TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 194/2021/DS-PT
Ngày 16-12-2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 16 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 218/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2021 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 229/2021/DS-PT ngày 18 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Hữu C, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 20/17, khu phố B, phường B, thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Đình N, sinh năm 1986; địa chỉ: Số A3/259K, tổ 9, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (hợp đồng ủy quyền ngày 19/8/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1978, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Võ Tấn Đ, chi nhánh thành phố T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 95/10, đường Lê Hồng P, khu 5, phường P, thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Minh C2, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 31 Lý Tự T, phường B2, Quận 1, Thành phố H;

2. Ông Nguyễn Thành V, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên;

Cùng địa chỉ liên lạc: Số 78/11 đường 51, Phường 14, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

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

1. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1954;

2. Ông Phan Văn C3, sinh năm 1979;

3. Ông Phan Văn P, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: Số 20/17, khu phố B, phường B, thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Nguyễn Tấn B, sinh năm 1960;

5. Bà Bùi Thị Diệu T, sinh năm 1963;

6. Ông Nguyễn Trường P2, sinh năm 1984;

7. Bà Nguyễn Thị Trúc P3, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Số 2/10, khu phố B, phường B, thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

8. Ủy ban nhân dân phường T2, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị T2; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T2.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Phan Hữu C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phan Hữu C và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Phạm Đình N trình bày:*

Thửa đất số 74, tờ bản đồ 20, tại xã (nay là phường) T, thị xã T, tỉnh Bình Dương là của hộ gia đình bà Nguyễn Thị N2 đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số vào sổ H02827 ngày 31/10/2008. Hộ gia đình bà N2 gồm: Bà Nguyễn Thị N2, ông Phan Hữu C, ông Phan Văn C3, ông Phan Văn P. Nguồn gốc đất là của ông nội ông C để lại cho cha của ông C là ông Phan Văn Q (ông Q chết năm 2019). Quá trình sử dụng đất, hộ bà N2 xây dựng nhà để ở và có làm vườn ở diện tích đất tranh chấp.

Trong diện tích đất thuộc thửa số 74 hiện nay, bị đơn ông Nguyễn Thành V và bà Nguyễn Thị Minh C2 đang sử dụng 300m^2 đất, nay là thửa mới số 815 được tách từ thửa số 74 và được chỉnh lý phía sau GCNQSDĐ cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N2.

Khu đất tranh chấp ông Q đang sử dụng nhưng đến tháng khoảng tháng 8, tháng 9 năm 2019, ông V tự ý đến xây dựng nhà xưởng, tại thời điểm này do ông Q bị bệnh cho nên hoàn toàn không có khả năng phản kháng. Căn nhà trên thửa đất số 74 chỉ có ông Q ở, ngoài ra không ai khác, ông Q bệnh nặng nên không có khả năng nhận biết, sau khi ông Q chết thì bà N2 (mẹ của ông C) mới về ở.

Sau khi biết được sự việc, ông C có đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T xin trích lục hồ sơ thửa đất, mới biết được phần đất tranh chấp đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Thành V, bà Nguyễn Thị Minh C2. ông C khẳng định ông không biết ông V, bà C2 là ai, đồng thời gia đình ông C hoàn toàn không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho họ.

Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ, có 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2008 giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Hữu C, bà Nguyễn Thị N2, ông Phan Văn C3, ông Phan Văn P với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thành V, bà Nguyễn Thị Minh C2 đã được UBND xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương chứng thực số 550, quyển số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 08/11/2008. ông C xác định ông C hoàn toàn không ký hợp đồng này, bà N2, ông P, ông C3 cũng không có ký, lăn tay trong hợp đồng này.

Ông C không đồng ý với kết quả giám định ngày 10/7/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương vì ông C, bà N2, ông C3, ông P đều không ký tên, lăn tay vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên ông C không yêu cầu giám định lại.

Bà N2, ông C3, ông P cũng khẳng định hoàn toàn không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, bà C2. Khi ông Q còn sống cũng không có đề cập đến việc chuyển nhượng đất cho ông V, bà C2. Do đó, ông C xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là không hợp pháp vì đất này là đất cấp cho hộ đình nhưng tất cả các thành viên hộ gia đình đều không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn nên hợp đồng này là vô hiệu.

Bà Trương Thị S, ông Nguyễn Tấn B, bà Bùi Thị Diệu T, ông Nguyễn Trường P2, bà Nguyễn Thị Trúc P3 không liên quan đến quyền sử dụng thửa đất số 74, vì thửa đất này có nguồn gốc là của ông nội của ông C để lại cho ông Q, bà N2 và 03 người con, nên là tài sản của hộ bà N2 nhưng chỉ bao gồm bà N2, ông C, ông C3 và ông P (thực tế có phần của ông Q).

Nguyên đơn ông Phan Hữu C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây: Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/11/2008 giữa ông Phan Hữu C, bà Nguyễn Thị N2, ông Phan Văn C3, ông Phan Văn P với ông Nguyễn Thành V, bà Nguyễn Thị Minh C2 đã được UBND xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương chứng thực số 550, quyển số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 08/11/2008 và nội dung xác nhận thay đổi của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện T (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T) về việc xác nhận ngày 25/12/2008, ông Nguyễn Thành V và bà

Nguyễn Thị Minh C2 nhận chuyển nhượng 300m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ 20, tại xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương trong GCNQSDĐ số vào sổ H02827 do UBND huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp ngày 31/10/2008 cho hộ bà Nguyễn Thị N2.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/11/2008 giữa ông Phan Hữu C, bà Nguyễn Thị N2, ông Phan Văn C3, ông Phan Văn P với ông Nguyễn Thành V, bà Nguyễn Thị Minh C2 đã được UBND xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương chứng thực số 550, quyển số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 08/11/2008 là vô hiệu.

- Buộc các bị đơn ông Nguyễn Thành V và bà Nguyễn Thị Minh C2 phải tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại cho nguyên đơn diện tích đất theo đo đạc thực tế 275,5m^2 thuộc thửa số 815, tờ bản đồ 20, tại xã T, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số vào sổ H02959 do UBND huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp ngày 25/12/2008 cho ông Nguyễn Thành V và bà Nguyễn Thị Minh C2.

- Giữ nguyên yêu cầu tuyên hủy nội dung xác nhận thay đổi của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tân Uyên (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T) trong GCNQSDĐ số vào sổ H02827 ngày 31/10/2008 của hộ bà Nguyễn Thị N2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án; thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định, định giá, không yêu cầu đo đạc, thẩm định, định giá lại.

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Thành V và bà Nguyễn Thị Minh C2 thống nhất trình bày:

Ông V và bà C2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C. Ngày 08/11/2008, ông V và bà C2 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Hữu C, ông Phan Văn C3 và ông Phan Văn P với nội dung ông V và bà C2 nhận chuyển nhượng diện tích đất 300m^2 thuộc một phần thửa đất số 74, tờ bản đồ số 20, tại xã (nay là phường) T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, hợp đồng đã được UBND xã (nay là phường) T chứng thực số 550/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 08/11/2008. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nêu trên, ông V và bà C2 đã làm thủ tục và được UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ số vào sổ H02959 ngày 25/12/2008. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, ông V và bà C2 đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật, đã sử dụng đất ổn định. Do đó, việc khởi kiện của ông C là không có căn cứ, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N2, ông Phan Văn P, ông Phan Văn C3 thống nhất trình bày: Các ông, bà thống nhất trình bày

của ông Phan Hữu C, không bổ sung gì thêm, đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn B, bà Bùi Thị Diệu T, ông Nguyễn Trường P2 và bà Nguyễn Thị Trúc P3 thống nhất trình bày*: Các ông, bà Nguyễn Tấn B, Bùi Thị Diệu T, Nguyễn Trường P2 và Nguyễn Thị Trúc P3 đều xác định tại thời điểm hộ bà N2 được cấp GCNQSDĐ các ông, bà có cùng hộ khẩu với bà N2. Tuy nhiên, phần đất thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 20, tại phường T không liên quan đến các ông, bà. Các ông, bà không có ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- *Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường T trình bày*: UBND phường T có chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Hữu C, ông Phan Văn C3 và ông Phan Văn P và ông Nguyễn Thành V, bà Nguyễn Thị Minh C2 số chứng thực 550/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 08/11/2008. Tuy nhiên, hiện nay do cán bộ phụ trách đã chuyển công tác, toàn bộ hồ sơ sau khi ký đã giao cho các bên đương sự để làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T, hiện tại UBND phường không còn lưu trữ hồ sơ này nên không thể xác định được việc chứng thực có đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật hay không và tại thời điểm chứng thực có sơ đồ bản vẽ tách thửa xác định vị trí diện tích đất chuyển nhượng đối với tổng diện tích đất của thửa phần thửa đất số 74, tờ bản đồ số 20, hay không. Việc nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo (không phải chữ ký của người chuyển nhượng), yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu, UBND phường T đề nghị Tòa án nhân dân thị xã T giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2021, Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Căn cứ Điều 5, Điều 28, Điều 35, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 218, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 269, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 693, 694, 695 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 100, 101 Luật Đất đai 2013; 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 Toà án;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Hữu C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Thành V, bà Nguyễn Thị Minh C2.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 04/6/2021 nguyên đơn Phan Hữu C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo

hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện nguồn gốc đất là thừa kế từ năm 1975. Quá trình giải quyết, nguyên đơn và người liên quan đều xác định đất là do ông bà nội để lại do ông Phan Văn Q và ông Q là người trực tiếp ở và sử dụng phần đất này. Quá trình sử dụng, ông Q không đặng ký cấp GCNQSDĐ mà bà N2 đăng ký, kê khai và được UBND huyện Tân Uyên cấp GCNQSDD cho hộ gia đình bà N2 ngày 27/01/1999 số 01250/QSDĐ/TU. Nguyên đơn và những người liên quan cho rằng không ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/11/2008 nhưng theo Kết luận giám định số 187/GĐ-PC09 ngày 10/7/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương thì: Chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Thị N2, Phan Văn P trên tài liệu giám định so với chữ ký, chữ viết họ tên trên các tài liệu mẫu là do cùng một người ký và viết ra; chữ ký, chữ viết họ tên Phan Văn C, Phan Văn C3 trên tài liệu giám định so với chữ ký, chữ viết họ tên trên các tài liệu mẫu không phải là do cùng một người ký và viết ra. Do đó, có căn cứ xác định bà N2 và ông P có tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các bị đơn và đã nhận số tiền chuyển nhượng. Như vậy, việc bà N2, ông P ký chuyển nhượng cho người khác không có ý kiến của ông C, ông C3 là vượt quá phạm vi định đoạt tài sản chung của hộ gia đình theo quy định tại Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng và nhận tiền chuyển nhượng, bà N2 đã làm thủ tục đăng ký biến động và tách phần đất chuyển nhượng và giao đất cho bị đơn ông V, bà C2 quản lý, sử dụng ổn định công khai, ngay tình từ năm 2008 đến nay. ông C và ông C3, ông Q trong một thời gian dài không có ý kiến phản đối. Do đó, Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa cấp sơ thẩm tính án phí có giá ngạch cho bị đơn là không đúng. Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông C, bà N2, sửa án một phần bản án sơ thẩm về án phí.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ H; người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan bà N2, ông C3, ông P, ông B, bà T, ông P2, bà P3, UBND phường T có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/02/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm, mảnh trích lục địa chính ngày 08/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T thể hiện: Diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế 275,5m^2 thuộc thửa số 815 (một phần của thửa số 74), tờ bản đồ số 20, tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, trên đất có nhà xưởng diện tích 275,5m^2, do bị đơn xây dựng khoảng tháng 5/2019.

Nguyên đơn ông C trình bày đất tranh chấp là tài sản của hộ gia đình bà N2 theo GCNQSDĐ số vào sổ H02827 ngày 31/10/2008 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N2, bà N2 và các thành viên hộ gia đình gồm: ông C, ông C3, ông P chưa bao giờ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2008 cho ông V, bà C2; ông C yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, bị đơn phải tháo dỡ nhà xưởng trả lại đất cho nguyên đơn. Bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, vì phần đất này bị đơn đã được tách thửa, không còn thuộc GCNQSDĐ của bà N2, bị đơn đã được cấp GCNQSDĐ số AN 748212, số vào sổ H 02959 ngày 25/12/2008 và đã xây dựng công trình trên đất.

[2.2] Xét, nguồn gốc đất tranh chấp:

ông C trình bày, đất tranh chấp có nguồn gốc của ông nội để lại cho cha ông C là ông Phan Văn Q (chết ngày 13/11/2019). Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ thể hiện: Ngày 19/12/1997, bà N2 có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 5.489m^2 (có 300m^2 đất thổ cư) thuộc thửa đất số 74, đất có nguồn gốc thừa kế từ năm 1975, được UBND xã T xác nhận thống nhất cấp quyền sử dụng đất và cơ quan địa chính xác nhận ngày 30/11/1998. Đến ngày 27/01/1999, hộ bà N2 được cấp GCNQSDĐ số 01250. Qua nhiều lần biến động, thửa đất số 74 còn lại diện tích 507m^2 theo GCNQSDĐ số AN 836429, số vào sổ H 02827 ngày 31/10/2008 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N2. Theo biên bản xác minh ngày 13/4/2021 tại UBND phường T thì ông Phan Văn Q (chồng bà N2) là con ông Phan Văn Hùng là người thừa kế thửa đất mà hiện nay bà N2 đang sử dụng. Như vậy, có cơ sở xác định đất tranh chấp có nguồn gốc của cha ông Q để lại cho ông Q, bà N2 là người đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất.

[2.3] Theo biên bản xác minh tại Công an thành phố T, tỉnh Bình Dương: Thời điểm cấp GCNQSDĐ hộ bà N2 tại số 20/17, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương có các thành viên gồm: Bà Trương Thị S (mẹ của bà

N2, đã chết ngày 03/02/2001) là chủ hộ; ông Nguyễn Tấn B (con trai bà S), bà Bùi Thị Diệu T (con dâu bà S), ông Nguyễn Trường Phong (cháu), bà Nguyễn Thị Trúc P3 (cháu), bà Nguyễn Thị N2 (con bà Siêng), ông Phan Hữu C (cháu), ông Phan Văn C3 (cháu), ông Phan Văn P (cháu). Do đó, tại thời điểm kê khai thửa đất số 74, bà N2 là thành viên trong hộ bà Siêng, nhưng quyền sử dụng đất là của ông Nguyễn Văn Quá được thừa kế từ cha mẹ ông Q. ông Q, bà N2 có 03 người con là ông C, sinh năm 1974; ông Phan Văn C3, sinh năm 1979; ông Phan Văn P, sinh năm 1982, quá trình chung sống ông Q, bà N2 không đăng ký kết hôn, nhưng quan hệ hôn nhân của ông Q, bà N2 là quan hệ hôn nhân thực tế. Như vậy, đất tranh chấp là tài sản của ông Q, bà N2 có trong thời kỳ hôn nhân theo quy định tại Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959, căn cứ theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 212 Bộ luật Dân sự năm 2015 đất tranh chấp không phải là đất cấp cho hộ bà S (mẹ của bà N2), mà bà N2 chỉ là thành viên của hộ bà S theo sổ hộ khẩu. Theo Kết luận giám định số 187/GĐ-PC09 ngày 10/7/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương: Chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Thị N2, Phan Văn P, trong hợp đồng là chữ ký của bà N2, ông P; chữ ký, chữ viết họ tên, hai dấu vân tay trong hợp đồng mang tên Phan Văn C và Phan Văn C3 không phải cho một người ký, viết và in ra; hai dấu vân tay Nguyễn Thị N2, Phan Văn P không đủ yếu tố giám định. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng đất không có ký tên của ông C, ông C3 cũng không làm thay đổi về quyền định đoạt tài sản của bà N2, ông Q vì tài sản chuyển nhượng không phải là tài sản của hộ gia đình như ý kiến nguyên đơn. Mặt khác, theo hồ sơ đăng ký biến động ngày 25/12/2008 GCNQSDĐ số 02827, trước khi thực hiện việc chuyển nhượng, ngày 03/7/2008 bà N2 có đơn xin tách thửa đất 74, tờ bản đồ số 20 (lý do tách là để chuyển nhượng), biên bản trích đo địa chính ngày 17/7/2008 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tân Uyên (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T), được bà N2 ký tên. Do đó, có cơ sở xác định, bà N2 có tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các bị đơn và đã nhận số tiền chuyển nhượng đất. Bị đơn ông Nguyễn Thành V, bà Nguyễn Thị Minh C2 là người nhận sử dụng đất ngay tình, không có lỗi. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được cấp GCNQSDĐ, đã xây dựng công trình trên đất nhưng bên bà N2 không phản đối hay khiếu nại. Hơn nữa, từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đến khi ông Q chết, thì ông Q là người sống liền kề tài sản tranh chấp nhưng không có ý kiến hay khiếu nại gì. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc bị đơn tháo dỡ tài sản trả lại đất, hủy nội dung biến động trong GCNQSDĐ số vào sổ H02827 ngày 31/10/2008 của hộ bà Nguyễn Thị N2 là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu mức án phí có giá ngạch là chưa phù hợp nên sửa bản án sơ thẩm về phần án phí sơ thẩm nguyên đơn phải chịu mức án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[2.4] Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn ông C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N2 là có cơ sở chấp nhận một phần.

[2.5] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông C, bà N2 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Hữu C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N2.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương (về án phí), cụ thể:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Hữu C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Thành V, bà Nguyễn Thị Minh C2.

2.2. Về chi phí tố tụng:

Ông Phan Hữu C phải nộp 12.009.000 đồng (mười hai triệu không trăm lẻ chín nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng chi phí đã nộp (đã thực hiện xong).

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Hữu C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 17.600.000 đồng (mười bảy triệu sáu trăm nghìn đồng), còn trả lại cho ông Phan Hữu C 17.300.000 đồng (mười bảy triệu ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0037157 ngày 22/8/2019 và số 0051657 ngày 16/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Phan Hữu C 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0052522 ngày 15/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Thị N2 không phải chịu.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng