ M – Cán bộ tư pháp xã; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Nguồn gốc diện tích đất 835m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 579844 ngày 16-3-2007 mang tên ông Phan M, bà Nguyễn Thị Nh trước đây là của bà Phan Thị T1, năm 1999 bà Phan Thị T1 bán cho ông Nguyễn Văn M1. Cùng năm 1999, ông M1 làm nhà vách gỗ mái ngói và đào 01 cái giếng, ông M1 ở được một năm. Đến năm 2000, ông S có một thửa đất trên đất có nhà, ruộng và ao cá, trên nhà này ông M, bà Nh đang ở đó. Ông S hỏi ý kiến ông M, bà Nh đổi nhà cho ông M1 để đưa ông M, bà Nh về gần con cái để tiện chăm sóc. Ông M, bà Nh đồng ý nên đã đổi nhà của ông S cho ông M1, ông M1 có bù thêm cho ông S 1.500.000 đồng. Và kể từ đó ông M, bà Nh ở trên nhà đó cho đến khi qua đời.

Phần đất mà ông S đổi cho ông M1 có nguồn gốc là ông S mua của ông Phạm S, đất này ông S mua đổi từ ông Rlan H (có xác nhận của Công an) có diện tích là 2.300m². Sau đó, ông S bán lại cho ông S một phần là 1.300m², ông S làm nhà đào ao, nuôi cá và làm ruộng. Phần đất còn lại ông S bán cho ông Hoàng Văn Ng là 1000m².

Sau khi ông M qua đời thì ông S có ý định xây sửa lại căn nhà cho đàn ông hoàng nhưng bà T1 không cho, đến khi ông S làm quá thì bà T1 mới cung cấp

cho ông S giấy chứng nhận chủ quyền thửa đất số 54, tờ bản đồ số 73 đứng tên cha mẹ ông S và đã sang tên cho bà Phan Thị T1 và ông Huỳnh Ngọc A.

Việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên được xem như di sản sau khi mẹ ông S chết sang cho bà T1, ông A mà chưa có sự đồng ý của ông S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng. Làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S và những người liên quan.

Do đó, ông S khởi kiện yêu cầu giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 73 tại thôn T, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai của ông Phan M (chết ngày 20-10-2011) và bà Nguyễn Thị Nh (chết năm 2010) năm 2011 sang cho bà Phan Thị T1 và ông Huỳnh Ngọc A.

- Hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số phát hành AG 579844, sổ vào sổ H 01429 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 16-3-2007 cho thửa đất số 54, tờ bản đồ số 73 tại thôn T, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

- Chia tài sản là Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 73 tại thôn T, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai của ông Phan M (chết ngày 20-10-2011) và bà Nguyễn Thị Nh (chết năm 2010).

Bị đơn là bà Phan Thị T1 và ông Huỳnh Ngọc A trình bày:

Ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đất này có nguồn gốc trước đây là của tôi, năm 1999 tôi bán cho ông Nguyễn Văn M1. Ông M1 làm nhà vách gỗ mái ngói và đào 01 cái giếng, ông M1 ở được một năm. Đến năm 2000, ông M1 đổi lại nhà đất này cho cha tôi (ông Phan M) để lấy phần đất dưới ruộng. Cha mẹ tôi đồng ý và đã đổi đất cho ông M1. Sau đó, cha mẹ tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2007, cha mẹ tôi đổ bệnh nặng nên gọi các con về để bán đất lấy tiền trị bệnh. Lúc đó, chị em trong gia đình ai cũng gặp khó khăn không ai có tiền để mua. Thời điểm đó tôi cũng rất khó khăn nhưng nghĩ đến cha mẹ nên tôi đã đi vay lãi cao để mua lại nhà của cha mẹ để có tiền thuốc thang trị bệnh. Lúc đó, tôi mua 6m ngang đất nhà ở và 3 sào điều sau vườn với giá 15.000.000 đồng 1m, tổng tiền là 90.000.000 đồng.

