TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2023/DS-PT
Ngày: 11 - 01 - 2023

V/v "*Tranh chấp quyền sở hữu nhà và QSDĐ, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt, đòi tài sản, yêu cầu chia thừa kế*"

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: Ông Thái Lê Quỳnh- 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: Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên**.**

Ngày 11 tháng 01 năm 2023, 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: 150/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2022 về việc "*Tranh chấp quyền sở hữu nhà và QSDĐ, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt, đòi tài sản, yêu cầu chia thừa kế"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2021/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 630/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2022; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1932 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1973 (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2017), bà P có mặt.

Cùng địa chỉ: Số nhà A, tổ B, ấp kinh C, xã D, huyện E, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lê Thanh Hùng- Đoàn Luật sư TP.HCM, (có mặt).

- *Bị đơn :*

1. Bà Đinh Thị Mai Q, sinh năm 1967 (vắng mặt)

2. Ông Lê Văn T, sinh năm 1966 (có mặt)

Cùng địa chỉ Số nhà A, tổ B, ấp kinh C, xã D, huyện E, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị Mai Q : ông Lê Văn T, sinh năm 1966.

3. Ông Bùi Đình S, sinh năm 1953 (có mặt)

4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1958 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà A, tổ B, ấp kinh C, xã D, huyện E, tỉnh Kiên Giang.

5. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ trước đây: ấp kinh A, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

Nơi ở hiện nay: Thôn A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Đồng Nai.

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

Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà A, tổ B, ấp kinh C, xã D, huyện E,tỉnh Kiên Giang.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/9/2017) (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà A, tổ B, ấp kinh C, xã D, huyện E, tỉnh Kiên Giang.

3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà A, tổ B, ấp kinh C, xã D, huyện E, tỉnh Kiên Giang.

4. Bà Nguyễn Thị Ánh L, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà A, thôn B, xã C, huyện D, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Nguyễn Tiến M;

Địa chỉ: A đường B, khu phố C, phường D, thành phố E, tỉnh Đồng Nai.(có mặt)

5. Bà Vũ Thị N, sinh năm 1972 (Vợ ông C); Trú tại: Thôn A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt)

6. Ông Nguyễn Quang K, sinh năm: 1971 (chồng bà P). Địa chỉ: Số nhà Số nhà A, tổ B, ấp kinh C, xã D, huyện E, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T, ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 02/6/2017 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị P là người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày như sau:

Bà Nguyễn Thị T và chồng bà là ông Nguyễn Văn T, sinh được 6 người con gồm: Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị K Nguyễn Thị Ánh L và Nguyễn Văn H. Vợ chồng bà có diện tích đất theo giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Nguyễn Văn T, tại tờ bản đồ số 8, thửa 581 diện tích là 3.000m^2 và thửa 584 diện tích là 25.980m^2, tổng diện tích là 28.980m^2. Năm 1999 ông T chết, Nguyễn Văn C đã tự ý đi kê khai di sản thừa kế, sang tên toàn bộ số đất của vợ chồng bà. Sau đó bà và các con còn lại biết được nên yêu cầu C phải sang tên cho mỗi người theo phần, C tự ý chia cho từng người và tự ý đi làm giấy chứng nhận QSD đất cho từng người và mang giấy chứng nhận QSD đất về giao cho từng người được chia.

Đối với đất bà được chia tại tờ bản đồ số 8, thửa 581, diện tích 2.310m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở nông thôn) và thửa đất 584 có 4.980m^2 đất 2 vụ lúa ông C đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất giùm bà, sau đó C chuyển tên sang bán cho ông Lê Văn T, ông Lê Văn T đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng con gái bà là ông Bùi Đình S, bà Nguyễn Thị H phần đất 4.980m^2 đất 2 vụ lúa.

Bà T khởi kiện yêu cầu:

-Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn C với ông Lê Văn T và bà Đinh Thị Mai Q liên quan đến thửa 581, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.310m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở nông thôn);

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 872455 do UBND huyện Tân Hiệp cấp ngày 20/10/2000 cho ông Nguyễn Văn C đứng tên.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 463488 đứng tên ông Lê Văn T do UBND huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 18/01/2012.

Đối với yêu cầu phản tố của vợ chồng ông T, bà Q yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà không đồng ý.

Các yêu cầu khởi kiện khác bà T đã rút, tòa sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện đã rút.

- *Bị đơn Ông Bùi Đình S và bà Nguyễn Thị H trình bày:* Ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Vì ông bà cho rằng các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Tân Hiệp cấp là đúng. Đó đều là tài sản mà bố mẹ là bà T và ông T đã chia cho từng người theo giấy phân chia tài sản ngày 15/3/1999 và Biên bản hòa giải tại ấp ngày 10/7/2000. Đối với giấy chứng nhận quyền sử đất số BE 463487 đứng tên Bùi Đình S cấp ngày 18/01/2012 là vợ chồng ông, bà mua lại của ông T và bà T, chị L, chị P có biết và động viên vợ chồng ông,bà mua lại.

Ông, bà không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của bà P. Đối với yêu cầu phản tố của ông Lê Văn T và Đinh Thị Mai Q thì ông bà đồng ý.

- *Bị đơn ông Lê Văn T, bà Đinh Thị Mai Q trình bày*: Ông, bà có chuyển nhượng của ông C một thửa đất vào năm 2000 và một thửa đất vào năm 2001, một thửa đứng tên ông C, một thửa đứng tên bà Q. Thửa đất đứng tên bà Q với diện tích 4.980m^2 vợ chồng ông đã chuyển nhượng lại cho ông S, bà H và hiện ông S đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với thửa còn lại đứng tên ông C, đến ngày 18/02/2012 ông T mới làm thủ tục sang tên và được UBND huyện Tân Hiệp cấp giấy chứng nhận QSD đất số BE 469488 ngày 18/02/2012, diện tích 3.000m^2 thửa 581, trong đó 400m^2 đất ở, 1.910m^2 đất trồng cây lâu năm, và thửa 581-A diện tích 690m^2 là đất trồng cây lâu năm. Từ khi nhận chuyển nhượng đến khi ông được cấp giấy chứng nhận thì không ai tranh chấp. Do đó, ông, bà không đồng ý với yêu khởi kiện của bà T và không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà P.

Tại đơn yêu cầu phản tố ông T, bà Q yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Văn C với vợ chồng ông Lê Văn T và bà Đinh Thị Mai Q; Buộc bà T, vợ chồng bà P, ông K giao trả nhà, đất lại cho vợ chồng ông bà sử dụng.

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn C và vợ là bà Vũ Thị N trình bày tại bản tự khai ngày 01/6/2016 (BL: 403) như sau*:

Ông C, bà N có ký vào giấy sang nhượng đất (giấy tay) viết theo yêu cầu của ông T. Lý do ký giấy sang nhượng đất là do do vợ chồng ông C nợ vợ chồng ông T tiền hụi, sau đó bà Q đưa cho vợ chồng ông C 20 triệu tính ra tương đương 04 lượng vàng, bà N, ông C cầm cố hai sổ đỏ cho bà Q. Ông T lên TP.HCM yêu cầu ông C, bà N viết giấy sang nhượng đất và đưa thêm 17,4 triệu đồng, tương đương 03 lượng vàng, do khó khăn nên phải viết giấy sang nhượng đất cho ông T. Ông C, bà N không nhận của ông T 27 lượng vàng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị P trình bày*: Bà thống nhất với đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị T. Bà yêu cầu

Tòa án: Hủy Giấy phân chia ruộng đất cho các con vào ngày 15/3/1999, vì giấy này do ông C và một số anh chị em tự ý phân chia, bà T không biết, bà P là người đồng thừa kế cũng không biết. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C và vợ chồng ông Lê Văn T, bà Đinh Thị Mai Q; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Văn T, bà Đinh Thị Mai Q và vợ chồng ông Bùi Đình S, bà Nguyễn Thị H. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P872453 do UBND huyện Tân Hiệp cấp ngày 20/10/2000 đứng tên ông Nguyễn Văn C. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 463488 do UBND huyện Tân Hiệp cấp ngày 18/12/2012, người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Lê Văn T. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 463487 do UBND huyện Tân Hiệp cấp ngày 18/01/2012 cho ông Bùi Đình S.

Công nhận quyền sử dụng hai thửa đất: tờ bản đồ số 8, thửa 581, diện tích 2.310m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở nông thôn); thửa số 584 có 4.980m^2 đất 2 vụ lúa là di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn T và tài sản của bà Nguyễn Thị T, trú tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang và chia thừa kế di sản ông T để lại theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của vợ chồng ông T, bà Q thì bà không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ánh Q (do bà Nguyễn Thị P là người đại diện theo ủy quyền), ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị K trình bày: thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà T. Không đồng ý phản tố của ông T, bà Q .

- *Ủy ban nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang do ông Nguyễn Văn H là người đại diện theo ủy quyền trình bày*: Đối với yêu cầu của nguyên đơn, phía UBND huyện Tân Hiệp không thống nhất theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị T với lí do trước đây khi ông T còn sống thì ông T, bà T có chia đất cho các con, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông C cùng thời điểm với việc cấp giấy cho các con của ông T, bà T, việc cấp giấy này dựa trên sự phân chia thừa kế nội bộ của gia đình nên UBND huyện Tân Hiệp xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C là sự tự thỏa thuận phân chia tài sản theo yêu cầu của nội bộ gia đình, việc cấp giấy cho ông C là đúng theo trình tự thủ tục. Không đồng ý hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên là đúng trình tự thủ tục và đối tượng.

- *Ông Nguyễn Quang K trình bày*: Vợ chồng ông hiện sống cùng với bà T trên phần đất đang tranh chấp nên ông không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của vợ chồng ông T, bà Q.

- *Người làm chứng là ông Hoàng Gia Q trình bày*: ông Q xác nhận giai đoạn từ năm 1999- 2000 ông làm trưởng ấp Kinh 7A và ông Quang có ký xác nhận vào giấy phân chia ruộng đất cho các con ngày 15/3/1999 do ông Bùi Đình S mang đến cho ông xác nhận. Trong quá trình giải quyết tranh chấp tại ấp vào ngày 10/7/2000 giữa bà T với ông C, ông có mặt tại buổi làm việc và xác nhận bà T có mặt tại buổi làm việc.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà Nguyễn Thị P rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập về việc yêu cầu chia thừa kế phần di sản của cha bà là ông Nguyễn Văn T (chết năm 1998), hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với vợ chồng ông T, bà Q và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn T, ông Bùi Đình S.

Tại bản án số 25/2021/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

- Áp dụng Điều 2, Điều 3, Điều 36, Điều 73, Điều 79 Luật đất đai 1993; Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 690 Bộ luật dân sự 1995; Điều 688, Điều 690, Điều 691 Bộ luật dân sự 2005; Điều 213, Điều 218, Điều 220 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 12, Điều 14, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn Nguyễn Thị T đối với bị đơn Bùi Đình S và Nguyễn Thị H về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 463487 đứng tên ông Bùi Đình S do UBND huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 18/01/2012, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T với ông Bùi Đình S, yêu cầu công nhận 4.980m^2 đất tại thửa 584 cho bà T.

Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P đối với yêu cầu hủy Giấy phân chia ruộng đất ngày 13/3/1999, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C và vợ chồng ông Lê Văn T, bà Đinh Thị Mai Q, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Văn T, bà Đinh Thị Mai Q và vợ chồng ông Bùi Đình S, bà Nguyễn Thị H, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P872453 do UBND huyện Tân Hiệp cấp ngày 20/10/2000 đứng tên ông Nguyễn Văn C, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 463488 do UBND huyện Tân Hiệp cấp ngày 18/12/2012, người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là

ông Lê Văn T, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 463487 do UBND huyện Tân Hiệp cấp ngày 18/01/2012 cho ông Bùi Đình S và yêu cầu chia thừa kế.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị T đối với bị đơn Nguyễn Văn C, Lê Văn T, Đinh Thị Mai Q về việc hủy Giấy phân chia ruộng đất cho các con vào ngày 15/3/1999, Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C và vợ chồng ông Lê Văn T, bà Đinh Thị Mai Q, Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P872453 do UBND huyện Tân Hiệp cấp ngày 20/10/2000 đứng tên ông Nguyễn Văn C, Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 463488 do UBND huyện Tân Hiệp cấp ngày 18/12/2012 người sử dụng đất là ông Lê Văn T.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Lê Văn T và bà Đinh Thị Mai Q về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và đòi nhà, đất.

Công nhận phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích thửa 581 là 2.232,9 m^2, thửa 581a là 667,3m^2 và tài sản gắn liền với đất tại ấp Kinh 7A, xã Thạnh Đông, huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 463488 do UBND huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 18/12/2012 người sử dụng đất là ông Lê Văn T thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Văn T và bà Đinh Thị Mai Q (có hình 1,2,3,4,5,6,7,8,9 theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/2/2018 của TAND huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang và tờ trích đo địa chính số TĐ 58-2018 ngày 13/3/2018).

Buộc bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Quang K phải giao trả cho ông T và bà Q toàn bộ đất và tài sản gắn liền trên đất (gồm công trình xây dựng là nhà ở, bồn chứa nước, nhà tiền chế, cây trồng) tại ấp Kinh A, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 463488 do UBND huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 18/12/2012 có hình 1,2,3,4,5,6,7,8,9 theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/2/2018 của TAND huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang và tờ trích đo địa chính số TĐ 58-2018 ngày 13/3/2018.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông T và bà Q tiếp tục cho bà Nguyễn Thị T ở lại trên đất cho đến khi qua đời kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

4. Ông Lê Văn T và bà Đinh Thị Mai Q có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Quang K 15.133.000 đồng (mười lăm triệu một trăm ba mươi ba nghìn đồng) giá trị cây trồng trên đất và số tiền 99.626.500 đồng (chín mươi chín triệu sáu trăm hai mươi sáu nghìn năm trăm đồng) giá trị công trình xây dựng gồm bồn chứa nước, nhà tiền chế theo chứng thư thẩm định giá số:Vc 20/08/193/BĐS-PQ ngày 12/8/2020 của Công ty cổ phần thông tin và Thẩm định giá Miền Nam. Tổng cộng là

114.759.500 đồng (một trăm mười bốn triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn năm trăm đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn kháng cáo, bà T, bà P, ông H, bà K có đơn kháng cáo với cùng nội dung: Yêu cầu hủy giấy phân chia ruộng đất cho các con ngày 15/3/1999; hủy giấy chứng nhận QSDĐ số P 872453 cấp cho ông C ngày 20/10/2000; hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông C và vợ chồng ông T, bà Q; hủy giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất số BE 463488 cấp cho ông T ngày 18/12/2012; công nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất có giấy chứng nhận số BE 463488, diện tích 3.000m^2, trong đó có 400m^2 đất thổ cư là của bà T; bác đơn phản tố của ông T, bà Q.

Ông T kháng cáo không đồng ý bồi thường cho bà P, ông K giá trị căn nhà tiền chế của bà P, ông K với lý do nhà tiền chế do bên bà P tự ý làm thì phải tự tháo dỡ, ông T không đồng ý bồi thường.

Tại phiên tòa hôm nay, bà P đại diện bà T; ông H, ông K, ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa hôm nay các đương sự trình bày:

Luật sư Hùng trình bày: Giấy phân chia đất cho các con ngày 15/3/1999 bà T không biết và không ký, đề nghị giám định chữ ký của bà T trong giấy phân chia đất và hủy giấy này, giấy sang nhượng đất giữa bà Q và ông C không thể hiện việc bà Q có ký hay không, đề nghị làm rõ.

Bà P trình bày: Bà T hiện đang ở cùng bà P, nhà đất hiện tranh chấp là của bà T, không phải của ông C, bà Q không ký bán đất cho ông C.

Bà K, ông H đồng ý với ý kiến bà P và ông H.

Ông T trình bày: Vợ chồng ông C có nợ tiền hụi của vợ chồng ông T, ông C khi chuyển đi nơi khác sống có ký giấy sang nhượng đất cho ông để trừ nợ hụi, ông T không nhớ ông C nợ bao nhiêu tiền hụi và không nhớ ông đưa thêm cho ông T bao nhiêu tiền khi mua đất, giấy sang nhượng đất giữa bên ông C với ông T chỉ có nội dung chuyển nhượng đất, không mua nhà.

Ông S, bà H trình bày: Ông bà không đồng ý với ý kiến luật sư Hùng về yêu cầu hủy tờ phân chia đất.

Ông M đại diện cho bà Q: Bà Q không đồng ý với giấy phân chia đất năm 1999, giấy này bà P không ký, giấy chứng nhận QSD đất năm 2000 cấp cho ông C là không đúng, không có sự ủy quyền của gia đình, đề nghị hủy giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông C và ông T.

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

Về tố tụng: Cấp phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định về tố tụng, không vi phạm tố tụng

Về nội dung kháng cáo: Đối với kháng cáo của bà T và người liên quan cùng quyền lợi: Năm 1998 ông T chết, năm 1999 gia đình làm giấy phân chia nhà đất,

bà Q và ông C có đổi đất cho nhau, giấy phân chia đất năm 1999 mặc dù không có chữ ký của bà P nhưng phù hợp với thực tế, bà T bị mù nên ông S đã ký thay trên giấy phân chia đất do đó không cần giám định chữ ký bà T, giấy phân chia đất năm 1999 không đúng về hình thức, thủ tục nhưng các bên đã thừa nhận nên yêu cầu hủy giấy này là không có cơ sở, tòa cấp sơ thẩm bác yêu cầu của bà T là có căn cứ, đề nghị bác kháng cáo của bà T, bà P, bà K.

Đối với kháng cáo của ông H: Ông H thừa nhận giấy phân chia đất năm 1999 nên kháng cáo của ông H không có căn cứ.

Đối với kháng cáo của ông T: Trước kia ông T đồng ý trả giá trị nhà tiền chế nên kháng cáo của ông T không có căn cứ.

Đề nghị bác kháng cáo của các đương sự; giữ nguyên 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]- Về quan hệ tranh chấp: Bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất, hủy giấy chứng nhận QSDĐ, bà cho rằng nhà đất tranh chấp là của bà và có kháng cáo yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bà T; bà P có yêu cầu độc lập yêu cầu chia di sản thừa kế của ông T; ông T, bà Q có yêu cầu phản tố yêu cầu các đương sự giao trả nhà đất cho ông T, bà Q nên quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp quyền sở hữu nhà và QSDĐ, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt, đòi tài sản, yêu cầu chia thừa kế*". Cấp sơ thẩm xác định thiếu quan hệ tranh chấp về quyền sở hữu nhà và QSD đất. Vì vậy, sửa án sơ thẩm về quan hệ pháp luật tranh chấp.

[2]- Về quan hệ chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông C và vợ chồng ông T, bà Q:

Các bên chuyển nhượng đất nhưng chỉ lập giấy viết tay chuyển nhượng đất, không có công chứng chứng thực (BL: 359).

Tại bản tự khai ngày 01/6/2016 (BL: 403), ông C, bà N khai: Vợ chồng ông C nợ nần nên bỏ xứ ra đi. Trước khi đi ông C, bà N nợ bà Q tiền hụi không trả được, bà Q đưa cho vợ chồng ông C 20 triệu trả tiền cho Ấp để lấy hai giấy chứng nhận QSDĐ về cầm cố cho bà Q, một giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông C, một giấy mang tên bà Q, sau đó gia đình ông C lên TP.HCM ở trọ. Khoảng một tháng sau ông T lên TP.HCM gặp vợ chồng ông C nói ông C viết giấy sang nhượng đất để ông T đưa thêm ít tiền. Do quá khó khăn nên ông C viết giấy sang nhượng đất theo nội dung do ông T đọc. Sau đó ông T đưa cho 17.400.000đ tương ứng 03 lượng vàng, 20.000.000đ đưa trước tương ứng 04 lượng vàng, còn bao nhiêu là tiền nợ hụi, tính ra tất cả là 27 lượng vàng, thực tế ông T, bà Q không đưa 27 lượng vàng tiền sang nhượng đất. Tại phiên tòa hôm nay ông T cũng thừa nhận vợ chồng ông C nợ tiền hụi vợ chồng ông T nên ông C viết giấy sang nhượng đất để trừ nợ hụi.

Như vậy, cần thu thập chứng cứ để làm rõ việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông C với vợ chồng ông T đối với hai phần đất, một phần đứng tên ông C có

căn nhà bà T đang ở và một phần đất đứng tên bà Q có tự nguyện không, có bị ép buộc do nợ tiền hụi không, có việc cấn trừ tiền nợ hụi vào tiền sang nhượng đất không, nếu có việc cấn trừ tiền nợ hụi vào tiền sang nhượng đất thì làm rõ tiền nợ hụi giữa các bên là bao nhiêu để làm căn cứ giải quyết vụ án, xác định bên ông T đã trả đủ tiền sang nhượng đất chưa. Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các nội dung này mà cho rằng ông C bà N vắng mặt không có lời khai là thiếu sót.

[3]- Theo giấy phân chia ruộng đất cho các con ngày 15/3/1999 thì phần đất có đất thổ cư và có nhà trên đất được chia cho ông C 20m ngang và bà Q được chia 10m ngang. Nhà ông C được chia 2 gian, bà Q được chia 1 gian. Phần đất này thuộc thửa số 581, diện tích 2.310m^2 trong đó có 400m^2 đất thổ cư nhưng đứng tên ông C trên giấy chứng nhận QSDĐ cấp ngày 20/10/2000. Sau này ông C viết giấy tay chuyển nhượng cho ông T, bà Q cả phần đất có phần căn nhà bà Q được chia. Vì vậy cần thu thập chứng cứ làm rõ vì sao ông C lại xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ cả phần nhà đất bà Q được chia, việc chuyển nhượng đất của ông C cho vợ chồng ông T có được sự đồng ý của bà Q không, có việc bà Q chuyển nhượng hay đổi phần đất của bà Q theo giấy phân chia đất cho ông C không. Tại phiên tòa hôm nay đại diện của bà Q không thừa nhận giấy phân chia đất và bà Q không ủy quyền cho ông C đứng tên đất. Các nội dung này cấp sơ thẩm chưa làm rõ, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự là thiếu sót.

[4]- Mặt khác, Giấy sang nhượng đất đề ngày 12/02/2002 giữa ông C, bà N với ông T, bà Q chỉ có nội dung sang nhượng hai thửa đất, không có nội dung sang nhượng nhà, công trình trên đất. Căn nhà trên đất đang do bà T ở từ trước khi sang nhượng. Nhà trên đất theo giấy phân chia ruộng đất cho các con ngày 15/3/1999 thì được chia cho ông C và bà Q. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T thừa nhận giấy sang nhượng đất không có nội dung mua nhà, công trình trên đất, ông T cũng không chứng minh được mình đã mua căn nhà trên đất thửa 581, ông C, bà N chưa có ý kiến về nội dung này.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm buộc bà T, bà P, ông K giao trả cho ông T, bà Q toàn bộ nhà, công trình trên đất trong khi chưa đủ căn cứ kết luận ông C, bà Q bán nhà cho ông T là chưa có căn cứ, gây thiệt hại cho quyền lợi hợp pháp của ông C, bà Q. Trường hợp công nhận QSD đất cho ông T, bà Q thì phải buộc ông T, bà Q trả lại giá trị căn nhà cho ông C, bà Q nếu bên ông T không chứng minh được đã trả tiền mua cả nhà trên đất.

[5]- Bà T cho rằng thửa đất số 581 diện tích 2.310m^2 trong đó có 400m^2 đất ở và căn nhà trên đất là của bà T, ông C tự ý kê khai đứng tên đất nên bà T để ông C đứng tên dùm. Ông C chưa có ý kiến về nội dung này nên phải làm rõ.

Các thiếu sót trên ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được tại phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy, chấp nhận một phần kháng cáo của bà T, bà P, bà K, ông H, ông T; hủy toàn bộ án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại.

[4]- Án phí phúc thẩm: Các đương sự có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn H, ông Lê Văn T.

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang giải quyết lại.

Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn H, ông Lê Văn T không phải chịu. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn H, ông Lê Văn T mỗi đương sự 300.000đ theo các biên lai thu tiền số 6806; 6805; 6807; ngày 21/10/2021 và biên lai thu tiền số 4545 ngày 13/7/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Kiên Giang (1);
- VKSND tỉnh Kiên Giang (1);
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1),VP(3) (07);

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Văn Hùng