

Bản án số: 370/2024/DS-PT

Ngày 29 – 5 – 2024

V/v: “*Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất; Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy việc đăng ký biến động điều chỉnh trang IV và yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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 Dương Tuấn Vinh

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Thủy

Ông Lê Văn An

- Thư ký phiên tòa: Lê Thị Th2 Tiên – 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: Ông Đỗ Xuân Lượng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 05 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 671/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất; Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy việc đăng ký biến động điều chỉnh trang IV và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2023/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 361/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm: 1927. Nơi cư trú: số 114 khu phố 114 thị trấn Định Quán, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

Ông Lê Văn T chết ngày 01/9/2021, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T:

1.1. Bà Võ Thị D, sinh năm 1938 (là vợ của ông T). Nơi cư trú: ấp 1, xã Gia Canh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai. Bị tuyên bố mất năng lực hành vi

dân sự theo quyết định số 01/2020/QĐST-DS ngày 18/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai và cử bà Lê Thị Th2, sinh năm 1972 là người đại diện theo pháp luật.

1.2. Bà Lê Thị Th, sinh năm 1961. Nơi cư trú: số 732 đường Phan Văn Trị, phường 10, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (là con gái của ông T).

1.3. Bà Lê Thị Th1, sinh năm 1965. Nơi cư trú: ấp 1, xã Gia Canh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (là con gái của ông T).

1.4. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1969. Nơi cư trú: ấp 1, xã Gia Canh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (là con trai của ông T).

1.5. Bà Lê Thị Th2, sinh năm 1972. Nơi cư trú: ấp 3, xã Phú Lợi, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (là con gái của ông T).

1.6. Bà Lê Thị L, sinh năm 1975. Nơi cư trú: ấp 2, xã Gia Canh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (là con gái của ông T).

Bà Th, bà Th1, ông T1, bà Th2 và bà Lc ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973. Địa chỉ liên lạc: số 114, khu phố 114 thị trấn Định Quán, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai. Theo văn bản ủy quyền lập ngày 24/3/2023. (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Vợ chồng ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1963; bà Vũ Thị Thanh Th3, sinh năm 1963. Nơi cư trú: số nhà A26, ngách 78, Ngõ Trung Tiền, Khâm Thiên, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1983. (Có mặt).

Thường trú: P420 Kp Cầu Hang, phường Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên hệ: 260/2 Võ Thị Sáu, khu phố 2, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2.2. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm: 1967. Nơi cư trú: thôn 10, xã Lộc Ngãi, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt).

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Lê Thị Diễm H1, sinh năm 1988. Nơi cư trú: thôn 10, xã Lộc Ngãi, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Anh Lê Văn T, sinh năm 1993. Nơi cư trú: thôn 10, xã Lộc Ngãi, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Anh Lê Văn T1, sinh năm 1996. Nơi cư trú: thôn 10, xã Lộc Ngãi, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Chị Lê Thị Diễm M, sinh năm 1990. Nơi cư trú: thôn 10, xã Lộc Ngãi, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

3.5. Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm; Trụ sở: số 02 đường Nguyễn Tất Thành, thị trấn Lộc Thắng, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Ngọc N, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Bảo Lâm.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Trung Th, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện Bảo Lâm. Theo văn bản ủy quyền ngày 22/9/2022.

3.6. Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q. Địa chỉ: số 12 đường Trần Hưng Đạo, thị trấn Lộc Thắng, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Thọ Q, sinh năm 1955; Nơi cư trú: số 28/3 đường Lý Tự Trọng, phường 2, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

