

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 362/2024/DS-PT

Ngày: 21 - 8 -2024

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, yêu cầu buộc
chấm dứt hành vi cản trở quyền sử
dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu, yêu cầu công
nhận di sản thừa kế”

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

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

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

Các Thẩm phán:

Bà Võ Bích Hải

Ông Võ Bảo Anh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Vũ Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 173/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu công nhận di sản thừa kế”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 23 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 285/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Văn Ngọc S, sinh năm 1979; cư trú tại: Số E, V, khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Sỹ B, sinh năm 1996; cư trú tại: Số A, T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 29/4/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần

Vũ Thanh T - Văn phòng L thuộc đoàn Luật sư thành phố C.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977; cư trú tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Thái T1, sinh năm 1963; cư trú tại: Ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (văn bản ủy quyền ngày 20/6/2023).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1. Ông Trương Văn H1, sinh năm 1963; cư trú tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thị Thu T2, sinh năm 1981; Cư trú tại: Số C Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 06/9/2022).

2. Bà Hà Thị T3, sinh năm 1946; cư trú tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ngọc T4, sinh năm 1977; cư trú tại: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 12/9/2022).

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

1. Bà Nguyễn Thị Thanh H2, sinh năm 1968; cư trú tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh T5, sinh năm 1967; cư trú tại: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Nguyễn Thị Thanh T6, sinh năm 1970; cư trú tại: Ấp T, xã X, huyện C, thành phố Cần Thơ.

4. Bà Nguyễn Thị Thanh H3, sinh năm 1976; cư trú tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

5. Bà Nguyễn Thị Hồng S1, sinh năm 1982; cư trú tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền bà T5, bà T6, bà H3, bà S1, bà H2: Ông Lê Ngọc T4, sinh năm 1977; cư trú tại: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 12/9/2022).

6. Ông Phan Hoàng P, sinh năm 1966; cư trú tại: Số F đường B, khu V, phường A, quận N, Thành phố Cần Thơ.

7. Bà Nguyễn Thị T7, sinh năm 1968; cư trú tại: Số C, tổ E, khu V, phường A, quận N, Thành phố Cần Thơ.

8. Ủy ban nhân dân huyện T

9. Văn phòng C (nay là Văn phòng C1).

- *Người kháng cáo:* Ông Văn Ngọc S là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông S là người nhận chuyển nhượng hợp pháp toàn bộ phần đất có diện tích 10.028m², tại các thửa 450, 451 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R592675 (số vào sổ cấp giấy 00826/QSĐĐ), việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ông Nguyễn Hoàng P1 thế chấp Ngân hàng TMCP B1 nhưng không có tiền chuộc tài sản nên thương lượng với ông S mua bán toàn bộ phần đất trên và ông S đã bỏ ra một số tiền rất lớn để trả ngân hàng và giải chấp phần đất này. Sau đó ông P1 chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông S thông qua việc ký hợp đồng được công chứng theo đúng quy định pháp luật và đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng P1. Sau khi ông P1 nhận đủ tiền và bàn giao đất xong thì ông S tiến hành việc cắm ranh đất với các chủ sở hữu có đất liền kề nhưng bị bà Nguyễn Thị H và gia đình ngăn cản vì cho rằng chỉ thế chấp chứ không bán cho ông P1, vụ việc đã được UBND xã Đ, huyện T tiến hành hòa giải cơ sở nhưng không thành.

Nay khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ phần diện tích 10.028m² đất tại các thửa 450 và 451 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R592675 (số vào sổ cấp giấy 00826/QSĐĐ) là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Văn Ngọc S. Đồng thời buộc bà Nguyễn Thị H chấm dứt hành vi ngăn cản quyền sử dụng đất của ông S.

** Người đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Cha bà H là ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1943 (chết ngày 25/8/2010) mẹ bà là bà Hà Thị T3 sinh năm 1946, ông Ú và bà T3 chung sống với nhau có tất cả 06 người con: Bà Nguyễn Thị Thanh T5, sinh năm 1967, bà Nguyễn Thị Thanh H2, sinh năm 1968, bà Nguyễn Thị Thanh T6, sinh năm 1970, bà Nguyễn Thị Thanh H3, sinh năm 1976, bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977, bà Nguyễn Thị Hồng S1, sinh năm 1982.

Cha mẹ bà H có tạo lập được tài sản là các thửa 450, diện tích 7.528m², loại đất 2L+ thửa 451 diện tích 2.500m² (trong đó có 300 m² loại đất T+ 2200 m²); 02 thửa đất trên cùng nằm tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Ú.

Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên bà H đã làm thủ tục chuyển toàn bộ diện tích 02 thửa đất 450 và 451 nêu trên, sau đó ngày 15/4/2016, bà H có vay của ông P1 số tiền 260.000.000 đồng nhưng ký hợp đồng chuyển nhượng với ông P1 đối với các thửa đất 450, 451, về nguồn gốc đất do nhận thừa kế từ cha ruột là ông Nguyễn Văn Ú. Số tiền bà H cầm cố 260.000.000 đồng có thời hạn 05 năm, lãi suất theo ngân hàng, tuy nhiên chưa đến thời hạn chuộc lại ông P1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 450, 451 cho ông Văn Ngọc S.

Việc ông P1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên và chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho ông S thì bà H không hay

biết và bà H cũng không giao dịch với ông S. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bị đơn không đồng ý vì phần đất trên thuộc quyền sở hữu pháp của bà H. Đối với yêu cầu độc lập của bà T3 và của ông H1 bà H thống nhất. Việc ông Ú chuyển nhượng đất cho ông H1 là có thật và ông H1 cũng đang canh tác nên đề nghị công nhận quyền sử dụng đất như đơn yêu cầu độc lập của ông.

** Ông Lê Ngọc T4 là người đại diện ủy quyền của bà T5, bà T6, bà H3, bà S1, bà H2 trình bày:*

Cha của các bà là ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1943 (chết ngày 25/8/2010) và mẹ là bà Hà Thị T3 sinh năm 1946, ông Ú và bà T3 chung sống với nhau có tất cả 06 người con: Bà Nguyễn Thị Thanh T5, sinh năm 1967, bà Nguyễn Thị Thanh H2, sinh năm 1968, bà Nguyễn Thị Thanh T6, sinh năm 1970, bà Nguyễn Thị Thanh H3, sinh năm 1976, bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977, bà Nguyễn Thị Hồng S1, sinh năm 1982.

Cha mẹ các bà có tạo lập được tài sản là các thửa 450, diện tích 7.528 m², loại đất 2L+ thửa 451 diện tích 2.500m² (trong đó có 300m² loại đất T+ 2.200m²); 02 thửa đất trên cùng nằm tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00826 do UBND huyện Ô cấp ngày 12/01/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn Ú. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì những người liên quan gồm bà T5, bà T6, bà H3, bà S1 không có ý kiến. Tuy nhiên, đề nghị Tòa án xem xét thủ tục khai thừa kế bà H đã khai mang dấu tên 03 người con gái của ông Ú và bà T3 là Nguyễn Thị Thanh T5, Nguyễn Thị Thanh H2 và Nguyễn Thị Thanh T6, hồ sơ thừa kế được lập tại Văn phòng C là hoàn toàn trái quy định pháp luật, có yếu tố lừa dối. Đồng thời thống nhất như ý kiến trình bày của bà T3.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Hà Thị T3 trình bày:*

Bà và Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1943 (chết ngày 25/8/2010) là vợ chồng và có tất cả 06 người con: Bà Nguyễn Thị Thanh T5, sinh năm 1967, bà Nguyễn Thị Thanh H2, sinh năm 1968, bà Nguyễn Thị Thanh T6, sinh năm 1970, bà Nguyễn Thị Thanh H3, sinh năm 1976, bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977, bà Nguyễn Thị Hồng S1, sinh năm 1982.

Quá trình chung sống có tạo lập được tài sản là các thửa 450, diện tích 7.528m², loại đất 2L+ thửa 451 diện tích 2.500m² (trong đó có 300m² loại đất T+ 2.200m²); 02 thửa đất trên cùng nằm tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00826 do UBND huyện Ô cấp ngày 12/01/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn Ú.

Vào năm 1992 ông Ú có kê người ban bằng phần diện tích đất 2.200m² đất LNK thành đất ruộng để tiện canh tác sau đó chuyển nhượng lại cho ông Trương Tấn H4, việc sang nhượng này ông Ú có làm giấy viết tay, tất cả các con bà đều biết việc này và thống nhất không có ý kiến gì kể từ đó ông Ú giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H4 quản lý, ông H4 canh tác từ đó đến nay và đều nộp thuế đầy đủ.

Đến năm 2010, ông Ú qua đời không để lại di chúc sau đó bà có nói với ông H4 đi làm thủ tục tách thửa thì bà H không đồng ý ký tên, bà H yêu cầu đưa giấy tờ để bà tự đi làm, do cả tin nên cả gia đình bà Ú và ông H4 giao tất cả cho bà H làm thủ tục. Sau này mới phát hiện bà H đi làm thủ tục thửa kế khai đầu tên các con còn lại là bà Nguyễn Thị Thanh T5, Nguyễn Thị Thanh H2 và Nguyễn Thị Thanh T6, hồ sơ thửa kế được lập tại Văn phòng C là hoàn toàn trái quy định pháp luật, có yếu tố lừa dối.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy văn bản phân chia di sản thừa kế lập ngày 22/3/2016 tại Văn phòng C; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị H đối với thửa 450, tờ bản đồ số 01, diện tích 7.528m² và thửa 451, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.200m² đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/4/2016, tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị H với ông Phan Hoàng P; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T3 với ông S ký ngày 05/3/2020 tại Văn phòng C2; Công nhận quyền sử dụng đất với thửa 450, tờ bản đồ số 01, diện tích 7.528m² và thửa 451, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.200m² đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ là tài sản chung của vợ chồng ông Ú và bà T3.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Trương Văn H1 trình bày:*

Vào khoảng năm 1994 có thỏa thuận mua đất của cha vợ là ông Nguyễn Văn Ú tại thửa 450 với diện tích 04 công tằm 3m đất lúa với giá 19 chỉ vàng 24K, giữa ông và ông Ú có làm giấy thỏa thuận phần diện tích đất lúa còn lại và phần diện tích đất LNK thì ông Ú cho vợ chồng ông quản lý sử dụng luôn, việc thỏa thuận chuyển nhượng có mẹ vợ và các chị em trong gia đình bên vợ biết và ông sử dụng ổn định cho đến nay.

Trên giấy chứng nhận phần diện tích 2.200m² đất LNK thuộc thửa 451 nhưng thực tế ông Ú đã bán bằng phần đất này và giao cho vợ chồng ông trồng lúa cho đến nay, hàng năm đều có đóng thuế.

Đến năm 2010, ông Ú qua đời không để lại di chúc sau đó bà T3 có nói với ông đi làm thủ tục tách thửa thì bà H không đồng ý ký tên, bà H yêu cầu đưa giấy tờ để bà tự đi làm, do tin tưởng nên cả gia đình bà Ú và ông giao tất cả giấy tờ liên quan cho bà H làm thủ tục sang tên. Sau này mới phát hiện bà H đi làm thủ tục thửa kế khai không có tên các người con còn lại là bà Nguyễn Thị Thanh T5, Nguyễn Thị Thanh H2 và Nguyễn Thị Thanh T6, hồ sơ thửa kế được lập tại Văn phòng C là hoàn toàn trái quy định pháp luật, có yếu tố lừa dối

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất với thửa 450, tờ bản đồ số 01, diện tích 7.528m² và thửa 451, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.200m² đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ; Hủy văn bản phân chia di sản thừa kế lập ngày 22/3/2016 tại Văn phòng C.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Hoàng P trình bày tại bản tự khai:*

