

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 675/2024/DS-PT

Ngày: 23 - 8 - 2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

**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 Đức Minh

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đức Thọ

Ông Trần Ngọc Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - 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 Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 855/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2117/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, sinh năm 1978. Địa chỉ: ấp B, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc Đ: Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp B, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Lê Văn P, sinh năm 1965. Địa chỉ: ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1972. Địa chỉ: ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị Hồng H: Ông Trần Văn P1, sinh năm 1974. Địa chỉ: ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Thu B, sinh năm 1968. Địa chỉ: ấp A, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

2/. Bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp H, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

3/. Bà Nguyễn Thị Ngọc K, sinh năm 1973. Địa chỉ: ấp B, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

4/. Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp B, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

5/. Bà Nguyễn Thị Ngọc E, sinh năm 1984. Địa chỉ: ấp B, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

6/. Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1986. Địa chỉ: ấp B, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

7/. Bà Nguyễn Thị Ngọc D1, sinh năm 1988. Địa chỉ: ấp B, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

8/. Cụ Nguyễn Thị M1, sinh năm 1941. Địa chỉ: ấp B, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

9/. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1968. Địa chỉ: ấp B, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

10/. Ông Nguyễn Văn M2, sinh năm 2002. Địa chỉ: ấp B, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

11/. Ông Lê Tuấn V, sinh năm 1984. Địa chỉ: ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

12/ Ông Lê Phi L, sinh năm 2001. Địa chỉ: ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

13/ Ông Nguyễn Văn H2. Địa chỉ: Khóm C, thị trấn L, huyện D, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

14/ Ông Nguyễn Hoàng V1. Địa chỉ: Khóm C, thị trấn L, huyện D, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

15/ Bà Nguyễn Thị Hoàng M3. Địa chỉ: Khóm C, thị trấn L, huyện D, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

16/ Ông Huỳnh Văn N. Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

17/ Ủy ban nhân dân thị xã D. Địa chỉ: khóm A, Phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trọng N1, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã D (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo các đơn khởi kiện đề các ngày 02/7/2020, 13/10/2020, 30/3/2022 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ và người đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Ngọc Đ là bà Nguyễn Thị Ngọc D trình bày: Cha mẹ của các bà là cụ Nguyễn Văn K1 (chết năm 2005) và cụ Nguyễn Thị M1 được khoán diện tích đất 8.640m², nay thuộc thửa 522, tờ bản đồ số 10 (diện tích 2.500m²); thửa 170, tờ bản đồ số 11 (diện tích 6.140m²), đất tọa lạc tại xã L, thị xã D do hộ gia đình cụ Nguyễn Văn K1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất 1680, tờ bản đồ số 10, diện tích 276m², đất tọa lạc ấp B, xã L. Năm 2002 cha mẹ các bà có cho bà Nguyễn Thị Ngọc Đ ở tạm trên phần đất có diện tích 600m² thuộc một phần thửa 522 nhưng chưa sang tên quyền sử dụng đất để bà Đ cất nhà ở.

Sau đó chị em bà phát hiện cha mẹ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị Hồng H tại thửa 522. Xét thấy phần diện tích đất 600m² cho bà Đ cất nhà ở, hơn nữa trong của hộ gồm 11 nhân khẩu, tuy nhiên làm hợp đồng năm 2003 thì chỉ có một mình ông P và cha các bà ký nhưng chữ ký trong hợp đồng là cũng không phải do cha các bà ký.

Ngoài ra cha mẹ các bà cũng tạo lập được thửa đất 1680, tờ bản đồ số 10, diện tích 276m² và 170, tờ bản đồ số 11, diện tích 6.140m², đất toạ lạc tại xã L, thị xã D. Tuy nhiên, mẹ các bà là Nguyễn Thị M1 tự ý tặng cho ông P và bà H, trong khi hộ gia đình có 11 nhân khẩu thì chị em các bà không biết, không có ký tên vào văn bản tặng cho quyền sử dụng đất nào cả.