4. Người kháng cáo: người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Bà Nguyễn Thị H người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/4/1995 ông Lê Văn T và vợ là bà Võ Thị D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Quang Sỹ và bà Mai Thị Nga với diện tích là 9.000m², đất trồng dâu và cà phê với số tiền là 4.000.000đ, có tứ cận như sau: Nam giáp đường qua cầu treo, Đông giáp sông Đại Bình, Tây giáp vườn trà cải tạo, Bắc giáp vườn anh Công. Hai bên có viết giấy tay sang nhượng vườn, đồng thời có làm đơn sang nhượng hoa màu đề ngày 21/4/1995 có xác nhận của địa chính xã Lộc Thành và UBND xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, có sơ đồ phát họa thửa đất kèm theo. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông T đã sinh sống và canh tác trên đất đến năm 2005 thì chuyển về Đồng Nai sinh sống. Sau đó, ông T có nhờ con ruột là ông Lê Văn T1 trông coi và đi lên xuống canh tác thửa đất nhưng không làm giấy tờ giao đất cho ông T1. Ông T1 là người trực tiếp quản lý và canh tác trên diện tích đất trên từ năm 1999 đến năm 2019 thì phát sinh tranh chấp lý do giữa năm 2015 – 2016 ông T1 và vợ là bà Ng phát sinh mâu thuẫn, có ý định ly hôn và tìm người chuyển nhượng đất để chia tài sản, ông T biết được nên đã yêu cầu ông T1 nếu chuyển nhượng đất thì chia làm ba phần trong đó vợ chồng ông T1 được chia 2 phần, còn ông T nhận một phần, nhưng ông T1, bà Ng không đồng ý.

Ông T1 đã tự ý đi đăng ký kê khai và trình bày nguồn gốc đất là do ông T1 tự khai hoang và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là GCNQSDĐ) ngày 11/11/1999 đứng tên người sử dụng là hộ ông Lê Văn T1 với diện tích 8.767m² tại thửa số 94, tờ bản đồ 64, tọa lạc tại xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm. Việc ông T1 được cấp GCNQSDĐ thì ông T không hay biết và ông T1 cũng không thông qua ý kiến của vợ chồng ông T. Ngày 29/3/2019, ông T1 cùng vợ và các con của ông T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn P và bà Vũ Thị Thanh Th3, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q,

ngày 21/5/2019 Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm đã điều chỉnh vào trang 4 của GCNQSDĐ.

Ông T đã yêu cầu ông T1 trả lại phần diện tích đất mà ông T đã cho ông T1 mượn nhưng ông T1 không chịu trả sau đó đã tự ý chuyển nhượng đất cho người khác.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết cho ông các yêu cầu sau:

1. Buộc bà Nguyễn Thị Ng cùng vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Vũ Thị Thanh Th3 trả lại cho vợ chồng ông tổng diện tích đất là 8.767m², thửa đất số 94, tờ bản đồ 64, tọa lạc tại xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm. Sau khi có kết quả đo đạc thì nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Ng và vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Vũ Thị Thanh Th3 trả lại phần đất với tổng diện tích 13.912,7m² (từ 8.767m² tăng lên 13.912,7m² tăng thêm sau khi đo đạc là 5.145,7m², trong đó có 1.124m² diện tích đất nằm trong HLATBV nguồn nước) tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 64 (nay được ghép ranh bản đồ địa chính tờ số 33, 1 phần thửa 13 thuộc bản đồ địa chính năm 2019 xã Lộc Thành) tọa lạc tại xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. (Theo kết quả đo đạc ngày 25/7/2022 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng).

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hộ ông Nguyễn Văn Thành, bà Nguyễn Thị Ng, chị Lê Thị Diễm H1, anh Lê Văn T, anh Lê Văn T1, chị Lê Thị Diễm M và vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Vũ Thị Thanh Th3 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q thực hiện việc công chứng vào ngày 29/3/2019 và hủy việc đăng ký biến động điều chỉnh sang tên ông Nguyễn Văn P cùng vợ là bà Vũ Thị Thanh Th3 do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm ký sang tên cho ông P, bà Th vào ngày 21/5/2019;

3. Yêu cầu hủy GCNQSDĐ số Q455454 đứng tên hộ ông Lê Văn T1 được UBND huyện Bảo Lâm cấp ngày 11/11/1999;

Ngoài ra, ông T không có yêu cầu nào khác.

2. Ông Phạm Văn Đ người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Vũ Thị Thanh Th3 trình bày:

Ngày 29/3/2019, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q, hộ gia đình ông Lê Văn T1 (chủ hộ); thành viên hộ gia đình: Nguyễn Thị Ng, Lê Thị Diễm H1, Lê Văn T, Lê Văn T1, Lê Thị Diễm M cùng tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất là 8.767m², thửa đất số 94, tờ bản đồ 64, tọa lạc tại xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm cho vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Vũ Thị Thanh Th3.

Vợ chồng ông P, bà Th đã thanh toán đủ tiền, đã nhận đất và tài sản trên đất sử dụng từ tháng 4/2019. Trong quá trình sử dụng vợ chồng ông P, bà Th đã đầu tư cải tạo đất, trồng cây, hệ thống nước, làm hàng rào và sử dụng ổn định cho đến nay. Đã tiến hành làm thủ tục sang tên đổi chủ theo đúng quy định của nhà nước về đất đai đã được cập nhật trang 4 tên Nguyễn Văn P, bà Vũ Thị Thanh

Th3 ngày 21/5/2019 theo hồ sơ số 2034.CN.1019. GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Q 455454 do UBND huyện Bảo Lâm cấp ngày 11/11/1999.

Vợ chồng ông P, bà Th không liên quan gì đến nguyên đơn ông Lê Văn T. Theo quy định của Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, ông Lê Văn T không có quyền khởi kiện và không đủ yêu cầu khởi kiện. Vợ chồng ông P, bà Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 07/12/2022, bị đơn vợ chồng ông P, bà Th có đơn yêu cầu giải quyết nếu hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo chứng thư thẩm định giá số CTĐNĐL 0260622 CT ngày 12/8/2022 của Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân. Buộc hộ gia đình ông Lê Văn T1 (đã chết), thành viên hộ gia đình đồng thời là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn T1 gồm: Bà Nguyễn Thị Ng, chị Lê Thị Diễm H1, anh Lê Văn T, anh Lê Văn T1, chị Lê Thị Diễm M bồi thường cho vợ chồng ông P, bà Th trị giá tài sản là 12.229.857.000 đồng.

3. Bị đơn bà Nguyễn Thị Ng trình bày:

Ông Lê Văn T1, sinh năm 1967 là chồng của bà, ông T1 chết ngày 09/5/2020, ông T1 là con trai của ông Lê Văn T bà Võ Thị D. Bà và ông T1 có 04 người con chung gồm: Lê Thị Diễm H1, Lê Thị Diễm M, Lê Văn T, Lê Văn T1 đều đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn 10, xã Lộc Ngãi, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Hiện nay Lê Thị Diễm H1, đã lấy chồng về Đồng Nai; Lê Thị Diễm M, đã lấy chồng về thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà; Lê Văn T đang làm thuê tại tỉnh Đồng Nai; Lê Văn T1, hiện nay đang thuê trọ tại thành phố Bảo Lộc, địa chỉ cụ thể của các con bà không biết rõ nên không thể cung cấp địa chỉ cho Tòa án. Ngoài ra, bà và ông T1 không có con riêng, con nuôi nào khác.

Thửa đất số 94, tờ bản đồ 64 xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm có nguồn gốc là bà Võ Thị D cho vợ chồng bà từ năm 1995. Từ đó vợ chồng bà là người trực tiếp canh tác, sử dụng cho đến nay. Ông T1 là người đi đăng ký kê khai và được cấp GCNQSDĐ.

Năm 2019, vợ chồng bà và các con có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 94, tờ bản đồ 64 nói trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Vũ Thị Thanh Th3 và các bên đã giao nhận tiền và đất với nhau từ năm 2019.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T và yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông P, bà Th thì bà không đồng ý tất cả các yêu cầu trên.

Do bà không biết chữ, các con không ở bên cạnh, bà không biết điều khiển xe mô tô nên việc đi lại với bà rất khó khăn nên bà đề nghị xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho chị Lê Thị Diễm H1, chị Lê Thị Diễm M, anh Lê Văn T, anh Lê Văn T1 nhưng chị Diễm, chị My, anh Tấn, anh Tài không có văn bản trình bày ý kiến.

4. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

4.1. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thọ Q trình bày:

Toàn bộ quá trình giao dịch diễn ra tại Văn phòng công chứng là hoàn toàn đúng với quy trình, quy định của Luật công chứng. Ngoài việc đọc lại và ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Văn phòng công chứng còn lấy vân tay của các bên khi tham gia giao dịch. Tại thời điểm giao dịch, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, Văn phòng công chứng không nhận được khiếu kiện của những người tham gia vào giao dịch này. Nguyên đơn ông Lê Văn T không tham gia vào giao dịch này nên không có quyền yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng này vô hiệu. Từ những lẽ trên, Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q không chấp nhận yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng số 2599 ngày 29/3/2019 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q vô hiệu. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T.

4.2. Ủy ban nhân dân huyện Bảo Lâm trình bày:

Việc Ủy ban nhân dân (Viết tắt là UBND) huyện Bảo Lâm cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Lê Văn T1 đối với thửa đất số 94, tờ bản đồ 64, bản đồ địa chính xã Lộc Thành là đã cấp đúng đối tượng và đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Thửa đất số 94, tờ bản đồ 64, diện tích 8.767m², cấp cho hộ ông Lê Văn T1 đã chỉnh lý biến động cho ông Nguyễn Văn P, bà Vũ Thị Thanh Th3 tới thời điểm hiện tại không thực hiện giao dịch nào (không thể chấp, tặng cho, chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất...)

Việc nguyên đơn ông T yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ số Q 455454 do UBND huyện Bảo Lâm cấp ngày 11/11/1999 đứng tên hộ ông Lê Văn T1 thì đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng căn cứ quy định của pháp luật và chứng cứ, hồ sơ vụ việc quyết định cho phù hợp và theo quy định pháp luật.

Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2023/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ng cùng ông Nguyễn Văn P, bà Vũ Thị Thanh Th3 trả lại ông diện tích đất 13.912,7m² (trong đó có 1.124m² diện tích đất nằm trong hành lang an toàn bảo vệ nguồn nước) tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 64 (nay được ghép ranh bản đồ địa chính tờ số 33, 1 phần thửa 13 thuộc bản đồ địa chính năm 2019 xã Lộc Thành) tọa lạc tại xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. (Theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng thực hiện vào ngày 25/7/2022).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T về việc yêu cầu hủy GCNQSDĐ số Q455454 đứng tên hộ ông Lê Văn T1 được UBND huyện Bảo Lâm cấp ngày 11/11/1999;

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hộ ông Nguyễn Văn Thành, bà Nguyễn Thị Ng, chị Lê Thị Diễm H1, anh Lê Văn T, anh Lê Văn T1, chị Lê Thị Diễm M và ông Nguyễn Văn P, bà Vũ Thị Thanh Th3, do Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q thực hiện việc công chứng vào ngày 29/3/2019; số công chứng 2599 và hủy việc đăng ký biến động điều chỉnh sang tên ông Nguyễn Văn P cùng vợ là bà Vũ Thị Thanh Th3 do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm ký sang tên cho ông P, bà Th vào ngày 21/5/2019;

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13 tháng 9 năm 2023, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn – Bà Lê Thị Th, Bà Lê Thị Th1, ông Lê Văn T1, bà Lê Thị Th2, bà Lê Thị L có đơn kháng cáo yêu cầu 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 hôm nay, phía nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày:

Do thiếu hiểu biết nên ông T đã không làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chủ trương của nhà nước, phía ông T1 lén lút kê khai để xin cấp Giấy chứng nhận là không đúng pháp luật vì ông T, bà D là người sang nhượng đất, có chứng thực của Ủy ban, các cơ quan Nhà nước cấp chủ quyền cho hộ ông T1 là không đúng chủ sử dụng, ghi nguồn gốc đất là KP cũng không đúng thực tế.

Khi vợ chồng ông T1 mâu thuẫn, ông T có tranh chấp và Ủy ban đã có công văn gửi Văn phòng đăng ký đất đai đề nghị ngừng giao dịch, tuy nhiên sau đó phía ông T1 vẫn chuyển nhượng cho ông P, bà Th là vi phạm điều cấm.

Bản án sơ thẩm nhận định trên đất có nhà và áp dụng Án lệ 03/2016 của Hội đồng thẩm phán bác yêu cầu của nguyên đơn là không Pù hợp vì căn nhà xây sau khi ông P nhận chuyển nhượng.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T.

Bị đơn trình bày: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Chủ tọa, Hội đồng xét xử, các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Hộ ông T1 sống cùng ông T, được cha mẹ cho sử dụng đất từ 1995, khi ông T1 kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan nhà nước đã thực hiện đúng quy trình và cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông T1, thời gian này ông T ở chung, biết nhưng không Phản đối thể hiện

lời khai của phía ông T1 là đất đã được cho là sự thực. Bản án sơ thẩm là phù hợp luật định, đề nghị không chấp nhận kháng cáo.

Trên cơ sở xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến tranh luận của các bên, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: quá trình tiến hành tố tụng ở cấp sơ thẩm đã được thực hiện đúng quy định.

Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

[2.1] Diện tích đất các bên đương sự đang có tranh chấp theo kết quả đo đạc ngày 25/7/2022 của Công ty TNHH An Thịnh thì có diện tích 13.912,7m² (Trong đó có 1.124m² đất nằm trong hành lang an toàn bảo vệ nguồn nước) tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 64 (Nay được ghép ranh bản đồ địa chính tờ số 33, 1 phần thửa 13 thuộc bản đồ địa chính năm 2019 xã Lộc Thành) tọa lạc tại xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

[2.2] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Diện tích đất 8.767m² thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ số 64, xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm đã được UBND huyện Bảo Lâm cấp GCNQSDĐ số Q 455454 cấp ngày 11/11/1999 cho hộ ông Lê Văn T1 là do ông T, bà D nhận sang nhượng từ ông Trần Quang Sỹ và bà Mai Thị Nga, hai bên có viết giấy tay sang nhượng vườn và có làm đơn sang nhượng hoa màu đề ngày 21/4/1995 có xác nhận của địa chính xã Lộc Thành, UBND xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm.

Bà Mai Thị Nga là chủ sử dụng đất cũ trình bày: do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ngày 21/4/1995 bà Ng có sang nhượng cho bà D diện tích 8.767m² tại thửa số 94, tờ bản đồ 64, tọa lạc tại xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm. Khi sang nhượng giữa hai bên có viết giấy sang nhượng có xác nhận của chính quyền địa phương, hai bên đã thanh toán đủ tiền và tiến hành giao nhận đất, còn hiện nay các bên tranh chấp như thế nào thì bà Ng không biết.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, gia đình ông T đã sinh sống và canh tác trên đất đến năm 1999 thì ông T1 đi làm thủ tục đăng ký kê khai và được UBND huyện Bảo Lâm cấp GCNQSDĐ. Đến năm 2005 thì ông T, bà D chuyển về Đồng Nai sinh sống còn nhà đất thì để ông T1 là người trực tiếp quản lý và canh tác sử dụng trên đến năm 2019 mới phát sinh tranh chấp.

Ngày 29/3/2019, vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Vũ Thị Thanh Th3 có nhận chuyển nhượng diện tích đất trên từ hộ gia đình ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị Ng và những người con gồm chị Lê Thị Diễm H1, anh Lê Văn T, anh Lê Văn T1, chị Lê Thị Diễm M. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q công chứng theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông P, bà Th đã thanh toán đủ tiền, đã nhận đất và

tài sản trên đất sử dụng từ tháng 4/2019 cho đến nay. Đã tiến hành làm thủ tục sang tên đổi chủ theo đúng quy định của Nhà nước về đất đai đã được cập nhật trang 4 tên Nguyễn Văn P, bà Vũ Thị Thanh Th3 ngày 21/5/2019 theo hồ sơ số 2034.CN.1019. GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Q 455454 do UBND huyện Bảo Lâm cấp ngày 11/11/1999. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/4/2022 thì vợ chồng ông P, bà Th là người trực tiếp canh tác sử dụng, không cho ai thuê và đã đầu tư cải tạo đất, trồng cây sầu riêng, bơ, mít, đầu tư hệ thống nước, làm hàng rào tường gạch đờ mi phía trên rào lưới B40 và sử dụng ổn định cho đến nay.

Theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng thực hiện đo vào ngày 25/7/2022 thì phần diện tích đất tranh chấp theo chỉ ranh của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì có diện tích là 13.912,7m² (Trong đó có 1.124m² diện tích đất nằm trong hành lang an toàn bảo vệ nguồn nước) tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 64 (nay được ghép ranh bản đồ địa chính tờ số 33, 1 phần thửa 13 thuộc bản đồ địa chính năm 2019 xã Lộc Thành) tọa lạc tại xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Trong đó phần diện tích đất 8.767m² thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ số 64 đã được cấp GCNQSDĐ, phần còn lại 4.021,7m² nằm trong hành lang an toàn bảo vệ nguồn nước nên chưa được cấp GCNQSDĐ. Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Hoàng Quân thì tổng giá trị tài sản tranh chấp là 12.229.857.000 đồng.

Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời trình bày của các đương sự thì thấy rằng:

Mặt dù, vợ chồng ông T, bà D là người đứng ra nhận sang nhượng diện tích 8.767m² tại thửa số 94, tờ bản đồ số 64, tọa lạc tại xã Lộc Thành, huyện Bảo Lâm từ vợ chồng ông Trần Quang Sỹ, bà Mai Thị Nga vào ngày 21/4/1995. Sau khi nhận sang nhượng thì cả gia đình gồm ông T, bà D và ông T1 về sinh sống ở diện tích đất trên, đến năm 1999 ông T1 là người đi đăng ký kê khai để được cấp GCNQSDĐ, sau khi hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật đến ngày 11/11/1999 UBND huyện Bảo Lâm cấp đã cấp GCNQSDĐ số Q455454 đứng tên hộ ông Lê Văn T1. Đến năm 2015 vợ chồng ông T, bà D trở về Đồng Nai sinh sống và giao diện tích đất trên cho ông T1 trực tiếp quản lý canh tác sử dụng. Ông T1 cùng vợ là bà Ng và các con là Hương, My, Tấn, Tài sinh sống trên diện tích đất trên từ năm 1995 cho đến tháng 4/2019 thì chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà Th. Việc nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông P, bà Thúy là ngay tình và đã hoàn tất các thủ tục theo quy định và được đăng ký biến động điều chỉnh sang tên ông Nguyễn Văn P cùng vợ là bà Vũ Thị Thanh Th3 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo Lâm ký sang tên cho ông P, bà Th vào ngày 21/5/2019; hiện nay vợ chồng ông P, bà Th trực tiếp quản lý, canh tác, sử dụng và đã đầu tư cải tạo đất, trồng cây sầu riêng, bơ, mít, hệ thống nước, làm hàng rào tường gạch đờ mi phía trên rào lưới B40 và sử dụng ổn định cho đến nay.

Xét thấy, việc đăng ký kê khai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chủ trương của huyện và được thông báo rộng rãi đến các hộ dân, ông T, bà D

là chủ đất nhưng không thực hiện đi đăng ký, kê khai mà để cho anh Thành là người đi đăng ký, kê khai làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 11/11/1999 UBND huyện Bảo Lâm cấp đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q455454 đứng tên hộ ông Lê Văn T1 nhưng ông T, bà D cũng không có ý kiến khiếu nại hay tranh chấp gì. Đến năm 2019 khi vợ chồng ông T1, bà Ng phát sinh mâu thuẫn, có ý định ly hôn và tìm người chuyển nhượng đất để chia tài sản ông T biết được và đã yêu cầu ông T1 nếu chuyển nhượng đất thì chia làm ba phần trong đó vợ chồng ông T1 được chia 2 phần, còn ông T nhận một phần, nhưng ông T1, bà Ng không đồng ý dẫn đến việc ông T khởi kiện. Do đó, việc ông T khai rằng ông T1 tự ý đi kê khai giấy tờ đất, ông T không biết là không có cơ sở chấp nhận. Nội dung, tình tiết vụ án như đã nêu trên chưa trùng hợp hoàn toàn với nội dung án lệ số 03/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 như cấp sơ thẩm nhận định, tuy nhiên các tình tiết chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng đã thể hiện ý chí của ông T, bà D là đã cho vợ chồng ông T1 diện tích đất nêu trên và ông T1 đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

[3] Từ những phân tích trên, hộ ông Thanh có toàn quyền định đoạt và có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, bà Th. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông P, bà Th đã được cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy, bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu của phía nguyên đơn là có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn.

[4] Cấp sơ thẩm có sai sót khi buộc ông Lê Văn T phải chịu chi phí tố tụng khi ông T đã chết nên cần điều chỉnh buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng phải chịu chi phí trên mới phù hợp.

[5] Kháng cáo không được chấp nhận, người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Thị H là người đại diện theo ủy quyền của những người kháng cáo được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp do không có nghĩa vụ phải nộp.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xét.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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. Không chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2023/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

2. Các ông Bà Lê Thị Th, Lê Thị Thanh, Lê Văn T1, Lê Thị Th2, Lê Thị L mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số: 0014983, 0014979, 0014980, 0014982, 0014981 cùng ngày 14-9-2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị H 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0014835 ngày 25-7-2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại TPHCM;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (HKN).

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

Dương Tuấn Vinh