Vào ngày 15/01/2016, bà Nguyễn Thị H có vay của ông P số tiền 500.000.000 đồng có ký chuyển nhượng cho ông P tại Văn phòng C3 diện tích đất 10.028m² tại thửa 150,451, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, Thành phố Cần Thơ với điều kiện khi nào có tiền thì chuộc lại và ra ký chuyển nhượng. Đến ngày 05/3/2020, bà H có tiền chuộc lại đồng thời bà H yêu cầu ông P ký với ông Văn Ngọc S tại Văn phòng C2. Tiền ông P lấy từ bà H, còn chuyển nhượng bao nhiêu thì không nhớ. Việc chuyển nhượng này do bà H chỉ đạo, ông P chỉ ký tên và lấy tiền. Từ đó đến nay, ông P không biết gì nữa cả, coi như giao dịch giữa ông P và bà H chấm dứt. Vì lý do công việc nên xin vắng mặt tại các phiên tòa.

** Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) trình bày:*

Ngày 27/02/2016, Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) có thụ lý hồ sơ thừa kế của bà Nguyễn Thị H. Qua xác minh thông tin địa phương, bà H cung cấp về quan hệ thừa kế của ông Nguyễn Văn Ú là đúng, ông Ú có vợ là bà Hà Thị T3 và có 03 con chung là Nguyễn Thị Thanh H3, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Hồng S1.

Ngày 03/3/2016, có công chứng văn bản thỏa thuận về việc cử người xác lập thủ tục xin gia hạn và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 04/3/2016, công chứng văn bản tặng cho quyền hưởng di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị Thanh H3, Nguyễn Thị Hồng S1 cho bà Nguyễn Thị H văn bản tặng cho quyền hưởng di sản thừa kế, tặng cho phần tài sản của bà Hà Thị T3 cho bà Nguyễn Thị H. Đến ngày 07/3/2016, Văn phòng công chứng tiến hành niêm yết việc thụ lý công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và văn bản nhận di sản thừa kế. Ngày 22/3/2016, sau 15 ngày niêm yết tại UBND xã Đ, huyện T và tại Văn phòng công chứng không nhận được đơn khiếu nại hay tố cáo nào về các văn bản nêu trên nên Văn phòng công chứng tiếp nhận và công chứng theo quy định. Đến ngày 15/4/2016 có thụ lý và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H, bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Hoàng P, số công chứng 1043, quyền số 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD.

Việc công chứng trường hợp nêu trên, công chứng viên xác định các bên tham gia giao dịch và yêu cầu công chứng văn bản nêu trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thông tin cá nhân mà các bên đã cung cấp đầy đủ. Tại thời điểm ký/điểm chỉ vào văn bản, các bên có đầy đủ năng hành vi dân sự, tự nguyện giao kết. Mục đích, nội dung văn bản công chứng không vi phạm phạm luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên giao kết đã tự đọc lại nội dung văn bản và đồng ý ký tên trước mặt công chứng viên.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 23 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Ngọc S về việc công nhận quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở đối với quyền sử dụng đất có diện tích 10.028 m², tại các thửa 450, 451, cùng tờ bản đồ số 01,

đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R592675 (số vào sổ cấp giấy 00826/QSDĐ)

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hà Thị T3 và ông Trương Văn H1.

2.1 Tuyên bố các văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 22/3/2016 (số công chứng 751, quyền số 1/2016/TP/CC-SCC/VBPCDSTK), văn bản khai nhận di sản thừa kế cùng ngày 22/3/2016 (số công chứng 752, quyền số 1/2016/TP/CC-SCC/VBPCDSTK), văn bản tặng cho quyền hưởng di sản thừa kế ngày 04/3/2016 (số công chứng 580, 581, 582, quyền số 01/2016/TP/CC-SCC/VBTCQHĐSTK) vô hiệu.

2.2 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2016 số công chứng 1043, quyền số 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD) giữa bà Nguyễn Thị H và ông Phan Hoàng P vô hiệu.

2.3 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T3 với ông S ký ngày 05/3/2020 tại Văn phòng C2 vô hiệu.

2.4 Công nhận cho ông Trương Văn H1 quyền sử dụng đất thửa 450, diện tích 6134,5m² và 2.113,0 m² thửa đất 451 (vị trí A) cùng tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

2.5 Công nhận cho bà Hà Thị T3 50% diện tích tại vị trí B của thửa đất 451 và 50% diện tích còn lại của thửa 451(vị trí B) là di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn Ú để lại.

2.6 Công nhận hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn Ú gồm: bà Hà Thị T3 và tất cả các con: Bà Nguyễn Thị Thanh T5, Bà Nguyễn Thị Thanh H2, Bà Nguyễn Thị Thanh T6, Bà Nguyễn Thị Thanh H3, Bà Nguyễn Thị H, Bà Nguyễn Thị Hồng S1. Dành quyền khởi kiện chia di sản thừa kế cho bà T3 và tất cả các con của bà khi có yêu cầu.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thu hồi phần xác nhận chỉnh lý của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý ngày 01/4/2016, để thừa kế cho bà Nguyễn Thị H, ngày 21/4/2016 chuyển nhượng cho ông Phan Hoàng P, ngày 20/3/2020 chuyển nhượng cho ông Văn Ngọc S theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật đất đai.

4. Ông Trương Văn H1 có quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 95 của Luật đất đai năm 2013 đối với quyền sử dụng đất thửa 450, diện tích 6134,5m² và 2.113,0 m² thửa đất 451 (vị trí A) cùng tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (theo Bản trích đo địa chính số 95/TTKTTNMT ngày 12/12/2022). Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai được thực hiện theo quy định pháp luật.

5. Dành quyền khởi kiện bồi thường thiệt hại nếu có cho bà T5, bà H2, bà T6 đối với bà H và Văn phòng công chứng.

6. Dành quyền khởi kiện cho ông Phan Hoàng P, bà Nguyễn Thị T7 đối với bà Nguyễn Thị H do hợp đồng vô hiệu.

7. Dành quyền khởi kiện cho ông Văn Ngọc S đối với ông Phan Hoàng P, bà Nguyễn Thị T7 do hợp đồng bị vô hiệu.

8. Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Nguyên đơn ông Văn Ngọc S phải chịu (đã nộp xong).

9. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ông Trương Văn H1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 16.975.000 đồng theo biên lai thu số 0005610 ngày 13/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

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

Tại đơn kháng cáo đề ngày 07 tháng 3 năm 2024, nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết tranh chấp.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng, trong thủ tục chuyển nhượng từ ông P sang ông S đã có thủ tục niêm yết công khai nhưng không ai tranh chấp, khiếu nại nên ông S nhận chuyển nhượng ngay tình. Bản thân ông P cho rằng có việc chuyển nợ nhưng lời khai này không có chứng cứ chứng minh. Luật sư cho rằng, ông S đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ của mình. Giao dịch chuyển nhượng giữa ông P và ông S là hợp pháp nên đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng qua diễn biến của vụ việc, nguyên đơn không chứng minh được việc nhận chuyển nhượng của mình là ngay tình nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ mới nên đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu công nhận di sản thừa kế. Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại các khoản 3, 5 và 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Bản án sơ thẩm đã xác định về di sản thừa kế, hàng thừa kế, quyền thừa kế, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và ông Phan Hoàng P là giả cách, tuyên bố hợp đồng này vô hiệu. Ông P, bà H, các người thừa kế không kháng cáo nên phán quyết này có hiệu lực. Toà án cấp phúc thẩm chỉ xem xét, đánh giá lại kháng cáo của nguyên đơn về giải quyết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phan Hoàng P, bà Nguyễn Thị T7 và ông Văn Ngọc S. Từ đó, xem xét yêu cầu về buộc chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất.

[3] Khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự quy định “*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu*”. Qua kháng cáo của nguyên đơn và diễn biến sự việc, Toà án cấp phúc thẩm đánh giá lại một lần nữa xem nguyên đơn có phải là bên thứ ba ngay tình theo quy định này hay không.

[4] Nguyên đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông Phan Hoàng P là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm giao dịch. Nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, giao dịch này được xem là tuân thủ về mặt hình thức.

[5] Quá trình thực hiện hợp đồng về nội dung, hai bên chỉ thực hiện việc chuyển nhượng trên giấy tờ, không có việc bàn giao quyền sử dụng đất trên thực tế. Khi Toà án tiến hành thẩm định tại chỗ, nguyên đơn không biết vị trí đất chuyển nhượng. Thực tế, trên phần đất có công trình trên đất, có mộ phần của gia đình bị đơn, có người đã nhận chuyển nhượng và sinh sống từ năm 1992. Bên cạnh đó, lời khai của ông P (là bên chuyển nhượng cho nguyên đơn) đã phủ nhận quá trình thanh toán tiền chuyển nhượng theo lời khai của nguyên đơn. Do vậy, nguyên đơn không phải là bên thứ ba ngay tình. Toà án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự là có căn cứ. Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm, nguyên đơn phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Ngọc S về việc công nhận quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở đối với quyền sử dụng đất có diện tích 10.028m², tại các thửa 450, 451, cùng tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R592675 (số vào sổ cấp giấy 00826/QSĐĐ)

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hà Thị T3 và ông Trương Văn H1.

- Tuyên bố các văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 22/3/2016 (số công chứng 751, quyền số 1/2016/TP/CC-SCC/VBPCDSTK), văn bản khai nhận di sản thừa kế cùng ngày 22/3/2016 (số công chứng 752, quyền số 1/2016/TP/CC-SCC/VBPCDSTK), văn bản tặng cho quyền hưởng di sản thừa kế ngày 04/3/2016 (số công chứng 580, 581, 582, quyền số 01/2016/TP/CC-SCC/VBTCQHDSTK) vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2016 số công chứng 1043, quyền số 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD) giữa bà Nguyễn Thị H và ông Phan Hoàng P vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T3 với ông S ký ngày 05/3/2020 tại Văn phòng C2 vô hiệu.

- Công nhận cho ông Trương Văn H1 quyền sử dụng đất thửa 450, diện tích 6.134,5m² và 2.113,0m² thửa đất 451 (vị trí A) cùng tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- Công nhận cho bà Hà Thị T3 50% diện tích tại vị trí B của thửa đất 451 và 50% diện tích còn lại của thửa 451 (vị trí B) là di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn Ú để lại.

- Công nhận hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn Ú gồm: Bà Hà Thị T3 và tất cả các con: Bà Nguyễn Thị Thanh T5, Bà Nguyễn Thị Thanh H2, Bà Nguyễn Thị Thanh T6, Bà Nguyễn Thị Thanh H3, Bà Nguyễn Thị H, Bà Nguyễn Thị Hồng S1. Dành quyền khởi kiện chia di sản thừa kế cho bà T3 và tất cả các con của bà khi có yêu cầu.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thu hồi phần xác nhận chỉnh lý của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý ngày 01/4/2016, để thừa kế cho bà Nguyễn Thị H, ngày 21/4/2016 chuyển nhượng cho ông Phan Hoàng P, ngày 20/3/2020 chuyển nhượng cho ông Văn Ngọc S theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật đất đai.

4. Ông Trương Văn H1 có quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 95 của Luật đất đai năm 2013 đối với quyền sử dụng đất thửa 450, diện tích 6.134,5m² và 2.113,0m² thửa đất 451 (vị trí A) cùng tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (theo Bản trích đo địa chính số 95/TTKTTNMT ngày 12/12/2022). Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai được thực hiện theo quy định pháp luật.

5. Dành quyền khởi kiện bồi thường thiệt hại nếu có cho bà T5, bà H2, bà T6 đối với bà H và Văn phòng công chứng.

6. Dành quyền khởi kiện cho ông Phan Hoàng P, bà Nguyễn Thị T7 đối với bà Nguyễn Thị H do hợp đồng vô hiệu.

7. Dành quyền khởi kiện cho ông Văn Ngọc S đối với ông Phan Hoàng P, bà Nguyễn Thị T7 do hợp đồng bị vô hiệu.

8. Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Nguyên đơn ông Văn Ngọc S phải chịu (đã nộp xong).

9. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ông Trương Văn H1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 16.975.000 đồng theo biên lai thu số 0005610 ngày 13/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Văn Ngọc S phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007567 ngày 11/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành án phí, coi như ông S đã nộp xong.

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

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

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

Nơi nhận:

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

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh