

Bản án số: 502/2024/DS-PT
Ngày 09 tháng 7 năm 2024
“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đòi tài sản là 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 Mai Xuân Thành

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Từ

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - 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 Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 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 805/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 27/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1823/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vòng Phát S, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Số D, Tổ A, ấp T, xã C, huyện T, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: C, Khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, (theo hợp đồng ủy quyền ngày 19/11/2021).

- Bị đơn:

+ Ông Tru Lý P, sinh năm 1959 (có mặt).

+ Bà Vòng A M, sinh năm 1967 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số D, Tổ A, ấp T, xã C, huyện T, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Tru Lý P: Luật sư Nguyễn Văn C – Văn phòng L5 - Đoàn Luật sư tỉnh Đ, (vắng mặt).

Địa chỉ: C, Khu phố A, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân xã C, huyện T, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Quốc Lộ A, Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

3. Bà Hồ A K, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Số D, Tổ A, ấp T, xã C, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ A K: Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: C, Khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, (theo hợp đồng ủy quyền ngày 19/11/2021)

4. Chị Vòng Cún C1, sinh năm 1986 (vắng mặt).

5. Chị Vòng Tuyết N, sinh năm 1988 (vắng mặt).

6. Chị Vòng Tuyết L, sinh năm 1993 (vắng mặt).

7. Chị Vòng Tuyết L1, sinh năm 1995 (vắng mặt).

8. Chị Vòng Tuyết M1, sinh năm 1998 (vắng mặt).

9. Anh Vòng A H, sinh năm 1999 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của chị C1, chị N, chị L, chị L1, chị M1, anh H: Ông Vòng Phát S, sinh năm 1967 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số D, Tổ A, ấp T, xã C, huyện T, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 11/7/2017 và ngày 13/7/2017).

11. Ông Vòng A T1, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã C, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

12. Bà Vòng Mộc M2, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã C, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

13. Ông Vòng Cống V, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

14. Ông Tru Mạnh L2, sinh năm 1988 (vắng mặt).

15. Ông Tru A S1, sinh năm 1984 (vắng mặt).

16. Bà Đường Năm P1, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bà P1, anh L2, anh S1 có ông Tru Lý P (theo văn bản ủy quyền ngày 07/09/2020) (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số D, Tổ A, ấp T, xã C, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

17. Bà Tru Thị Tuyết M3, sinh năm 1986 (vắng mặt).

18. Anh Tru Lý H1, sinh năm 1992 (vắng mặt).

19. Bà Tru Thị Kim T2, sinh năm 2000 (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền bà M3, anh H1, cháu T2 có bà Vòng A M (theo văn bản ủy quyền ngày 08/6/2022) (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số D, Tổ A, ấp T, xã C, huyện T, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn là ông Vòng Phát S2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ A K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

- **Nguyên đơn: theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung bản tường trình ngày và tại phiên tòa:** Luật sư của Nguyên đơn ông V1 Phát Sinh và nguyên đơn thống nhất trình bày :

Sau năm 1975, cha mẹ ông Vòng Phát S2 (ông Vòng Say P2 chết năm 1985, bà Tăng Si M4 chết năm 2010) khai phá được diện tích đất 19.230m², xã C, huyện T cũ nay là huyện T, tỉnh Đồng Nai. Năm 1979, bà C2 có đến xin cha mẹ ông ở nhờ. Cha mẹ ông đã cho bà C2 với 03 người con của bà C2 ở nhờ với diện tích khoảng 375m² (ngang 15m x dài 25m). Năm 1986, bà C2 và các con của bà C2 không ở nữa và đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất này lại cho ông Tru Ly P3, bà Vòng A M. Việc chuyển nhượng này gia đình ông S2 không biết.

Toàn bộ diện tích đất khai phá nêu trên, cha mẹ ông S2 đã giao cho ông S2 quản lý, sử dụng từ năm 1985, và được Ủy ban nhân dân huyện T cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 608884 ngày 06/8/1997 đối với thửa đất số 499, diện tích 9.180m² và thửa đất số 696, diện tích 2.910m², xã C, huyện T cũ nay là huyện T.

Vào cuối năm 2007, ông P3 đã lợi dụng quan hệ gia đình thân thiết, mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông để lén lút làm thủ tục tách thửa đất số 499, tờ bản đồ số 2 thành thửa đất số 1203, 1204 và nhờ ông đến phòng một cửa của U, ông P3 còn giả mạo chữ ký của vợ chồng ông S2 ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung chuyển nhượng cho ông P3, bà M diện tích 645m², thửa 1203, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa đất số 9, tờ bản đồ số 14), xã C. Ông bà không bán đất cho vợ chồng ông P3, không nhận tiền của vợ chồng ông P3. Thực tế đất vợ chồng ông P3 quản lý sử dụng chỉ đến hàng rào như

hiện nay. Sự việc chỉ phát hiện khi ông P3 lấn sang diện tích đất của ông S2 quản lý (qua hàng rào kẽm gai phía sau).

Tại biên bản hòa giải, Biên bản công khai chứng cứ thì ông S2 xác định ông P3 có kêu ông ra Ủy ban nhân dân huyện ký giấy tờ đất, ông có ra Ủy ban nhân dân huyện cùng ông P3 và ký giấy tờ nhưng ông không biết ký giấy tờ gì, chỉ nghe ông P3 nó ký giấy cho ông P3 làm nhà.

Vì vậy, tại phiên tòa hôm nay ông S2 vẫn giữ yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vòng Phát S, bà Hồ A K với ông Tru L3 Pẩu ngày 04/6/2008 được Ủy ban nhân dân xã C, huyện T, tỉnh Đồng Nai chứng thực đối với thửa đất số 1203, tờ bản đồ số 02, xã C, huyện T.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL520732 do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T xác nhận chuyển nhượng cho ông Tru Lý P4, bà Vòng A M ngày 08/7/2008 tại trang 4 theo hợp đồng chuyển nhượng số 239 được Ủy ban nhân dân xã C xác nhận ngày 04/6/2008.

+ Buộc ông Tru Lý P và bà Vòng A M5 trả lại cho ông V1 Phát Sinh diện tích đất 482,9m² tại thửa đất số 9 tờ bản đồ số 14, xã C, huyện T, Đồng Nai, do ông P và bà M đang ở nhờ trên đất của ông.

Ông S xác nhận không bổ sung, thay đổi yêu cầu gì thêm. Ông S đã tiếp cận các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Không còn tài liệu, chứng cứ gì cung cấp thêm cho Tòa án. Không yêu cầu triệu tập người tham gia tố tụng khác, không yêu cầu triệu tập người làm chứng khác. Việc giao nộp cho Tòa án và sao gửi tài liệu, chứng cứ cho các đương sự khác thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

- Bị đơn ông Tru Lý P4, bà Vòng A M do Luật sư C trình bày:

Ông P4, bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S. Lý do, nguồn gốc đất tranh chấp là do ông P4, bà M nhận chuyển nhượng từ bà C2 vào khoảng năm 1985, 1986 với giá 05 phân vàng, 02 bao bắp, 01 bao đậu xanh, diện tích chuyển nhượng ngang 17,18m dài khoảng 40m, tổng cộng hơn 600m². Bị đơn đã làm nhà từ năm 1985, đến năm 2008 thì xây nhà. Khi làm nhà, địa chính có thông báo diện tích bị đơn làm nhà thuộc thửa đất của ông S nên ông P4 được hướng dẫn làm thủ tục tách thửa. Năm 2009 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế, đất hiện nay vợ chồng ông bà sử dụng như bản vẽ và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, 1 phần thửa đất thực tế ông S, bà K quản lý phía bên kia rào kẽm gai phía cuối thửa đất là do năm 2007, gia đình ông S xây rào, hai bên thống nhất đổi 1 phần đất dọc ranh đất phía trước nhưng không thực hiện nên nay ông bà không đồng ý đổi nữa. Phần đất ông S quản lý phía bên trong rào kẽm gai vẫn là đất của vợ chồng ông bà.

Ông P4, bà M không có yêu cầu phản tố trong vụ án, xác nhận đã tiếp cận các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Không còn tài liệu, chứng cứ gì cung cấp

thêm cho Tòa án. Không yêu cầu triệu tập người tham gia tố tụng khác, không yêu cầu triệu tập người làm chứng khác. Việc giao nộp cho Tòa án và sao gửi tài liệu, chứng cứ cho các đương sự khác thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ A K trình bày: Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện, trình bày của ông S. Việc ông P4 kêu ông S chồng bà ra Ủy ban nhân dân huyện ký giấy tờ đất bà có biết. Lúc đó hai vợ chồng bà đang hái tiêu, cà phê. Ông P4 kêu ông S ra Ủy ban nhân dân huyện ký giấy tờ để ông P4 làm nhà. Ông P5 có đi cùng ông S ra Ủy ban nhân dân huyện ký, bà không biết ký giấy tờ gì, bà không ký. Ông bà không bán đất, không nhận tiền của ông P4 nên không có việc mua bán đất. Bà không còn tài liệu, chứng cứ gì cung cấp thêm cho Tòa án. Không yêu cầu triệu tập người tham gia tố tụng khác, không yêu cầu triệu tập người làm chứng khác. Việc giao nộp cho Tòa án và sao gửi tài liệu, chứng cứ cho các đương sự khác thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

- Luật sư T cũng thống nhất với trình bày của nguyên đơn, xác nhận: Không còn tài liệu, chứng cứ gì cung cấp thêm cho Tòa án. Không yêu cầu triệu tập người tham gia tố tụng khác, không yêu cầu triệu tập người làm chứng khác. Việc giao nộp cho Tòa án và sao gửi tài liệu, chứng cứ cho các đương sự khác thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

- Luật sư C cũng thống nhất với trình bày của bị đơn, xác nhận: Không còn tài liệu, chứng cứ gì cung cấp thêm cho Tòa án. Không yêu cầu triệu tập người tham gia tố tụng khác, không yêu cầu triệu tập người làm chứng khác. Việc giao nộp cho Tòa án và sao gửi tài liệu, chứng cứ cho các đương sự khác thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Các con của bà Lý Chánh C3 là các ông bà Vòng M, V Và, Vòng A có bản tự khai đề ngày 05/8 và 13/8/2019 (BL 186-190) trình bày. Vào năm 1979, Mẹ các ông bà có mua của cha mẹ ông V1 Phát Sinh diện tích đất chiều ngang 15m, chiều dài 25m để làm nhà, gia đình ông bà ở được 3 năm thì chuyển đi nơi khác, sau một thời gian gia đình bà bán lại miếng đất trên cho ông Tru Lý P. Lúc đó cha mẹ ông S vẫn còn sống. Phần bà C3 bán cho vợ chồng ông P bà M là theo hiện trạng ông P bà M đang quản lý sử dụng.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Các con của ông Tru Lý P và bà Vòng A M là các anh chị: Tru Minh P6, Dương Nam P7, Tru Thị Tuyết M3, Tru A, Chu Mạnh L4, Tru L đều xác định tài sản đang tranh chấp là phần diện tích đất do cha mẹ của các anh chị tạo lập và là tài sản riêng của cha mẹ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, các anh chị không có yêu cầu gì và cũng không có ý kiến gì đối với phần đất đang tranh chấp.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Chị Vòng Cún C1, chị Vòng Tuyết N, chị Vòng Tuyết L, chị Vòng Tuyết L1, chị Vòng Tuyết M1, anh V1 A H Ủy quyền cho ông V1 Phát Sinh đều thống nhất ý kiến của ông S.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Đại diện ủy ban nhân dân huyện T trình bày đối với các yêu cầu của nguyên đơn gồm:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vòng Phát S, bà Hồ A K với ông Tru L3 Pẩu được Ủy ban nhân dân xã C chứng thực ngày 4/6/2008 đối với thửa đất số 1203, tờ bản đồ số 2, xã C, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 520732 do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T xác nhận chuyển nhượng cho ông Tru Lý P4, bà Vòng A M ngày 8/7/2008 tại trang 4 theo hợp đồng chuyển nhượng số 239 được Ủy ban nhân dân xã C xác nhận ngày 4/6/2008.

1. Kết quả rà soát hồ sơ: Hộ ông V1 Phát Sinh được Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 608884 ngày 9/8/1997 tại thửa đất số 499, tờ bản đồ số 2, xã C, diện tích: 9180m² (300m² đất thổ cư và 8.880m² đất trồng cây lâu năm). Năm 2007 ông V1 Phát Sinh lập thủ tục tách thửa đất số 499, tờ bản đồ số 2 thành 02 thửa đất và hợp đồng với Công ty TNHH H2 thực hiện đo đạc hiện trạng. Thửa thứ nhất: diện tích 645m² đất LNK lấy số thửa mới 1203 được Phòng Tài nguyên và Môi trường ký xác nhận bản vẽ tách thửa ngày 19/10/1997 và Ủy ban nhân dân huyện ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 520732 ngày 23/01/2008 đứng tên ông Vòng Phát S2 và bà Hồ A K. Thửa thứ 2: diện tích 8535m² được lấy số thửa mới là 1204 chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 608884 cấp ngày 9/8/1997.

Ngày 4/6/2008, ông Vòng Phát S2 và bà Hồ A K lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1203, tờ bản đồ số 2, xã C cho ông Tru Lý P4 và bà V1 A Mùi được Ủy ban nhân dân xã C chứng thực. Hồ sơ chuyển nhượng được đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T ký chỉnh lý biến động sang tên cho ông Tru Lý P và bà Vòng A M trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 520732.

2. Nhận xét: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 520732- ngày 23/01/2008 trên cơ sở đo đạc tách thửa được ông V1 Phát Sinh chỉ ranh mốc, vị trí, diện tích thể hiện tại bản trích đo địa chính do Công ty TNHH H2 thực hiện được Phòng T ký xác nhận. Về quy trình thủ tục thực hiện theo quy định tại Điều 19 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ.

Về việc đăng ký biến động sang tên cho ông Tru Lý P và bà V1 A Mùi trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên liên quan tự nguyện lập, được Ủy ban nhân dân xã C chứng thực và được đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo đúng quy định, về quy trình đã thực hiện đúng theo quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Đại diện Ủy ban nhân dân xã C, huyện T: Không có mặt nên không ghi được ý kiến trình bày:

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

Căn cứ Điều 26, 34, 37, Điều 203, Điều 220; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 227, Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 697, 698, 699 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 116, Điều 166, 385, Điều 387, Điều 500, 501, 502, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 166, 167 Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vòng Phát S2 đối với ông Tru Lý P và bà Vòng A M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Đ lại tài sản là quyền sử dụng đất” tại thửa số 9 tờ bản đồ số 14 xã C, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Trong hạn luật định ông Vòng Phát S2 và bà Hồ A K kháng cáo Bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo; Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án; Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của những người kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Thửa đất các đương sự tranh chấp thuộc thửa thửa 1203, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa đất số 9, tờ bản đồ số 14), xã C, theo các đương sự thống nhất trình bày có nguồn gốc của cha mẹ ông V1 Phát Sinh. Ông S2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997. Năm 2008, đất được tách thành thửa 1203 sang tên cho ông T3 Lý Pẩu diện tích 645m² đã được cập nhật trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Vòng Phát S2.

[2] Xét đơn kháng cáo của ông Vòng Phát S2 và bà Hồ A K; Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Các đương sự đều trình bày nguồn gốc đất là của mẹ ông V1 Phát Sinh là ông Vòng Say P2 chết năm 1985, bà Tăng Si M4 chết năm 2010 khai phá. Tuy nhiên cha mẹ ông S2 cũng chưa đăng ký quyền sử dụng đất. Các đương sự cũng thừa nhận. Năm 1979, bà C3 có đến xin cha mẹ ông S2 ở nhờ. Cha mẹ ông S2 đã cho bà C3 với 03 người con của bà C3 ở nhờ với diện tích khoảng 375m² (ngang 15m x dài 25m). Năm 1986, bà C3 và các con của bà C3 không ở nữa và đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất này lại cho ông Tru Ly P3, bà Vòng A M. Ông P3, bà M về ở trên đất từ năm 1986 do bà Lý Chánh C3 giao lại. Năm 1988, ông P3, bà M làm lại nhà, ông S2, bà K không có ý kiến phản đối, tại thời điểm này mẹ ông

V1 Phát Sinh vẫn còn sống cũng không có ý kiến gì. Năm 1997 ông S2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất trong đó có cả diện tích đất của gia đình ông Tru Lý P đã sử dụng và xây nhà trên đất.

[2.2] Về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Vòng Phát S, bà Hồ A K với ông Tru L3 Pầu ngày 04/6/2008 thấy rằng; hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Vòng Phát S, bà Hồ A K với ông Tru L3 Pầu ngày 04/6/2008 được Ủy ban nhân dân xã C, huyện T, tỉnh Đồng Nai chứng thực đối với thửa đất số 1203, tờ bản đồ số 02, xã C, huyện T. Hồ sơ chuyển nhượng được đăng ký biến động tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện T ký chính lý biến động sang tên cho ông Tru Lý P và bà Vòng A M trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 520732, của ông Vòng Phát S2.

Ông S2 cho rằng ông không ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên tuy nhiên kết quả trưng cầu giám định đã thể hiện “Chữ ký mang tên Vòng Phát Sinh trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trong Đơn xin cất nhà của ông P với chữ ký mẫu do ông S2 cung cấp là do một người ký ra” (Kết luận giám định số 1533/C ngày 09/04/2019). Điều này phù hợp với lời khai tại Biên bản đối chất đề ngày 28/10/2021 (BL 637-638) của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và Biên bản đối chất ngày 24/6/2015 tại Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom (BL 274) ông S2 và bà Hồ A K đều khẳng định, ông bà đang làm rẫy thì ông P kêu ông S2 ra Ủy ban nhân dân ký giấy tờ đất cho ông P cất nhà.

[3] Đánh giá các tài liệu chứng cứ nêu trên; cùng toàn bộ các chứng khác được thu thập tại hồ sơ vụ án, đối chiếu với quy định của pháp luật về đất đai Hội đồng xét xử xét thấy:

Thực tế, vợ chồng ông S2, bà K không phải là người chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông P, không nhận tiền của vợ chồng ông P. Tuy nhiên, việc ông S2 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông P chỉ là sự hợp thức hóa cho giao dịch chuyển giao quyền sử dụng đất từ mẹ ông S2 cho bà Lý Chánh C3 và từ bà Lý Chánh C3 sang vợ chồng ông P. Các giao dịch này mặc dù chưa phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức nhưng thực tế các đương sự đã giao đất cho vợ chồng ông P sử dụng, định đoạt ổn định trên 30 năm phù hợp với quy định của Luật Đất đai và các quy định về quyền sở hữu tài sản.

Mặc dù chữ ký trong hợp đồng không có cơ sở khẳng định là của bà Hồ A K nhưng việc ông S2 đi ra Ủy ban nhân dân cùng với ông T3 Lý Pầu ký giấy tờ là có thật và vợ chồng ông S2, bà K đều biết, đồng thời các đương sự đều thừa nhận diện tích đất đang tranh chấp do cha mẹ ông S2 giao cho bà Lý Chánh C3, ông P bà M6 về ở trên đất khoảng từ năm 1985 - 1986 do bà Lý Chánh C3 giao lại. Năm 1988, ông P, bà M6 làm lại nhà, ông S2, bà K không có ý kiến phản đối. Khi đó cha mẹ ông S2 vẫn còn sống cũng không có ý kiến gì. Năm 2008, vợ chồng ông P phá dỡ nhà xây dựng năm 1988 và xây nhà kiên cố như hiện nay nhưng vợ chồng ông P cũng không phản đối. Quá trình sử dụng đất, ngoài xây dựng nhà, vợ chồng ông P còn xây dựng các công trình như chuồng heo, kho, xưởng... hàng rào, cổng (Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ BL 476-483) nhưng vợ chồng ông

S2 cũng không có ý kiến phản đối. Năm 2007, gia đình ông S2 xây dựng hàng rào kiên cố ngăn phần đất hai gia đình sử dụng như hiện trạng. Năm 2008, ông S2 ký giấy cho ông P làm nhà. Điều này có cơ sở phù hợp với lời khai của các con bà Lý Chánh C3 và ông P, bà M6 là thực tế, đất do cha mẹ ông S2 đã bán cho bà C3. Năm 1985, bà C3 bán lại cho vợ chồng ông P. Mặc dù vợ chồng ông P và các con bà C3 không cung cấp được giấy tờ, chứng cứ chứng minh cho việc sang nhượng đất nhưng thực tế, việc bà C3 giao đất cho vợ chồng ông P từ năm 1985. Năm 1988, vợ chồng P làm lại nhà. Năm 2008 xây dựng nhà ở kiên cố, xây dựng các công trình kiên cố và vợ chồng ông S2 xây dựng nhà trước đó cũng xây hàng rào kiên cố làm ranh giới.

Từ những nhận định và viện dẫn nêu trên xét thấy; Bản án sơ thẩm đã xem xét đánh giá chứng cứ, áp dụng các quy định của pháp luật về đất đai để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V1 Phát Sinh là có căn cứ đúng bản chất vụ việc. Ông Vòng Phát S2 và bà Hồ A K kháng cáo nhưng không có chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung quyết định của Bản án sơ thẩm nên đơn kháng cáo không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông V1 Phát Sinh bà Hồ A K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Vòng Phát S2 và bà Hồ A K. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Điều 26, 34, 37, Điều 203, Điều 220; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 227, Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 697, 698, 699 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 116, Điều 166, 385, Điều 387, Điều 500, 501, 502, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 166, 167 Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vòng Phát S2 đối với ông Tru Lý P và bà Vòng A M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Đ lại tài sản là quyền sử dụng đất” tại thửa số 9 tờ bản đồ số 14 xã C, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vòng Phát S và bà Hồ A K mỗi người phải chịu án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai 0000632 và biên lai số 0000633 ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (ông S, bà K đã nộp xong)

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Đồng Nai; (1)
- VKSND tỉnh Đồng Nai; (1)
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (2)
- NCQLNVLQ; (19)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- Tâm).

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

Mai Xuân Thành

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Tửu - Lê Thị Tuyết Trinh

Mai Xuân Thành

