

Bản án số: 386/2023/DS-PT

Ngày 26 - 10 - 2023

V/v Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Phương

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Bà Châu Minh Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Trà My là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Yên – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 217/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2023 về việc: “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2023/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 240/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hồng Thị T, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp D, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Bình T1, sinh năm 1973 (có mặt).

Bà Nguyễn Kiều T2, sinh năm 1977.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Kiều T2: Ông Nguyễn Bình T1 (là bị đơn; có mặt).

Cùng địa chỉ: Số E, đường L, khóm C, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông Hồng Thanh L, sinh năm 1960 (vắng mặt).

2. Bà Phan Hồng L1, sinh năm: 1965(vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Hồng Văn S, sinh năm 1946.

4. Ông Hồng Văn T3, sinh năm 1953.

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

5. Bà Hồng Thị M (Huỳnh Thị M1), sinh năm 1948.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

6. Bà Hồng Thị S1, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Khóm I, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồng Văn S, ông Hồng Văn T3, bà Hồng Thị M, bà Hồng Thị S1: Bà Hồng Thị T, sinh năm 1958; địa chỉ cư trú: Ấp D, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (là nguyên đơn; có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồng Văn S: Ông Tăng Tấn L2, sinh năm: 1990; địa chỉ: Số A, đường Q, khóm E, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

7. Ủy ban nhân dân thành phố C (vắng mặt).

Địa chỉ: Số G, đường N, khóm A, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

8. Ông Hồng Quốc C, sinh năm: 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, đường L, khóm I, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

9. Bà Hồng Thị L3, sinh năm: 1941 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, đường L, khóm I, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

10. Bà Trần Ái V, sinh năm: 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, đường N, khóm D, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

11. Bà Lê Thị N, sinh năm: 1954 (vắng mặt).

12. Anh Hồng Q, sinh năm: 1977 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A, Bông Văn D, khóm D, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

13. Chị Hồng Kim C1, sinh năm: 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số C, Bông Văn D, khóm D, phường E, Tp ., Cà Mau.

14. Chị Hồng Thị T4, sinh năm: 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số D, C, khóm D, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

15. Bà Hồ Tuyết H, sinh năm: 1956 (vắng mặt).

16. Chị Hồng T5, sinh năm: 1981 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

17. Chị Hồng T6, sinh năm: 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: A, lô A, T, khu phố A, phường T, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo: Ông Nguyễn Bình T1 (là bị đơn).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời trình bày của các bên đương sự và kết quả xét xử, vụ án được tóm tắt như sau:

Phần đất đang tranh chấp giữa bà Hồng Thị T với vợ chồng ông Nguyễn Bình T1, bà Nguyễn Kiều T2 có diện tích 3.950m², tọa lạc tại ấp D, xã T, thành phố C, phần đất đang do bà Hồng Thị T quản lý, sử dụng. Phần đất này có nguồn gốc là của ông Hồng Quang H1 (*Hồng Thiện M2*) là ông nội của bà Hồng Thị T khai phá, cho lại con là ông Hồng Đại K (*cha bà Hồng Thị T*) và ông Hồng Thiện N1 (*bác của bà Hồng Thị T*). Ông Hồng Thiện N1 không có điều kiện sử dụng đất nên giao lại cho cha bà Hồng Thị T sử dụng vào mục đích thờ cúng ông bà. Phần đất trên được vợ chồng ông Hồng Đại K, bà Nguyễn Thị N2 cùng với con là Hồng Thị T và vợ chồng ông Hồng Thanh L, bà Phan Hồng L1 (*vợ ông Hồng Thanh L*) quản lý, sử dụng.

Do vợ chồng ông Hồng Thanh L, bà Phan Hồng L1 có mâu thuẫn với gia đình, nên ngày 10/9/2000 chính quyền địa phương tổ chức hòa giải và gia đình ông Hồng Đại K thống nhất cho vợ chồng ông Hồng Thanh L, bà Phan Hồng L1 ra ở riêng, cất nhà ở cấp nhà của vợ chồng ông Hồng Đại K, bà Nguyễn Thị N2.

Ngày 30/12/2000, ông Hồng Thanh L cùng với ông Hồng Văn S lập “Biên bản họp gia đình” nội dung là “Gia đình thống nhất cho con là Hồng Thanh L” toàn bộ phần đất với diện tích 3.950m², biên bản có ông Hồng Đại K, ông Hồng Văn S, ông Hồng Thanh L ký xác nhận, còn lại bà Nguyễn Thị N2, bà Hồng Thị T, ông Hồng Văn T3 thì do ông Hồng Văn S tự ký thay trong khi bà Nguyễn Thị N2, bà Hồng Thị T, ông Hồng Văn T3 và tất cả những người còn lại trong gia đình và thân tộc không ai hay biết. Ông Hồng Thanh L sử dụng “Biên bản họp gia đình” để đăng ký quyền sử dụng đất và ngày 08/5/2001 ông Hồng Thanh L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 379838 do ông Hồng Thanh L đứng tên.

Năm 2001, ông Hồng Đại K chết; đến ngày 14/3/2004 bà Nguyễn Thị N2 tổ chức họp gia đình để giao cho bà Hồng Thị T chịu trách nhiệm nuôi mẹ già và phân ranh giới giữa hai phần đất cho bà Hồng Thị T và ông Hồng Thanh L sử dụng. Năm 2008, bà Nguyễn Thị N2 chết, bà Hồng Thị T vẫn ở tại gia đình thờ cúng cha, mẹ.

Đầu năm 2012 ông Hồng Thanh L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc V1 phần diện tích đất ngang 15m dài 45m với giá 64.500.000 đồng, ông Nguyễn Ngọc V1 đã đưa trước số tiền 40.000 đồng. Sau khi biết được việc chuyển nhượng đất thì bà Hồng Thị T ngăn cản và đã tổ chức Họp thân tộc (*cuộc họp có một số người con của ông Hồng Đại K và ông Hồng Thiện N1*). Tại “Biên bản họp thân tộc” ngày 25/01/2012 đã xác định “Toàn bộ phần đất thổ cư mà ông Hồng Đại K để lại cho bà Hồng Thị T thì phần đất trên chỉ có một phần là của ông Hồng Đại K, còn lại một phần là của ông Hồng Thiện N1 và cả hai phần đất trên sử dụng vào mục đích thờ cúng ông bà, nên các con, cháu chỉ được quyền ở, sử dụng, không được sang bán”, việc ông Hồng Thanh L bán đất cho người khác phần đất 15m x 45m là thân tộc không thống nhất. Do có việc tranh chấp đất trong gia đình nên chính quyền địa phương không thống nhất xác nhận cho việc chuyển nhượng đất và ông Nguyễn Ngọc V1 đòi lại tiền.

Ngày 11/3/2013, ông Hồng Thanh L, bà Phan Hồng Liên tiếp t chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 3.950m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 379838 cấp ngày 08/5/2001 cho vợ chồng ông Nguyễn Bình T1, bà Nguyễn Kiều T2 với giá 140.000.000 đồng, việc chuyển nhượng đã được chỉnh lý quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Bình T1, bà Nguyễn Kiều T2 vào ngày 27/8/2013. Vợ chồng ông Nguyễn Bình T1, bà Nguyễn Kiều T2 đã trả đủ tiền nhưng vợ chồng ông Hồng Thanh L chưa giao đất. Phần đất trên vợ chồng ông Nguyễn Bình T1 tiếp tục cho vợ chồng ông Hồng Thanh L sử dụng khoảng 01 năm sau thì vợ chồng ông Hồng Thanh L bỏ đi khỏi địa phương, không rõ đi đâu. Ông Nguyễn Bình T1 yêu cầu bà Hồng Thị T giao đất, lúc này bà Hồng Thị T và những người trong thân tộc mới biết việc chuyển nhượng đất và không đồng ý giao đất. Ông Nguyễn Bình T1 yêu cầu đến Công an thành phố C xử lý hành vi của ông Hồng Thanh L. Sau quá trình điều tra, Công an thành phố C quyết định không khởi tố vụ án hình sự vào ngày 05/5/2016.

Ngày 15/5/2018, ông Nguyễn Bình T1 khởi kiện bà Hồng Thị T, yêu cầu bà Hồng Thị T di dời nhà ở trả lại phần đất 3.950m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2019/DS-ST ngày 22/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã bác toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Bình T1 về việc buộc bà Hồng Thị T trả lại phần đất 3.950m². Không đồng ý với kết quả xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Bình T1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 161/2019/DS-PT ngày 18/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bình T1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2019/DS-ST ngày 22/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Ngày 10/01/2020, bà Hồng Thị T khởi kiện, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hồng Thanh L, bà Phan Hồng L1 với vợ chồng ông Nguyễn Bình T1, bà Nguyễn Kiều T2 xác lập ngày 11/3/2013; hủy nội dung chỉnh lý quyền sử dụng đất ngày 27/8/2013.

Theo bà Hồng Thị T cho rằng: Phần đất 3.950m² mà ông Hồng Thanh L đứng tên Quyền sử dụng đất số T 379838 ngày 08/5/2001 là do ông Hồng Thanh L và ông Hồng Văn S tự ý lập “Biên bản hợp gia đình” mà chị em và thân tộc không ai hay biết để từ đó ông Hồng Thanh L đăng ký quyền sử dụng là không hợp pháp. Hơn nữa, đất không phải là của ông Hồng Thanh L mà thuộc phần đất dùng vào việc thờ cúng đã được ông Hồng Đại K và ông Hồng Thiện N1 cũng như thân tộc đã thống nhất giao cho bà sử dụng vào mục đích để ở và thờ cúng ông bà. Việc ông Hồng Thanh L chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho vợ chồng ông Nguyễn Bình T1 thì bà và tất cả anh em, những người trong thân tộc đều không ai hay biết, trong khi bà vẫn ở trên đất, có nhà ở và thờ cúng ông bà. Ngoài ra trên đất còn có mộ của cha mẹ là mộ của ông Hồng Đại K và bà Nguyễn Thị N2. Phần đất này đã được Tòa án hai cấp xét xử, bác đơn của ông Nguyễn Bình T1 trong việc kiện bà (Hồng Thị T) để đòi lại đất. Từ đó, bà yêu cầu Tòa án Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Hồng Thanh L, bà Phan Hồng L1 với ông Nguyễn Bình T1,

bà Nguyễn Kiều T2 được xác lập ngày 11/3/2013; hủy nội dung chính lý quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Bình T1, bà Nguyễn Kiều T2 do nhận chuyển nhượng đất của ông Hồng Thanh L, bà Phan Hồng L1 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 379838 cấp ngày 08/5/2001.

Ông Nguyễn Bình T1 xác định: Ngày 11/3/2013 ông và vợ là Nguyễn Kiều T2 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hồng Thanh L, bà Phan Hồng L1 thửa đất số 53, tờ bản đồ số 06, toạ lạc tại ấp D, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau, diện tích 3.950m² với giá 140.000.000 đồng. Ông đã thanh toán xong tiền cho ông Hồng Thanh L, bà Phan Hồng L1. Đến ngày 27/8/2013 vợ chồng ông được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng xong đất, ông có đến nhà ông Hồng Thanh L để xem đất và yêu cầu vợ chồng ông Hồng Thanh L giao đất. Khi nhìn từ phía trước, ông thấy trên đất có một căn nhà lớn và một căn nhà nhỏ. Ông có hỏi ông Hồng Thanh L thì ông Hồng Thanh L nói hai căn nhà là nhà của ông Hồng Thanh L. Phía sau nhà có trồng cây nhưng ông không có ra phía sau nhà nên không biết trên đất có hai ngôi mộ. Ông Hồng Thanh L bà Phan Hồng L1 cũng không ai nói cho ông biết trên đất có mộ của cha mẹ ông Hồng Thanh L. Ông có vào căn nhà nhỏ để nói chuyện với ông Hồng Thanh L nhưng ông không qua nhà lớn nên không biết có ai ở trong ngôi nhà lớn. Thời gian đó, ông Hồng Thanh L nói đang nuôi cá nên yêu cầu ông cho thuê lại đất với giá 3.000.000 đồng/tháng, thuê đến cuối năm 2013 đầu năm 2014 ông H Thanh Liêm sẽ sắp xếp dọn đi và giao đất cho ông. Đến hạn giao đất, vợ chồng ông Hồng Thanh L không giao đất, cũng không thanh toán tiền thuê đất như đã hứa mà bỏ đi khỏi địa phương. Năm 2014, vợ chồng ông có yêu cầu Công an thành phố C xem xét hành vi của vợ chồng ông Hồng Thanh L liên quan đến việc chuyển nhượng đất mà không giao đất cho vợ chồng ông. Sau quá trình điều tra, Công an thành phố C quyết định không khởi tố vụ án hình sự. Đến nay ông cũng không liên lạc được với vợ chồng ông Hồng Thanh L. Ông đã từng nhận chuyển nhượng đất của nhiều người, đã được cấp quyền sử dụng đất và nhận đất chuyển nhượng, chưa từng xảy ra tranh chấp với ai. Do ông Hồng Thanh L có giấy chứng nhận quyền sử dụng nên ông tin tưởng ông Hồng Thanh L. Ông Hồng Thanh L chuyển nhượng đất cho ông thì ông Hồng Thanh L có trách nhiệm di dời tài sản trên đất để giao đất cho ông theo quy định. Vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông Hồng Thanh L, bà Phan Hồng L1 là hợp pháp. Ông yêu cầu Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ông Hồng Văn S, ông Hồng Văn T3, bà Hồng Thị M, bà Hồng Thị S1 đều thống nhất ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà Hồng Thị T.

Bà Hồng Thị L3; ông Hồng Quốc C cho rằng: Phần đất bà Hồng Thị T đang quản lý là phần đất chung của ông Hồng Đại K (cha của bà Hồng Thị T) và ông Hồng Thiện N1 (là cha của bà Hồng Thị L3, ông Hồng Quốc C) nên từ đó Nhà nước chưa cấp quyền sử dụng đất cho ai. Bà Hồng Thị L3, ông Hồng Quốc C chỉ đồng ý cho con, cháu, anh, em ở trên đất khi không có đất cất nhà ở chứ không chấp nhận cho ai đứng tên quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng đất cho người khác. Trước đây, ông Hồng Thanh L cất nhà ở cạnh nhà cha bà Hồng Thị T là cất

trên phần đất của cha bà Hồng Thị L3, ông Hồng Quốc C. Bà Hồng Thị L3, ông Hồng Quốc C không đồng ý việc ông Hồng Thanh L tự làm thủ tục để Nhà nước cấp quyền sử dụng rồi chuyển nhượng đất cho người khác mà không được sự đồng ý của chị em trong thân tộc. Bà Hồng Thị L3, ông Hồng Quốc C thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà Hồng Thị T.

Bà Trần Ái V cho rằng: Phần đất bà Hồng Thị T đang quản lý là đất của ông bà để lại và sử dụng vào mục đích để ở và thờ cúng ông bà, không ai được quyền sang bán. Hiện nay, bà Hồng Thị T là con gái của ông Hồng Đại K đang quản lý và thờ cúng ông bà, cha mẹ bà Hồng Thị T. Việc ông Hồng Thanh L tự ý sang bán phần đất nêu trên là không được sự thống nhất của dòng họ. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo yêu cầu của bà Hồng Thị T.

Đối với bà Lê Thị N, anh Hồng Q, chị Hồng Kim C1, chị Hồng Thị T4, bà Hồ Tuyết H, chị Hồng T6, chị Hồng T5 đều không có ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Hồng Thanh L, Phan Hồng L1 với Nguyễn Bình T1, Nguyễn Kiều T2, được Văn phòng C công chứng ngày 11/3/2013 là vô hiệu.

- Bà Hồng Thị T, ông Hồng Văn S, ông Hồng Văn T3, bà Hồng Thị M, ông Hồng Thanh L, bà Hồng Thị S1, bà Hồng Thị L3, ông Hồng Quốc C, bà Trần Ái V, bà Lê Thị N, anh Hồng Q, chị Hồng Kim C1, chị Hồng Thị T4, bà Hồ Tuyết H, chị Hồng T5, chị Hồng T6 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh thông tin chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 06 (*hiện là thửa số 12, 19, tờ bản đồ số 16 thành lập năm 2009*) tọa lạc tại ấp D, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau từ tên Nguyễn Bình T1, Nguyễn Kiều T2 sang tên Hồng Thanh L theo quy định pháp luật.

- Tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất của thửa đất số 53, tờ bản đồ số 06 (*tức thửa số 12, 19, tờ bản đồ số 16 thành lập năm 2009*) tọa lạc tại ấp D, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau sẽ được giải quyết theo quy định pháp luật khi có yêu cầu.

- Buộc ông Hồng Thanh L và bà Phan Hồng L1 liên đới hoàn lại cho ông Nguyễn Bình T1 và bà Nguyễn Kiều T2 tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 140.000.000 đồng.

- Buộc ông Hồng Thanh L và bà Phan Hồng L1 liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Bình T1 và bà Nguyễn Kiều T2 số tiền 719.800.000 đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 05/4/2023, ông Nguyễn Bình T1 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng buộc ông Hồng Thanh L, bà Phan Hồng Liên tiếp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2013 và buộc ông Hồng Thanh L, bà

Phan Hồng L1 giao phần đất diện tích 3.950m² tọa lạc tại ấp D, xã T, thành phố C cho ông Nguyễn Bình T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Bình T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán; Hội đồng xét xử; những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đúng quy định của pháp luật. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bình T1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Kháng cáo của ông Nguyễn Bình T1 được thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về quan hệ pháp luật thì giữa nguyên đơn bà Hồng Thị T với bị đơn ông Nguyễn Bình T1, bà Nguyễn Kiều T2 giữa các bên không có xác lập hợp đồng và việc tranh chấp không phải trên cơ sở hợp đồng, nên cấp sơ thẩm xác định tranh chấp về quan hệ hợp đồng là chưa chính xác. Tuy nhiên, căn cứ vào yêu cầu của bà Hồng Thị T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xem xét việc giao kết hợp đồng giữa ông Nguyễn Bình T1, bà Nguyễn Kiều T2 với ông Hồng Thanh L, bà Phan Hồng L1 có dấu hiệu vi phạm ngay từ khi giao kết hợp đồng để xác định lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là đúng quan hệ pháp luật đang tranh chấp.

[3] Xét về nguồn gốc đất và diễn biến của vụ việc tranh chấp cho thấy: Hầu hết những người con của ông Hồng Đại K và Hồng Thiện N1 đều xác định phần đất 3.950m² đang do bà Hồng Thị T quản lý là thuộc quyền sử dụng chung của ông Hồng Đại K và Hồng Thiện N1. Tại Biên bản hòa giải việc tranh chấp trong nội bộ gia đình do Chính quyền địa phương ấp D, xã T; Ủy ban nhân dân xã T tổ chức ngày 10/9/2000 đã thể hiện từ mâu thuẫn nội bộ gia đình mà vợ chồng ông Hồng Đại K quyết định cho vợ chồng ông Hồng Thanh L ra ở riêng và cho cất nhà ở cặp với nhà của vợ chồng ông Hồng Đại K. Sau khi cho vợ chồng ông Hồng Thanh L ra ở riêng thì Hồng Đại K, ông Hồng Thanh L cùng với ông Hồng Văn S lập “Biên bản hợp gia đình” ngày 30/12/2000 để xác định toàn bộ phần đất trên được cho ông Hồng Thanh L và ông Hồng Văn S đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong biên bản hợp gia đình ngày 30/12/2000 do ông Hồng Văn S viết và ký xác nhận cùng với ông Hồng Đại K và ông Hồng Thanh L. Còn lại bà Nguyễn Thị N2, bà Hồng Thị T, ông Hồng Văn T3 là do ông Hồng Văn S tự ký thay. Tại thời điểm ông Hồng Thanh L đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất thì cả gia đình ông Hồng Đại K, bà Nguyễn Thị N2 và bà Hồng Thị T vẫn ở tại ngôi nhà có trên đất. Ngay sau khi ký “Biên bản hợp gia đình” ngày 30/12/2000 thì năm 2001 ông Hồng Đại K chết; đến ngày 14/3/2004 bà Nguyễn Thị N2 tiếp tục tổ chức “Hợp gia

đình”, tại cuộc họp này có anh em trong gia đình bà Hồng Thị T, một số người trong thân tộc trong đó có con của ông Hồng Thiện N1, nội dung cuộc họp gia đình thể hiện việc giao cho bà Hồng Thị T là người chịu trách nhiệm nuôi dưỡng bà Nguyễn Thị N2 và phân ranh giới phần đất để cho bà Hồng Thị T và ông Hồng Thanh L sử dụng. Từ đó cho thấy, toàn bộ phần đất không thuộc quyền sử dụng của ông Hồng Thanh L. Ngoài ra, việc ông Hồng Đại K ký xác nhận biên bản họp gia đình ngày 30/12/2001 thì cũng chưa đảm bảo điều kiện để cho toàn bộ phần đất cho ông Hồng Văn L4 vì trong khi đó không có sự thống nhất ý chí của bà Nguyễn Thị N2. Sau khi bà Nguyễn Thị N2 qua đời vào năm 2008, đến đầu năm 2012, ông Hồng Thanh L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc V1 phần đất 675m² bà Hồng Thị T biết được việc chuyển nhượng đất nên đã ngăn cản và chính quyền địa phương không chấp nhận chứng thực cho giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Hồng Thanh L với ông Nguyễn Ngọc V1. Ngay sau đó, những người trong thân tộc của ông Hồng Đại K và ông Hồng Thiện N1 đã tổ chức “Họp thân tộc” vào ngày 25/01/2012. Nội dung cuộc họp thân tộc đã xác định phần đất là thuộc quyền sử dụng chung của ông Hồng Đại K và ông Hồng Thiện N1 để lại và tất cả đều không thống nhất việc ông Hồng Thanh L chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Ngọc V1. Tuy nhiên, tại biên bản này ông Hồng Thanh L không ký xác nhận.

Ngày 11/3/2013, ông Hồng Thanh L, bà Phan Hồng L1 xác lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất 3.950m² cho vợ chồng ông Nguyễn Bình T1, bà Nguyễn Kiều T2. Tại thời điểm chuyển nhượng này, việc tranh chấp giữa ông Hồng Thanh L, ông Nguyễn Ngọc V1 cũng như việc tranh chấp với bà Hồng Thị T chưa được giải quyết xong. Ngoài ra, phần đất trên còn có ý kiến của những người thừa kế quyền, nghĩa vụ về tài sản của ông Hồng Đại K và ông Hồng Thiện N1 không thống nhất việc cấp quyền sử dụng đất cho ông Hồng Thanh L cũng như không thống nhất cho ông Hồng Thanh L chuyển nhượng đất cho người khác. Khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông Nguyễn Bình T1 không có sự xem xét, đo đạc cụ thể về phần đất nhận chuyển nhượng mà chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hồng Thanh L để xác lập hợp đồng. Trong khi trên thực tế, phần đất nhận chuyển nhượng không do ông Hồng Thanh L quản lý toàn bộ mà còn có cả nhà ở của bà Hồng Thị T đang sử dụng để thờ cúng ông bà, cha, mẹ; có cả 02 phần mộ của ông Hồng Đại K, bà Nguyễn Thị N2 và có cả phần đất đang tranh chấp với ông Nguyễn Ngọc V1. Từ đó cho thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồng Thanh L, bà Phan Hồng L1 với ông Nguyễn Bình T1, bà Nguyễn Kiều T2 đã vi phạm quy định tại Điều 106, 107 của Luật Đất đai năm 2003.

Sau một năm chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông Hồng Thanh L không giao đất cho ông Nguyễn Bình T1 mà bỏ đi khỏi địa phương. Ông Nguyễn Bình T1 yêu cầu bà Hồng Thị T giao đất, bà Hồng Thị T không chấp nhận giao đất cho ông Nguyễn Bình T1. Ông Nguyễn Bình T1 yêu cầu cơ quan Công an xử lý trách nhiệm của ông Hồng Thanh L và cơ quan Công an đã không khởi tố vụ án hình sự. Ông Nguyễn Bình T1 khởi kiện bà Hồng Thị T để yêu cầu bà Hồng Thị T di dời tài sản và trả lại đất. Việc khởi kiện của ông Nguyễn Bình T1 đã được Tòa án nhân

dân thành phố Cà Mau giải quyết sơ thẩm tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2019/DS-ST ngày 22/01/2019 và Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã xét xử phúc thẩm tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 161/2019/DS-PT ngày 18/6/2019. Kết quả xét xử đã bác yêu cầu đòi lại đất của ông Nguyễn Bình T1. Tuy không giải quyết về Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Hồng Thanh L với vợ chồng ông Nguyễn Bình T1 nhưng tại hai bản án nêu trên Hội đồng xét xử cũng đã nhận định rõ khi các bên thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì phần đất đang có tranh chấp, đất đang do người khác quản lý, việc chuyển nhượng không có xem xét, đo đạc cụ thể, bà Hồng Thị T không có chiếm đất của ông Nguyễn Bình T1 và bác yêu cầu đòi lại đất của ông Nguyễn Bình T1.

Từ những vấn đề trên cho thấy, phần đất 3.950m² tọa lạc tại ấp D, xã T, thành phố C tuy được nhiều người con của ông Hồng Đại K và ông Hồng Thiện N1 xác định thuộc quyền sử dụng chung của ông Hồng Đại K, ông Hồng Thiện N1 nhưng trên thực tế không có một văn bản pháp lý nào công nhận quyền sử dụng chung như các đương sự đã khai và tất cả những người thuộc hàng thừa kế tài sản của ông Hồng Đại K, ông Hồng Thiện N1 đều chưa có yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xác định quyền sử dụng đất hợp pháp cho mình theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc là xác định sở hữu chung dùng vào việc thờ cúng. Việc bà Hồng Thị T cho rằng mình được cha mẹ cho đất cũng chưa có văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền công nhận mà hiện tại bà Hồng Thị T chỉ là người đang quản lý, sử dụng nhà ở và phần đất đang tranh chấp.

Tuy việc cấp quyền sử dụng đối với phần đất 3.950m² cho ông Hồng Thanh L có sự phản đối của bà Hồng Thị T và những người con của ông Hồng Đại K, Hồng Thiện N1 nhưng không có một ai yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xem xét đến tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 379838 cấp ngày 08/5/2001 do ông Hồng Thanh L đứng tên. Tất cả các đồng thừa kế tài sản của ông Hồng Thiện N1 và ông Hồng Đại K cũng không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xác định quyền sử dụng đất hợp pháp cho mình hay quyền sở hữu chung về tài sản. Từ ngày 08/5/2001 cho đến ngày chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bình T1, bà Nguyễn Kiều T2 thì ông Hồng Thanh L vẫn là người đứng tên hợp pháp đối với phần đất 3.950m² tọa lạc tại ấp D, xã T, thành phố C. Lẽ ra, bà Hồng Thị T hoặc các đồng thừa kế khởi kiện ông Hồng Thanh L để xác định quyền sử dụng đất hợp pháp cho mình hoặc yêu cầu chia thừa kế theo quy định chung, để từ đó có căn cứ xác định quyền sử dụng đất hợp pháp trước khi khởi kiện ông Nguyễn Bình T1, bà Nguyễn Kiều T2.

Tuy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồng Thanh L, bà Phan Hồng L1 với ông Nguyễn Bình T1, bà Nguyễn Kiều t1 được xác lập trong khi đất có tranh chấp, đất đang do người khác quản lý là có dấu hiệu vi phạm Điều 106, 107 của Luật Đất đai và Điều 123 của Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, từ việc bà Hồng Thị T chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp hoặc được công nhận là đồng sở hữu đối với phần đất 3.950m² đang tranh chấp nên bà Hồng Thị T chưa có đủ điều kiện để khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồng Thanh L,

bà Phan Hồng L1 với ông Nguyễn Bình T1, bà Nguyễn Kiều T2 lập ngày 11/3/2013. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồng Thị T để tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồng Thanh L, bà Phan Hồng L1 với ông Nguyễn Bình T1, bà Nguyễn Kiều t1 lập ngày 11/3/2013 bị vô hiệu là chưa đảm bảo quy định tại Điều 186 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Từ những căn cứ trên, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2023/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, bác yêu cầu khởi kiện của bà Hồng Thị T là phù hợp.

[5] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Bình T1 về việc buộc ông Hồng Thanh L, bà Phan Hồng Liên tiếp t thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2013 và giao phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bình T1 cho thấy: Từ các nhận định trên, tuy ông Hồng Thanh L là người đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng việc tranh chấp giữa ông Hồng Thanh L với bà Hồng Thị T cũng như với các đồng thừa kế của ông Hồng Đại K, ông Hồng Thiện N1 chưa được giải quyết; các đồng thừa kế đã nêu trên chưa yêu cầu để xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp cho mình nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bình T1, bà Nguyễn Kiều T2 với ông Hồng Thanh L, bà Phan Hồng L1 có dấu hiệu vi phạm quy định tại Điều 106, 107 của Luật Đất đai. Từ đó chưa đủ điều kiện để buộc ông Hồng Thanh L, bà Phan Hồng Liên tiếp t thực hiện hợp đồng lập ngày 11/3/2013. Riêng đối với yêu cầu giao cho ông Nguyễn Bình T1 phần đất 3.950m² theo hợp đồng chuyển nhượng mà phần đất hiện nay đang do bà Hồng Thị T quản lý. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 161/2019/DS-PT ngày 18/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã bác yêu cầu đòi lại đất của ông Nguyễn Bình T1. Từ đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bình T1.

[6] Quan điểm đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được công nhận.

[7] Do bác yêu cầu khởi kiện của bà Hồng Thị T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, nên phần thiệt hại do hợp đồng vô hiệu không đặt ra xem xét.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm bà Hồng Thị T được miễn. Án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Bình T1 phải chịu theo quy định chung.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bình T1. Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2023/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

2. Căn cứ các Điều 147, 148, 186 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 127 của Bộ luật dân sự; các Điều 106,107 của Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số:

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồng Thị T về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồng Thanh L, bà Phan Hồng L1 với ông Nguyễn Bình T1, bà Nguyễn Kiều T2 lập ngày 11/3/2013 là vô hiệu.

- Bà Hồng Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Bình T1 phải chịu 300.000 đồng, được đối trừ tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số: 0003149 ngày 06/4/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Cà Mau, nay chuyển thu.

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

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thế Phương