Năm 2010, cha tôi đổ bệnh nặng còn mẹ tôi thì bị ung thư, tôi đã làm đơn nhận nuôi cha mẹ đến hết đời, khi tôi mua đất này có đầy đủ giấy tờ, pháp lý như:

- + Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất.

+ Đất sang nhượng nhà ở và vườn điều.

+ Giấy cam đoan nuôi cha mẹ đến hết đời.

Đất này là đất cha mẹ bán cho tôi có đầy đủ giấy tờ, người làm chứng và chính quyền địa phương công chứng, chứng thực. Nhà nước cũng đã cấp chuyển đổi tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua cho tôi. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông S là không đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Th trình bày:

Diện tích đất 835m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 579844 ngày 16-3-2007 mang tên ông Phan M, bà Nguyễn Thị Nh trước đây là của bà Phan Thị T1, năm 1999 bà Phan Thị T1 bán cho ông Nguyễn Văn M1. Cùng năm 1999 ông M1 làm nhà vách gỗ mái ngói và đào 01 cái giếng, ông M1 ở được một năm. Đến năm 2000, ông S có một thửa đất (lúc này, ông M, bà Nh đang ở với ông S trên đất của ông S). Ông S hỏi ý kiến ông M, bà Nh đổi nhà cho ông M1. Để đưa ông M, bà Nh về gần con cái để tiện chăm sóc. Ông M, bà Nh đồng ý nên đã đổi nhà của ông S cho ông M1, ông M1 có bù thêm cho ông S 1.500.000 đồng. Và kể từ đó ông M, bà Nh ở trên nhà đó cho đến khi qua đời.

Khi cha tôi chết năm 2011, anh chị em của tôi muốn sửa lại ngôi nhà để thờ cha mẹ nhưng chị Tiến không cho, chị Tiến nói đây là nhà của chị và đưa ra giấy chủ quyền, lúc đó anh chị em chúng tôi mới biết là ngôi nhà này đã được làm giấy tờ và đã sang tên cho bà T1 và ông Huỳnh Ngọc A. Tôi thắc mắc tại sao lúc còn sống, họp nội bộ gia đình cha tôi nói để cái nhà này cho em Sơn để em Sơn sau này làm nhà thờ mà nay lại sang tên cho chị Tiến và ông A lại không có ý kiến gì của chị em chúng tôi.

Nay em Sơn khởi kiện đến Tòa án để hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chia di sản thì tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của em Sơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị L1 trình bày:

Thửa đất này có nguồn gốc trước đây là của bà Phan Thị T1, năm 1999 bà Phan Thị T1 bán cho ông Nguyễn Văn M1. Cùng năm 1999 ông M1 làm nhà vách gỗ mái ngói và đào 01 cái giếng, ông M1 ở được một năm. Đến năm 2000, ông S có một thửa đất (lúc này, ông M, bà Nh đang ở với ông S trên đất của ông S). Ông S hỏi ý kiến ông M, bà Nh đổi nhà cho ông M1. Để đưa ông M, bà Nh về gần con cái để tiện chăm sóc. Ông M, bà Nh đồng ý nên đã đổi nhà của ông S cho ông M1, ông M1 có bù thêm cho ông S 1.500.000 đồng. Và kể từ đó ông M, bà Nh ở trên nhà đó cho đến khi qua đời.

Bà Th nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế của ông Phan M và bà Nguyễn Thị Nh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày như sau:

UBND huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan M, bà Nguyễn Thị Nh đúng với quy định của pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan S còn tranh chấp giữa hai bên đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N2 trình bày như sau:

Bà Phan Thị T1, ông Huỳnh Ngọc A có vay 120.000.000 đồng của Ngân hàng N2 thông qua chi nhánh huyện Đ theo hợp đồng tín dụng số 5172/HĐTD ngày 22-12-2016. Ngân hàng N2 đề nghị bà T1, ông A phải có nghĩa vụ thực hiện đúng nghĩa vụ trả gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 5172/HĐTD ngày 22-12-2016. Ngày 6-1-2021, Ngân hàng N2 chi nhánh huyện Đ có Công văn số 01 cho biết ngày 24-12-2020 bà Phan Thị T1, ông Huỳnh Ngọc A đã tắt toán khoản vay 120.000.000 đồng. Sau khi tắt toán hợp đồng tín dụng thì Agribank chi nhánh huyện Đ đã làm thủ tục giải chấp tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Như vậy, Agribank chi nhánh huyện Đ không còn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai trình bày:

Ngày 15-6-2011, Ủy ban nhân dân xã I có công chứng “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” giữa người chuyển nhượng là ông Phan M với người nhận chuyển nhượng là bà Phan Thị T1. Được biết, bà Nguyễn Thị Nh đã chết vào ngày 25-7-2010 đã được xác nhận của Ủy ban nhân dân xã I. Tuy nhiên tại “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” giữa người chuyển nhượng là ông Phan M với người nhận chuyển nhượng là Phan Thị T1 lại có tên và chữ ký của bà Nguyễn Thị Nh là không đúng, điều này chứng tỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không hợp pháp không đúng quy định pháp luật.

Người làm chứng là ông Nguyễn Văn M1 trình bày như sau:

Nguồn gốc diện tích đất 835m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 579844 ngày 16-3-2007 mang tên ông Phan M, bà Nguyễn Thị Nh là

do ông mua lại của bà Phan Thị T1. Khi mua xong ông đã làm nhà vách gỗ mái ngói và đào 01 cái giếng; khoảng 01 năm sau (năm 2000) ông đổi nhà đất này cho ông Phan M (cha của ông Phan S) để lấy phần đất ở dưới ruộng. Phần đất ở dưới ruộng tôi không rõ là đất của ông Phan M hay là đất của ông Phan S.

Người làm chứng là ông Phạm S trình bày như sau:

Trước đây ông có 2.300m² đất ruộng thuộc thôn T, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Ngày 30-12-1996 ông đã bán cho ông Phan S 1.300m² với giá là 3.500.000 đồng. Theo ông được biết thì sau này ông S dùng phần đất này để đổi lấy phần đất của ông Nguyễn Văn M1 (phần đất đang tranh chấp). Ông không bán đất ruộng của ông cho ông Phan M và bà Nguyễn Thị Nh.

Người làm chứng là ông Rơ Chăm S1 trình bày:

Tôi là người đã ký và xác nhận vào “*Giấy sang nhượng đất nhà ở và vườn điều*”. Lý do tại thời điểm năm 2007, tôi là công chức địa chính xây dựng của Ủy ban nhân dân xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai nên các bên nhờ tôi ký và xác nhận với tư cách là người chứng kiến, mục đích xác nhận thửa đất này không thuộc trường hợp tranh chấp.

Người làm chứng là ông Bùi Huy Th1 trình bày:

Vào khoảng năm 2007, theo hoạt động phong trào xây dựng của tổ 4, thôn Thanh Tâm, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai thì ông Huỳnh Đức L4 (ông L4 là thôn trưởng thôn T, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai) có phổ biến với người dân ở tổ 4, thôn T, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai khi làm “*Giấy sang nhượng đất*” thì phải có sự chứng kiến và xác nhận của tôi khi đó là tổ trưởng tổ 4, thôn T, xã I, huyện Đ. Do đó tôi đã ký và xác nhận vào “*Giấy sang nhượng đất nhà ở và vườn điều*” đề ngày 30-10-2007 với mục đích là người làm chứng và xác nhận sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan M, bà Nguyễn Thị Nh và bà Phan Thị T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

- Căn cứ khoản 5, 11 Điều 26, khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Căn cứ khoản 4 Điều 32 luật tố tụng hành chính
- Áp dụng khoản 2, 3, 4 Điều 46 và Điều 106 Luật đất đai 2003, khoản 1, 4 Điều 95; Điều 167, 168, 169 Luật đất đai năm 2013.
- Áp dụng Điều 121, 122, 123, 124, 697 Bộ luật Dân sự 2005.

Xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan S về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chia thừa kế, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/6/2021, nguyên đơn ông Phan S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị L1, bà Phan Thị Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; có cùng nội dung: yêu cầu hủy bản án sơ thẩm; để giám định chữ viết và chữ ký trong các giấy tờ do bị đơn cung cấp và triệu tập các nhân chứng để làm rõ việc xác nhận chuyển nhượng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Những người kháng cáo không rút, thay đổi hoặc bổ sung kháng cáo. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của những người tham gia tố tụng, người bảo vệ quyền lợi, ý kiến của Kiểm sát viên và sau khi nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đây là phiên tòa phúc thẩm được mở lần thứ ba; bà Phan Thị L1 đã được triệu tập hợp lệ, theo đúng địa chỉ nhưng bà L1 vắng mặt nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 và khoản 2 Điều 312 Luật tố tụng hành chính; HĐXX phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Phan Thị L1.

[2] Về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng thửa đất số 54, tờ bản đồ số 73, Diện tích đất 835m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 579844 ngày 16/3/2007 tại thôn T, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (Theo đo đạc thực tế tại Biên bản thẩm định là 559,8m²) đang tranh chấp:

[2.1]. Các đương sự trong vụ án: Nguyên đơn ông Phan S; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị L1, bà Phan Thị Th và bị đơn bà Phan Thị T1, đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất là của bà Phan Thị T1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M1 vào năm 1999; sau khi nhận chuyển nhượng, ông M1 xây dựng nhà ở và quản lý sử dụng đất; đến năm 2000, nhà và đất tranh chấp do cha mẹ các đương sự là cụ Phan M (chết 20/10/2011) và cụ Nguyễn Thị Nh (chết 25/7/2010) ở và quản lý.

[2.2] Nguyên đơn ông Phan S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan là bà Phan Thị L1, bà Phan Thị Th; cho rằng việc cha mẹ của các ông, bà là cụ Phan M và cụ Nguyễn Thị Nh sinh sống trên nhà đất đang tranh chấp; là do ông S đổi thửa đất của ông S cho ông M1, để lấy nhà đất đang tranh chấp (thửa đất số 54, tờ bản đồ số 73, Diện tích đất 835m²) của ông M1 và ông M1 bù thêm cho ông S 1.500.000 đồng; mục đích ông S đổi đất cho ông M1 là để ông M, bà Nh về gần con cái để tiện chăm sóc.

Lời khai nêu trên của ông Phan S, bà Phan Thị L1 và bà Phan Thị Th không được bà T1 và ông A chấp nhận; ông Nguyễn Văn M1 khai đổi nhà đất đang tranh chấp là đổi cho ông M; ông S, bà L1 và bà Th không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh nguồn gốc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 73 đang tranh chấp là của ông S nên không có cơ sở để tin cậy. Hơn nữa, quá trình khởi kiện ông Phan S, bà Phan Thị L1 và bà Phan Thị Th lại có yêu cầu chia thừa kế đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 73 là mâu thuẫn và đã thừa nhận nhà đất tranh chấp là của cụ Phan M, cụ Nguyễn Thị Nh.

[2.3] Bị đơn bà Phan Thị T1 và ông Huỳnh Ngọc A cho rằng ông M1 đổi lại nhà đất này cho cha mẹ bà là cụ Phan M, cụ Nguyễn Thị Nh để lấy phần đất dưới ruộng của cụ Phan M, cụ Nguyễn Thị Nh. Sau đó, cụ Phan M và cụ Nguyễn Thị Nh được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 579844 ngày 16/3/2007 đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 73, diện tích đất 835m² đang tranh chấp. Do cha mẹ bà là cụ Phan M và cụ Nguyễn Thị Nh bị bệnh nặng nên cụ M và cụ Nh bán nhà đất tranh chấp lấy tiền trị bệnh và chị em trong gia đình không ai có tiền mua nên bà đã mua và cam kết nhận nuôi cha mẹ đến hết đời. Lời khai của bà T1, ông A phù hợp với Biên bản cam kết đổi nhà vườn ngày 11/4/2001 giữa cụ M với ông M1; phù hợp với lời khai của ông M1 về việc ông M1 chỉ đổi đất với ông M và không mua bán hoặc đổi nhà đất với ông S. Đồng thời phù hợp với việc cụ M lập hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất được ông S, bà T1 là những hộ liền kề ký không có tranh chấp và sau khi cụ Phan M, cụ Nguyễn Thị Nh được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 579844 ngày 16/3/2007 thì các đương sự không có khiếu nại hoặc khởi kiện. Vì vậy, có căn cứ xác định nhà đất tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 73, diện tích đất 835m² đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp của cụ M, cụ Nh.

Do nhà đất tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 73 đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp của cụ M, cụ Nh nên cụ M, cụ Nh có quyền định đoạt, chuyển nhượng. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, chứng thực ngày 15/6/2011 tại UBND xã I thì bà Nguyễn Thị Nh đã chết nhưng việc cụ M cùng bà T1, ông A ký kết hợp đồng và được Ủy ban nhân dân xã I chứng thực ngày 15/6/2011 là

nhằm hợp thức hóa cho giao dịch chuyển nhượng tài sản và ý chí của cụ Nh khi cụ Nh còn sống tại “Giấy sang nhượng đất nhà ở và vườn điều” ngày 30/10/2007, có nội dung cụ M, cụ Nh chuyển nhượng đất ở và vườn điều cho bà T1 và “Bản cam đoan” lập ngày 11/12/2007, có nội dung cụ M, cụ Nh chuyển nhượng tài sản cho bà T1 với sự có mặt và ký tên của bà Phan Thị Th- là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Như vậy, khi còn sống cụ M, cụ Nh đã tự nguyện chuyển nhượng toàn bộ tài sản là nhà đất, vườn điều cho bà T1 như bản án sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

[3] Về yêu cầu giám định chữ ký của ông Phan M trên các tài liệu, giấy tờ do bị đơn cung cấp: Như đã nhận định nêu trên, nhà đất tranh chấp là của cụ Phan M, cụ Nguyễn Thị Nh nên cụ M, cụ Nh có quyền chuyển nhượng cho bà T1 và đã thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất cho bà T1 hai lần vào năm 2007 và năm 2011, được những người làm chứng đã xác nhận đó là các chữ viết và chữ ký của họ và chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Hơn nữa, “Bản cam đoan” lập ngày 11/12/2007, có nội dung cụ M và cụ Nh chuyển nhượng tài sản cho bà T1 sự, bà Th thừa nhận đã có mặt và chữ ký là của bà Th. Do đó, yêu cầu kháng cáo không thể chấp nhận.

[4]. Từ nhận định trên, HĐXX cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Phan S và bà Phan Thị Th. Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Phan S và bà Phan Thị Th phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo và kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 296 và khoản 2 Điều 312 Luật tố tụng hành chính; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Phan Thị L1.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông Phan S và bà Phan Thị Th; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm;

Áp dụng khoản 2, 3, 4 Điều 46 và Điều 106 Luật đất đai 2003; khoản 1, 4 Điều 95; Điều 167, 168, 169 Luật đất đai năm 2013; Điều 121, 122, 123, 124, 697 Bộ luật Dân sự 2005. Xử:

Không chấp nhận khởi kiện của ông Phan S về các yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 73 tại thôn T, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai giữa ông Phan M và bà Nguyễn Thị Nh năm 2011 với bà Phan Thị T1 và ông Huỳnh Ngọc A.

- Hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số phát hành AG 579844 của Ủy

ban nhân dân huyện Đ, ngày 16/3/2007 đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 73 tại thôn T, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai

- Chia tài sản là Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông Phan M và bà Nguyễn Thị Nh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan S, bà Phan Thị L1 và bà Phan Thị Th mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí ông Phan S đã nộp theo biên lai thu tạm ứng số 0742 ngày 02/7/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai; bà Phan Thị L1 đã nộp theo biên lai thu tạm ứng số 0743 ngày 02/7/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai; bà Phan Thị Th đã nộp theo biên lai thu tạm ứng số 0741 ngày 02/7/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai (Do ông Phan Minh Chiến nộp thay).

Quyết định còn lại của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, quyền nghĩa vụ thi hành án và án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Phước Thanh