Nay xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tặng cho quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P và bà H là không đúng quy định. Nay bà Nguyễn Thị Ngọc Đ yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 522, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.500m² và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1680, tờ bản đồ số 11, diện tích 276m² do ông P và bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 170, tờ bản đồ số 11, diện tích 6.140m² và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 170, tờ bản đồ số 11, diện tích 6.140m² do ông P và bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không yêu cầu Toà án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Hiện các thửa đất trên do ông P, bà H và vợ chồng bà Đ đang trực tiếp quản lý sử dụng. Trong đó, vợ chồng bà Đ quản lý sử dụng diện tích 600m².

Các bà thống nhất với kết quả thẩm định của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T.

- *Tại đơn phản tố đề các ngày 23/12/2021, 21/11/2022 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Văn P trình bày:*

+ Năm 2003 ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cha dượng ông là cụ K1 tại thửa 170, diện tích 6.140m² giá 45.000.000 đồng, thửa 522, diện tích 2.500m² giá 25.000.000 đồng. Đến năm 2007 ông cho bà Đ mượn một phần đất cất nhà ở tạm, chứ không phải đất này bà Đ được cha mẹ cho, sau đó khoảng năm 2010 thì bà Đ cất nhà ở kiên cố và ông có trao đổi với bà Đ chứ không có báo với chính quyền địa phương để ngăn cản.

+ Năm 2010 mẹ ông là cụ M1 chuyển nhượng cho ông thửa đất 1680, diện tích 276m², giá 60.000.000 đồng. Chữ ký trong hợp đồng là của mẹ ông ký, còn ông chỉ ghi dùm “Nguyễn Thị M1”. Thửa đất này do vợ chồng ông đứng tên. Việc này chỉ có ông và mẹ ông là cụ M1 là do xã làm thủ tục nhưng không có yêu cầu những người trong hộ gia đình ký tên.

Việc chuyển nhượng các thửa đất 170, 522, 1680 là các chị em của bà Đ đều biết, nhưng không có ai ngăn cản, cụ thể sau khi chuyển nhượng ông có thuê

vợ chồng bà Đ nuôi tôm và đến năm 2007 ông còn cho vợ chồng bà Đ mượn đất cất nhà ở. Các thửa đất này vợ chồng ông quản lý, sử dụng công khai, liên tục, ổn định trên 20 năm nay.

Nay ông đồng ý giao phần diện tích căn nhà mà bà Đ đang ở với diện tích chiều ngang 4m, chiều dài 14m, tổng diện tích là $56m^2$ nằm trong tổng diện tích $2.500m^2$, thuộc thửa 522, tờ bản đồ số 10. Còn lại yêu cầu bà Đ dỡ phần cất tiền chế để có lối đi cho ông. Các yêu cầu còn lại của bà Đ thì ông không đồng ý. Đồng thời ông yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án này theo quy định pháp luật.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Phi L trình bày: thống nhất với ý kiến của ông Lê Văn P là không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc M, bà Nguyễn Thị Ngọc K, ông Nguyễn Văn T1 trình bày: thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ. Công nhận phần E1, E3 có diện tích $86,8m^2$ thuộc thửa 522 tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp B, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Phần đất có tứ cận và số đo như sau:

Phần E1:

Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 522, có số đo 14,71m

Hướng Tây giáp phần còn lại thửa 522, có số đo 11.67m, 0.70m, 3.00m

Hướng Nam giáp phần còn lại thửa 522, có số đo 4.80m

Hướng Bắc giáp thửa 1680, có số đo 5.50m

Phần E3:

Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 522, có số đo 3.00m

Hướng Tây giáp phần còn lại thửa 522, có số đo 3.00m

Hướng Nam giáp phần còn lại thửa 522, có số đo 4.74m

Hướng Bắc giáp thửa 519, có số đo 4.72m

(Kèm theo Công văn số 888/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 18/9/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ về việc yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 522 diện tích 2.500m² tờ bản đồ số 10; thửa 170 diện tích 6.140m² tờ bản đồ số 11; huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 1680 diện tích 276m² tờ bản đồ số 11 và huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông P và bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Phần E2 diện tích 4.1m² thuộc thửa 522 sử dụng làm lối đi chung cho các bên đương sự, không ai được quyền ngăn cản. Phần đất có tứ cận và số đo như sau:

Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 522, có số đo 3.00m

Hướng Tây giáp phần còn lại thửa 522, có số đo 3.00m

Hướng Nam giáp phần còn lại thửa 522, có số đo 1.36m

Hướng Bắc giáp thửa 1680, có số đo 1.38m

(Kèm theo Công văn số 888/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 18/9/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T)

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn P về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc Đ yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của ông Lê Văn P về việc yêu cầu hộ bà Nguyễn Thị Ngọc Đ di dời nhà để trả lại cho ông phần diện tích 86,8m² (phần E1, E3) thuộc một phần thửa 522 để trả lại đất cho ông.

Khi Bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và nội dung quyết định của Bản án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Cùng ngày 09/10/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn

Thị Ngọc D, Luật sư Nguyễn Văn T thống nhất trình bày: xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và kháng cáo về việc yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 1680 diện tích 276m² tờ bản đồ số 11, các yêu cầu kháng cáo còn lại vẫn giữ nguyên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với các lý do:

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa 170 (11), thửa 522(10) giữa cụ Nguyễn Văn K1 và ông Lê Văn P ngày 06/8/2003: Chữ ký và chữ viết họ tên “Nguyễn Văn K1” trong Hợp đồng không phải do cụ K1 ký và viết, Hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng, chỉ ghi “Cha mẹ chuyển quyền cho con ruột”. Cụ K1 không có ký tên, ông P tự giả mạo chữ ký, ông P cũng không chứng minh được việc giao nhận tiền với cụ K1. Do vậy, chứng minh được cụ K1 không xác lập việc chuyển nhượng thửa 170, thửa 522 cho ông P, chứ không phải vi phạm về mặt hình thức theo điều 136 Bộ luật Dân sự 1995 như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 04/2010/QĐ-HĐTP và Nghị quyết số 02/2004 để giải quyết trong vụ án này là không phù hợp.

Bị đơn ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị Hồng H, cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn P1 đồng ý về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Đ, bà D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật. Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 289, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phần rút một phần kháng cáo của nguyên đơn đối với thửa đất 1680; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị Ngọc D và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại toà; sau khi nghe đương sự có mặt tại phiên tòa trình bày, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tuấn V, Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh, đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và kháng cáo đối với yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 276m² thửa 1680, tờ bản đồ số 10 loại đất trồng cây hàng năm giữa cụ Nguyễn Thị M1 cho ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị Hồng H; phía bị đơn và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan đồng ý. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và việc bị đơn đồng ý việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khác. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ về việc yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 1680 diện tích 276m² tờ bản đồ số 11.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị Ngọc D:

[2.1] Thửa đất số 522, có diện tích 2.500m² (diện tích thực đo là 2.282,2m²) loại đất T+Q tờ bản đồ số 10 và thửa 170 diện tích 6.140m² tờ bản đồ số 11 có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Văn K1 (cha bà Đ, cha dưỡng ông P) kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện D (nay là Ủy ban nhân dân thị xã D) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ K1 vào ngày 17 và ngày 21/8/1995. (Công văn số 614/UBND-KT ngày 16/3/2022 của UBND thị xã D khẳng định là đất cấp cho hộ cụ K1 – BL 119). Ngày 06/8/2003 cụ Nguyễn Văn K1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa 522 diện tích 2.500m² và 170 diện tích 6.140m² (tổng diện tích chung 8.640m²) loại đất TQ – Ao cho ông Lê Văn P có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L vào ngày 20/8/2003.

[2.2] Hội đồng xét xử xét thấy, về trình tự, thủ tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn K1 với ông Lê Văn P đối với các thửa 522 và thửa 170 lập vào ngày 06/8/2003 chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật, bởi lẽ:

[2.2.1] Hai thửa đất trên được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ K1 nhưng chỉ có một mình cụ K1 thực hiện việc chuyển nhượng (thửa 522, 170) và trong quá trình giải quyết vụ án ông P thừa nhận: *“trong hợp đồng chỉ có một mình ông ký tên, còn chữ ký và chữ viết của cụ Nguyễn Văn K1 là do ông tự ký và viết tên dùm cụ K1”* trước sự chứng kiến của Ủy ban nhân dân xã nơi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đảm bảo về trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 131, 705, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995.

[2.2.2] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng thời điểm kê khai, đăng ký thì các con của cụ K1, cụ M1 không có công sức đóng góp gì đối với tài sản này là thửa 522, 170 mà đây là tài sản chung của cụ K1 và cụ M1 là áp dụng không đúng pháp luật. Cụ thể: Theo khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định: *“Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”*. Quyền sử dụng đất của hộ gia đình trong trường hợp này là quyền sử dụng chung của các thành viên trong gia đình. Tại khoản 2 Điều 212 Bộ luật Dân sự 2015 cũng quy định: *“Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thỏa thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật có quy định khác”*.

Như vậy khi chuyển nhượng, thừa kế hay có tranh chấp xảy ra thì các thành viên trong hộ gia đình có quyền ngang nhau. Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy trong vụ án này cần áp dụng quy định khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 212 Bộ luật Dân sự 2015 để giải quyết tranh chấp, xác định việc cụ Nguyễn Văn K1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Văn P các thửa 522, thửa 170 được lập vào ngày 06/8/2003 là vi phạm quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên trong hộ cụ K1 (Công văn số 67/CATX ngày 22/6/2020 của Công an thị xã D trả lời về kết quả khai thác tàng thư hộ khẩu – BL 26 – Hộ cụ K1 có 11 nhân khẩu), không thể nhận định “thời điểm kê khai, đăng ký thì các con của cụ K1, cụ M1 không có công sức đóng góp gì đối với tài sản này là thửa 522, 170 và 1680 mà đây là tài chung của cụ K1 và cụ M1”.

Lẽ ra trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm cần áp dụng Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 1995 để hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa 522, thửa 170 do vi

phạm về mặt hình thức và nội dung mới đảm bảo pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại công nhận việc chuyển nhượng nói trên là ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự trong vụ kiện.

[2.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Văn P và cụ Nguyễn Thị M1 đều thừa nhận: cụ K1 chuyển nhượng đất cho ông P để lấy tiền nhằm mục đích trả nợ ngân hàng và để sửa nhà, thửa 170 chuyển nhượng với số tiền 45.000.000 đồng; thửa 522 số tiền 25.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cụ K1 và cụ M1 đã nhận đủ tiền là không đúng với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bởi lẽ lời khai của cụ M1 tại Tòa án chỉ thừa nhận có nhận 60.000.000 đồng chuyển nhượng thửa 1680 nhưng thời điểm này, cụ K1 đã chết. Còn thửa 522, 170 cụ M1 không có nhận tiền, trong Hợp đồng chuyển nhượng cũng không ghi giá tiền, cụ K1 đã chết và ông P cũng không chứng minh được có giao đủ tiền cho cụ K1 như ông P đã trình bày; nguyên đơn và các con của cụ K1 không thừa nhận có việc giao nhận tiền, sử dụng tiền chuyển nhượng đất vào sinh hoạt, nuôi dưỡng gia đình.

Hội đồng xét xử cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ cụ M1 trình bày số tiền vợ chồng bà chuyển nhượng cũng sử dụng chung cho mục đích của gia đình, từ đó cần phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất trên cho ông P là vi phạm quyền, lợi ích hợp pháp của các con của cụ K1, cụ M1.

[2.4] Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện thửa 522 tờ bản đồ số 10 phần diện tích đất tranh chấp phần D (diện tích 43,2m²) có 6 ngôi mộ là thân tộc của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ. Nhưng khi chia, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định chia phần đất có các ngôi mộ nói trên cho ông P (con riêng của cụ M1) là không hợp lý, trái đạo đức và thuần phong mỹ tục.

Những vi phạm nói trên trong quá trình xem xét, đánh giá chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm là nghiêm trọng, không thể khắc phục được tại phiên tòa phúc thẩm, nên Hội đồng xét xử quyết định hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung có tính đến công sức quản lý, tôn tạo và giữ gìn tài sản của ông P.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, ý kiến của của bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng

khác sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 299, khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTV QH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q;

Tuyên xử:

1/ Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ về việc yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 1680 diện tích 276m² tờ bản đồ số 11.

2/ Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Đ với bị đơn ông Lê Văn P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh thụ lý, xét xử lại theo thủ tục chung.

3/. Án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị Ngọc D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả mỗi đương sự số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 0018047, 0018046, cùng ngày 09/10/2023 (đều do bà Nguyễn Thị Ngọc D nộp) của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ngô Đức Thọ

Trần Ngọc Tuấn

Nguyễn Đắc Minh