

Bản án số: 325/2021/DS-PT
Ngày: 04 - 6 - 2021
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng (tặng cho) quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy quyết định cá biệt

**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 Nguyễn Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh

Ông Hoàng Minh Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy - 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 Nguyễn Gia V - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 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 thụ lý số: 553/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng (tặng cho) quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 605/2021/QĐ-PT ngày 11 tháng 5 năm 2021; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị Ngọc S; địa chỉ: A, H, phường D, quận N, thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: B, chung cư N, đường T, phường C, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Đình K; địa chỉ: Số B, đường T, phường H, quận K, thành phố Cần Thơ (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Hồ Thị T; địa chỉ: Ấp H, xã B, huyện H, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Văn Song T; địa chỉ: Số A, đường C phường P, quận K, thành phố Cần Thơ (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Ngọc Nhanh, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

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

3.1. Võ Thị Thu N; (vắng mặt)

3.2. Võ Văn Song T; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, đường B phường P, quận K, thành phố Cần Thơ.

3.3. Võ Thị Bích N; địa chỉ: Số L, quận K, thành phố Cần Thơ (vắng mặt)

3.4. Võ Văn Bảo T; (vắng mặt)

3.5. Nguyễn Thị H; (vắng mặt)

3.6. Trần Thị M; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã B, huyện H, tỉnh Hậu Giang.

3.7. Võ Thị Kim N; địa chỉ: Số A, B, C, Hoa Kỳ (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn Bảo T, Võ Thị Bích N, Võ Thị Thu N, Võ Thị Kim N, Trần Thị M: Ông Võ Văn Song T

3.8. Trần Thị Ngọc D; địa chỉ: A, H, phường C, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.9. Trần Thị Ngọc D; địa chỉ: Số A, P, phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Ngọc D, Trần Thị Ngọc D: Ông Trần Đình K; địa chỉ: Số A, đường T, phường H, quận K, thành phố Cần Thơ.

3.10. Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Thanh B – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Mỹ Lợi, thị trấn Cây Dương, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

3.11. Ủy ban nhân dân xã Tân Bình, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang; trụ sở: Ấp Tân Phú, xã Tân Bình, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc T – Chủ tịch UBND (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Hồ Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc S và người đại diện theo ủy quyền của bà S là ông Trần Đình K trình bày:*

Cha bà S là cụ Võ Văn T, sinh năm 1930, có sở hữu một phần đất tại thửa 73, diện tích 361m² tại ấp Tân Hiệp, xã Tân Bình, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Do bà là con riêng của cụ T, cha mẹ bà là cụ Võ Văn T và bà Trần Thị T nên vào năm 2004, cụ T công khai tách thửa và tặng cho bà phần đất diện tích 101m², tại thửa mới là 336, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số TH-0419 ngày 03/8/2004. Năm 2014 cụ T chết, thì bà Hồ Thị T tự ý phá dỡ căn nhà trên đất và xây dựng căn nhà mới để cho thuê. Nay bà S khởi kiện yêu cầu bà Hồ Thị T tháo dỡ nhà, trả lại cho bà phần đất có diện tích 101m², tại thửa 336, tọa lạc tại ấp Tân Hiệp, xã Tân Bình, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang theo đúng giấy chứng nhận của bà được cấp.

** Bị đơn bà Hồ Thị T có người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Văn Song T trình bày:*

Nguyên hộ gia đình của bà T là chủ sử dụng phần đất tại thửa 73, diện tích 361m² tờ bản đồ số 1-556 tại ấp Tân Hiệp, xã Tân Bình, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số TH-0297 ngày 23/10/2003 cho hộ cụ Võ Văn T. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông T gồm 6 thành viên là cụ T, bà Hồ Thị T (vợ ông T) cùng các con của ông T và bà T là Võ Văn Bảo T, Võ Thị Bích N, Võ Thị Thu N và Võ Thị Kim N. Năm 2014, khi cụ T chết thì gia đình bà mới phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình đã bị cắt một phần diện tích 101m² qua tên Võ Thị Ngọc S.

Bà T có đơn phản tố đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2004, hủy việc chuyển tên cho bà S từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ cụ Võ Văn T, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Võ Thị Ngọc S đứng tên.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Võ Văn Song T và Võ Văn Bảo T, Võ Thị Thu N, Võ Thị Kim N, Võ Thị Bích N, Trần Thị M có người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Văn Song T trình bày: Thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà Hồ Thị T.*

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trần Thị Ngọc D và Trần Thị Ngọc D có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Đình K trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Ngọc S.*

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử:*

Căn cứ:

- Các Điều 118, 131, 137, 237 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Các Điều 27, 28 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000;

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

1. Không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc S về việc yêu cầu bị đơn Hồ Thị T tháo dỡ, di dời nhà để trả lại cho bà S phần đất diện tích 101m² tại thửa 336, tờ bản đồ số 1-556 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số TH-0419, do Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp cấp ngày 03/8/2004, do hộ bà Võ Thị Ngọc S đứng tên chủ sử dụng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị T;

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/4/2004 giữa hộ cụ Võ Văn T và bà Võ Thị Ngọc S được Ủy ban nhân dân xã Tân Bình xác nhận ngày 08/7/2004 vô hiệu toàn bộ.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Hồ Thị T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số TH-0419, do Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp cấp ngày 03/8/2004, do hộ bà Võ Thị Ngọc S đứng tên chủ sử dụng và hủy phần cập nhật chỉnh lý biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số TH-0297 do Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp cấp ngày 23/10/2003, do hộ cụ Võ Văn T đứng tên chủ sử dụng.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Ngọc S yêu cầu bà Hồ Thị T bồi thường các khoản thu lợi từ việc sử dụng đất.

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

- Sau khi xét xử sơ thẩm, bà T có đơn kháng cáo đề ngày 10/9/2020, kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, bà T cho rằng tại mục 3 phần nhận định của án sơ thẩm nhận định: Cụ T và bà T chung sống với nhau từ năm 1969, không có đăng ký kết hôn; tại thời điểm cụ T chung sống như vợ chồng với bà T, giữa cụ T và mẹ bà S là bà Trần Thị T là vợ chồng nhưng do mâu thuẫn nên đã thỏa thuận ly hôn, không có quyết định ly hôn của cơ quan có thẩm quyền. Tại thời điểm cụ T sống chung với bà T thì giữa cụ Tồn và mẹ bà S là bà T là vợ chồng nhưng do

mâu thuẫn đã thuận tình ly hôn, không có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; hôn nhân giữa cụ T và cụ T và hôn nhân giữa cụ T và bà T xác lập ở miền nam nên thời điểm áp dụng Luật hôn nhân và gia đình năm 1959.

Bà T không đồng ý với nhận định trên của Tòa án. Bà T kháng cáo đề nghị sửa phần nhận định của án sơ thẩm theo hướng: Xác định cụ T và bà T là vợ chồng từ năm 1969; không đủ căn cứ xác định cụ T và mẹ bà S là cụ T từng có quan hệ vợ chồng; không đủ căn cứ xác định bà S là con đẻ của cụ T và cụ T.

Tại phiên tòa hôm nay, ông T đại diện của bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T trình bày:

Vụ án chỉ xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ, không tranh chấp về thừa kế, trước kia cụ T chỉ nói bà S là con bà T, là con nuôi cụ T, không có giấy tờ gì xác định bà S là con cụ T, trước kia trong đơn khởi kiện ông T có ghi bà S là con cụ T nhưng ông T đã rút đơn khởi kiện. Việc cấp sơ thẩm nhận định về quan hệ hôn nhân giữa cụ T với cụ T và quan hệ cha con giữa cụ T với bà S là nằm ngoài nội dung khởi kiện. Hợp đồng chuyển nhượng nền nhà có trong hồ sơ (BL: 285) có ghi bà S là con cụ T chỉ là bản photocopy, không có giá trị chứng cứ. Việc cấp sơ thẩm nhận định bà S là con cụ T là tình tiết sau này không phải chứng minh nếu có tranh chấp, sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà T.

- Ông T đồng ý với ý kiến của Luật sư và trình bày: Thực tế có việc mua bán đất nền theo Hợp đồng chuyển nhượng nền nhà có trong hồ sơ (BL: 285).

- Ông K trình bày: Bị đơn kháng cáo phần nhận định của cấp sơ thẩm liên quan đến quan hệ giữa cụ T và bà T và giữa cụ T và bà S không liên quan đến việc giải quyết vụ án, bên bị đơn đã thừa nhận bà S là con cụ T thể hiện tại bút lục số 89, 285, lý lịch của bà S được chính quyền xác nhận thể hiện bà S là con cụ T. Đề nghị bác kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định về tố tụng,

Về nội dung kháng cáo: Tại thời điểm năm 1969, khi cụ T chung sống với bà T thì trước đó giữa cụ T và bà T là quan hệ vợ chồng nhưng đã ly hôn. Bà S không có giấy khai sinh nhưng trong hợp đồng mua bán đất nền nhà được cụ T

và bà T ký thì có nội dung thể hiện bà S là con cụ T. Bị đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì mới, đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên phần nhận định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]- Quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được cấp sơ thẩm xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng (tặng cho) quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định các biệt”. Nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc S khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Hồ Thị T trả lại phần đất có diện tích 101m² mà bà S cho rằng trước đây cha bà là cụ Võ Văn T đã tặng cho bà theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/4/2004. Bị đơn Hồ Thị T có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 08/7/2004, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà S và hủy việc chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ cụ T. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 23/10/2003 cho hộ cụ Võ Văn T thì bà S không có trong hộ khẩu của gia đình cụ T (BL: 48).

[2]- Tại mục 3 phần nhận định của bản án sơ thẩm có nêu:

Về quan hệ hôn nhân giữa cụ T và bà T: Cụ T và bà T chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1969, không có đăng ký kết hôn. Tại thời điểm cụ T chung sống như vợ chồng với bà T, giữa cụ T và mẹ của bà S là cụ Trần Thị T (theo trình bày của bà S thì cụ T chết năm 2014) là vợ chồng nhưng do mâu thuẫn nên đã thỏa thuận ly hôn, không có quyết định ly hôn của cơ quan có thẩm quyền. Xét thấy thời điểm bà T và cụ T chung sống với nhau thì quan hệ hôn nhân giữa cụ T và cụ T không còn T tại trong thực tế, quá trình chung sống giữa bà T và cụ T có con chung, có tài sản chung, được những người sinh sống tại địa phương thừa nhận, được ghi nhận vào sổ hộ khẩu và giấy tờ về quyền sử dụng đất có quan hệ là vợ chồng. Hôn nhân giữa cụ T với cụ T và hôn nhân giữa cụ T với bà T xác lập ở miền Nam nên thời điểm áp dụng Luật Hôn nhân và Gia đình 1959 là ngày 25/3/1977 (ngày ban hành Nghị quyết 76/CP công bố danh mục văn bản pháp luật áp dụng trong cả nước, trong đó có Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959). Xét quan hệ hôn nhân giữa cụ T và bà T là hôn nhân thực tế, do đó, căn cứ điểm a khoản 3 Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10, ngày 09/6/2000 của Quốc hội về việc thi hành Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 thì quan hệ hôn nhân giữa cụ T và bà T được công nhận hợp pháp.

[3]- Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa hôm nay thì thấy: Tại đơn khởi kiện của ông T đề ngày 09/02/2018 (BL: 285) thì ông T thừa nhận bà S là con cụ T. Tại hợp đồng chuyển nhượng nền nhà ngày 15/9/1995 (BL: 89) có ghi bên bà gồm vợ chồng ông T, bà T cùng 06 người con trong đó có bà Võ Thị Ngọc S. Tuy bản hợp đồng này trong hồ sơ vụ án là bản photocopy nhưng tại phiên tòa hôm nay ông T thừa nhận có việc bán nền nhà theo hợp đồng này. Tại bản lý lịch đoàn thanh niên của bà S ngày 10/8/1985 được cơ quan tỉnh đoàn Hậu Giang xác nhận có nội dung thể hiện bà S là con cụ T với bà T.

Như vậy, có đủ căn cứ kết luận bà S là con cụ T và cụ T với bà T là vợ chồng nhưng đã ly hôn như bà S trình bày là có căn cứ.

Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên phần nhận định tại mục 3 của án sơ thẩm nêu trên.

[4]- Án phí phúc thẩm: Bà T được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị T; giữ nguyên mục 3 phần nhận định của Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Án phí phúc thẩm: Bà T được miễn án phí phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- Cục THADS tỉnh Hậu Giang;
- Nguyên đơn;
- Bị đơn;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 18bTNB.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Hùng