

Bản án số: 464/2024/DS-PT
Ngày 29-8-2024
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 Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Ông Lê Hoàng Vương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 331/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố B), tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 334/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 417/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ung Thị Thu V, sinh năm 1964; địa chỉ: tổ C, khu phố P, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số C, đường N, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1982; địa chỉ: số C, khu phố C, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; địa chỉ liên hệ: số F, đường P, khu D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/02/2021), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Đinh Thị Bích H1, sinh năm 1964; địa chỉ: số I, N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số A, N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/8/2024), có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị H2, sinh năm 1961; địa chỉ: tổ C, khu phố P, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trương Nhật Q, sinh năm 1975; địa chỉ: CH11.05, lô B, chung cư D, đường A, khu phố C, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/11/2021), có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị M, sinh năm 1947; địa chỉ: số B, đường L, tổ D, khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Ung Quốc D, sinh năm 1968; địa chỉ: số D, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Ung Quốc D, sinh năm 1972; địa chỉ: tổ I, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Ung Thị H3, sinh năm 1972; địa chỉ: số B, đường L, khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị M, ông Ung Quốc D (sinh năm 1968), ông Ung Quốc D (sinh năm 1972) và bà Ung Thị H3: Bà Đinh Thị Bích H1, sinh năm 1964; địa chỉ: số I, N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số A, N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền các ngày 13, 15, 16/8/2024), có mặt.

5. Ông Thái Văn Y, sinh năm 1960; địa chỉ: tổ A, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ông Thái Văn H4, sinh năm 1992, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

7. Ông Thái Thành L, sinh năm 2003, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số F, đường N, tổ C, khu phố P, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

8. Ông Ung Quốc H5, sinh năm 1995; địa chỉ: số B, đường L, khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: ấp A, xã A, thành phố B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

9. Ủy ban nhân dân phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Huỳnh Thị Thanh T – Chức vụ: Chủ tịch, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà Ung Thị Thu V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Ung Thị Thu V và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà V là ông Nguyễn Văn H thống nhất trình bày*:

Mẹ bà V là bà Trần Thị M, bị đơn bà H2 là cháu gọi bà M là cô (cha bà H2 là anh ruột bà M). Chồng bà Trần Thị M là ông Ung Văn V1 (sinh năm 1939, chết

năm 1975) theo Trích lục khai tử ngày 12/11/2018, thể hiện ông V1 chết ngày 12/4/1975 lý do chết là do chiến tranh.

Bà M với ông V1 có 04 người con chung là bà Ung Thị Thu V, sinh năm 1963; ông Ung Quốc D, sinh năm 1968; ông Ung Quốc D, sinh năm 1972 và bà Ung Thị H3, sinh năm 1972.

Gia đình của bà Trần Thị M có một phần đất với tổng diện tích khoảng 17.000m² tọa lạc tại phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương, đất này là tài sản chung của vợ chồng bà M và các con. Ngày 18/02/2000, hộ gia đình bà M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00867 QSDD/QĐ-UB thuộc các thửa đất số 581, 582, 609, 610, 611, 612, 613, 420, 546, 578, 603, 34; tờ bản đồ số 35, 36 và 40 với tổng diện tích là 17.247m², gia đình bà M khai thác, quản lý và sinh sống ổn định trên khu đất này.

Ngày 05/7/2010, bà H2 là cháu của bà M lợi dụng việc bà M không biết chữ và các con của bà M không có mặt đầy đủ đã lừa dối bà M ký tên chuyên nhượng quyền sử dụng đất cho bà H2 trái pháp luật đối với các thửa đất số 578, 420, 994, 581, 582, 609, 610 và số 611; tờ bản đồ số 35, 36 và 40 với tổng diện tích 8.807m², hiện tại bà H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất này từ năm 2010.

Trên thửa đất số 994 có nhà của bà M nhưng đã cũ, hư hỏng; bà H2 đã cải tạo, sửa chữa lại và đang sử dụng nhà này. Đối với thửa đất số 578, về tài sản trên đất có cây cao su, cây trà và cây tầm vông, cây trồng trên đất do gia đình bà M trồng. Đối với thửa đất số 420, tài sản trên đất có một số cây cao su, tài sản trên đất do gia đình bà M trồng. Đối với các thửa đất số 581, 582, 609, 610 và 611 trên đất không có tài sản gì.

Năm 2019, hộ gia đình bà M thống nhất tặng cho quyền sử dụng đất cho em trai bà V là ông Ung Quốc D và công chứng hợp đồng tại Văn phòng C1, B thì mới biết sự việc là bà M bị bà H2 lừa dối ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay bà V yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, bà H3 và ông H5 (con của bà H3) với bà Trần Thị H2 đối với các thửa đất số 578, 420, 994, 581, 582, 609, 610 và số 611 tọa lạc tại phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

+ Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H2 đối với các thửa đất trên.

- Bị đơn bà Trần Thị H2 và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà H2 là ông Trương Nhật Q thống nhất trình bày:

Bà M là cô của bà H2, cha của bà H2 là anh ruột của bà M. Ngày 05/7/2010, bà Trần Thị M chuyển nhượng cho bà Trần Thị H2 các thửa đất số 578, 420, 994, 581, 582, 609, 610 và số 611 tọa lạc tại phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương với giá 150.000.000 đồng, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) H, huyện (nay là thành phố) Bến Cát chứng thực ngày 05/7/2010; bà H2 đã trả tiền hết cho bà M, tham gia ký hợp đồng có bà M, bà H3 và ông Ung Quốc H5 (con bà H3). Bà H2 đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nhận chuyển nhượng từ ngày 04/10/2010.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H2 trực tiếp quản lý, sử dụng đất cho đến nay, đối với cây trồng trên đất do bà H2 và chồng bà H2 trồng.

Hiện tại bà H2 đang sinh sống trên thửa đất số 994 cùng chồng và hai con, nhà trên thửa đất này là nhà cũ của bà M, bà H2 có tu sửa nhưng không đáng kể, cơ bản là nhà của bà M, khi bán đất đã có căn nhà này.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất này, bà H2 quản lý, sử dụng đất ổn định, bà M hay các con của bà M không tranh chấp, chỉ có bà Ung Thị Thu V khởi kiện từ khoảng đầu năm 2021.

Khi bà M chuyển nhượng đất cho bà H2 thì bà Ung Thị Thu V, ông Ung Quốc D, sinh năm 1968 và Ung Quốc D, sinh năm 1972 đều biết và không có ý kiến gì vì bà M vẫn còn thửa đất số 995 kề bên thửa đất số 994 chuyển nhượng cho bà H2 (thửa đất số 994 và số 995 tách ra từ thửa đất số 34, tách ra khi chuyển nhượng cho bà H2).

Nay bị đơn bà H2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V vì hợp đồng đã hoàn thành, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ, bà H2 cũng đã sử dụng đất ổn định từ năm 2010 cho đến nay.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M trình bày:

Bà H2 là cháu của bà M, các thửa đất tranh chấp là tài sản chung của gia đình bà M và các con của bà M gồm bà Ung Thị Thu V, ông Ung Quốc D, bà Ung Thị H3 và ông Ung Quốc D. Bà H2 là cháu đã lợi dụng việc bà M không biết chữ và không có mặt đầy đủ các con của bà M để lừa dối bà M ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất của bà M, bà H2 nói là ký tên vào hợp đồng tặng cho bà H2 phần đất có diện tích 200m² như bà M hứa với bà H2. Nay bà M thống nhất với ý kiến của bà V là con của bà M, bà M không có yêu cầu độc lập.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ung Thị H3 trình bày:

Tài sản tranh chấp là của gia đình bà M, trong đó gồm có hai ông tên D, bà H3 và bà V; bà H2 đã lừa dối bà M ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà H3. Thực tế, không có việc bà M chuyển nhượng đất cho bà H2, đất này có nguồn gốc của cha mẹ bà M tặng cho bà M, bà H3 có tham gia ký hợp đồng chuyển nhượng với bà H2 nhưng lúc đó bà M và bà H2 nói là ký để tặng cho bà H2 diện tích 200m² đất để bà H2 xây nhà ở, khi ký bà H3 không đọc nội dung vì tin tưởng nội dung giống như bà H2 và bà M nói. Đất này không phải của bà H3, bà H3 cũng không có công sức gì trong việc canh tác, quản lý, sử dụng đất vì từ nhỏ bà H3 sống với mẹ bà H3 tại thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, bà H3 có quyền lợi trong các phần đất này lý do là vì đất này của mẹ bà H3 nên bà H3 phải có phần, bà H3 không có yêu cầu độc lập.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ung Quốc D (sinh năm 1972) trình bày:

Tài sản tranh chấp là của gia đình bà M gồm có bà M, hai ông tên D, bà H3 và bà V; bà H2 đã lừa dối bà M ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông D. Thực tế, không có việc bà M chuyển nhượng đất cho bà H2, đất này có nguồn gốc của cha mẹ bà M tặng cho bà M, ông D không có tham gia ký hợp đồng chuyển nhượng với bà H2. Đất này không phải của ông D, ông D sống với bà M trên đất đến năm 11 tuổi thì về sống với bà M ở chợ T1, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, ông D cũng không có công sức gì trong việc canh tác, quản lý, sử dụng đất. Tuy nhiên, ông D có quyền lợi trong các phần đất này lý do là vì đất này của mẹ ông D nên ông D phải có phần, ông D không có yêu cầu độc lập.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ung Quốc D (sinh năm 1968) trình bày:

Tài sản tranh chấp là của gia đình bà M gồm có bà M, hai ông tên D, bà H3 và bà V; bà H2 đã lừa dối bà M ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông D. Thực tế, không có việc bà M chuyển nhượng đất cho bà H2, đất này có nguồn gốc của cha mẹ bà M tặng cho bà M, ông D không có tham gia ký hợp đồng chuyển nhượng với bà H2. Đất này không phải của ông D, ông D sống với bà M trên đất đến năm 18 tuổi thì xuống thành phố T, tỉnh Bình Dương làm lơ xe; năm 2001, ông D cưới vợ sau đó về thành phố T, tỉnh Bình Dương sống cho đến nay, trong thời gian ở trên đất ông D có phụ trồng đậu, mì và lúa. Tuy nhiên, ông D xác định là ông không có công sức gì trong việc tôn tạo, gìn giữ làm tăng giá trị đất tranh chấp nhưng ông D có quyền lợi trong các phần đất này lý do là vì đất này của mẹ ông D nên ông D phải có phần, ông D không có yêu cầu độc lập.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Văn Y trình bày:

Ông Y là chồng bà H2, ông Y đang sống chung với bà H2 tại thửa đất tranh chấp số 994, ông Y thống nhất với ý kiến của bà H2 về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất tranh chấp, ông Y không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V, ông Y không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Văn H4 và ông Thái Thành L trình bày:

Ông H4 và ông L là con của bà H2 và ông Y, ông H4 và ông L đang sống chung với bà H2 và ông Y tại thửa đất tranh chấp số 994, ông H4 và ông L thống nhất với ý kiến của bà H2 về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất tranh chấp; ông H4 và ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V; ông H4 và ông L không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ung Quốc H5 trình bày:

Ông H5 là con của bà Ung Thị H3, ông H5 có tham gia ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Trần Thị M với bà Trần Thị H2 ngày 05/7/2010 vì ngày 05/7/2010, mẹ ông H5 chở ông H5 đến Ủy ban nhân dân phường H, thị xã (nay là thành phố) B để ký hợp đồng chuyển nhượng vì ông H5 đi cùng mẹ ông H5 nên cán bộ Ủy ban nhân dân phường H có kêu ông H5 ký tên vào hợp đồng luôn, vì được yêu cầu ký tên nên ông H5 ký chứ ông H5 hoàn toàn không biết

gì vì lúc này ông H5 còn nhỏ, ông H5 không có quyền lợi gì đối với các phần đất tranh chấp giữa bà V với bà H2, ông H5 không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường H, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương trình bày:*

Việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, bà H3, ông D với bà H2 được thực hiện ngày 05/7/2010, hợp đồng được chứng thực đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, người tham gia ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện tham gia giao kết hợp đồng nên hợp đồng này là hợp pháp, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ung Thị Thu V đối với bị đơn bà Trần Thị H2 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/4/2024, nguyên đơn bà Ung Thị Thu V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Ung Thị Thu V là bà Đinh Thị Bích H1 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện. Đồng thời, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Ung Thị Thu V là bà Đinh Thị Bích H1 thay đổi nội dung kháng cáo từ sửa bản án sơ thẩm sang hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm tố tụng sau:

+ Bị đơn có yêu cầu áp dụng thời hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét nhận định áp dụng hay không áp dụng đối với đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu của bị đơn.

+ Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về giải quyết hậu quả của hợp đồng, trên đất tranh chấp phát sinh tài sản, Tòa án cấp sơ thẩm có định giá và nhận định nguyên đơn đồng ý trả lại giá trị tài sản nếu không chấp nhận yêu cầu thì xem xét, giải quyết tài sản như thế nào?

+ Lời khai của đương sự có mâu thuẫn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất làm rõ về việc giao nhận số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng.

+ Về nội dung, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho người có quyền sử dụng đất, đất cấp cho hộ gia đình bà M, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đất cấp cho cá nhân bà M là không phù hợp và không có căn cứ vì khi bà M có đơn xin đăng ký cấp đất cho hộ thể hiện ý chí của bà M là sáp nhập tài sản của bà M vào tài sản chung.

+ Theo hồ sơ chứng thực do Ủy ban nhân dân xã cung cấp thể hiện các giấy tờ kèm theo bà M chỉ điểm chỉ, bà M không biết chữ nhưng có tài liệu có chữ ký bà M, chứng minh ý thức bà M không có chuyển nhượng, ký vào hợp đồng không đọc.

+ Diện tích đất tranh chấp theo đo đạc ít hơn diện tích mà bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ lý do

có sự chênh lệch diện tích trên là ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự trong vụ án.

+ Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ dấu vân tay có phải của bà M hay không, không xem xét các chứng cứ để đánh giá bà M có ký tên vào hợp đồng hay không là ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

+ Theo kết quả đo đạc thửa đất số 994 và số 995 có căn nhà dính liền nhau nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ nếu chấp nhận hoặc không chấp nhận thì căn nhà trên giải quyết như thế nào?

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị H2 là ông Trương Nhật Q không đồng ý với phần trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn tất, bị đơn đã nhận đất, quản lý, sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà M là người tham gia giao kết hợp đồng nhưng không tranh chấp, bà V không liên quan đến hợp đồng nhưng tranh chấp. Nguồn gốc đất là của cha mẹ bà M cho bà M, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu vào ngày 01/6/1994 là cấp cho cá nhân bà M, sau khi cấp đổi mới ghi hộ, theo Luật Đất đai năm 2003 không quy định hộ gia đình, cơ quan có thẩm quyền cấp trên cơ sở đơn đăng ký của bà M, ký hợp đồng là căn cứ vào các thành viên cùng hộ khẩu tại thời điểm giao kết, các con bà M đều xác định không có công sức, không quản lý, sử dụng đối với đất tranh chấp nên người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng đất cấp cho hộ bà M là không có căn cứ. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng bà M không đọc và bị lừa dối là không có căn cứ vì nội dung chứng thực thể hiện người chứng thực đã đọc và thời điểm này ngoài bà M còn có bà H3 và ông H5 (biết chữ) cùng ký vào hợp đồng. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng phải đối chất làm rõ việc giao nhận số tiền chuyển nhượng là không cần thiết vì việc đối chất là khi có lời khai mâu thuẫn, trong khi việc giao nhận tiền đã thể hiện rõ trong hợp đồng. Về diện tích đo đạc là theo sự thống nhất chỉ dẫn của hai bên và không ai khiếu nại về kết quả đo đạc trên.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

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

- Về nội dung: Nguyên đơn bà V khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M, bà H3, ông H5 với bà H2 vô hiệu do bà M không biết chữ, bị lừa dối. Tuy nhiên, việc ký hợp đồng chuyển nhượng là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, thời điểm ký có bà H3, ông H5 biết đọc nên nguyên đơn cho rằng bà M bị lừa dối là không có căn cứ. Về nguồn gốc đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu là cho cá nhân bà M, sau khi cấp đổi mới ghi cấp cho hộ bà M nhưng bản chất đất vẫn là của cá nhân bà M. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, đối với các ý kiến về những vi phạm tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm mà người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Văn Y, ông Thái Văn H4, ông Thái Thành L và Ủy ban nhân dân phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ung Quốc H5 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quá trình tố tụng đối với vụ án, bị đơn có yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu và xét xử vụ án theo thủ tục chung. Sau khi xét xử, bị đơn không kháng cáo bản án sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét lại yêu cầu áp dụng thời hiệu của bị đơn theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị M đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00867 QSDĐ/QĐ-UB ngày 18/02/2000 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương thể hiện: ngày 19/3/1999, bà Trần Thị M có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 17.247m². Đến ngày 18/02/2000, hộ bà Trần Thị M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích trên. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện các thửa đất số 581, 582, 609, 610, 611, 612, 613, tờ bản đồ 35; thửa đất số 546, 578, 603, tờ bản đồ 36; thửa đất số 34, 138, tờ bản đồ 40; tất cả các thửa đất trên là trên cơ sở đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1395 QSDĐ; thửa đất số 420 nguồn gốc ghi khai phá năm 1988. Đến ngày 05/7/2010, bà M, bà H3 cùng ông H3 (con bà H3) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị H2 diện tích 8.807m² (gồm 150m² đất ONT, 6.503m² đất CLN; 1.272m² đất LUA và 882m² HLBVĐB) thuộc các thửa đất số 578, 420, 994 (tách từ thửa đất số 34), 581, 609, 610, 611. Đến ngày 04/10/2010, bà H2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01712 đối với thửa đất số 994, tờ bản đồ 40; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01713 đối với thửa đất số 420, tờ bản đồ 36; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01715 đối với thửa đất số 581, 582, 609, 610, 611, tờ bản đồ 35.

[4] Bà V, bà M, 02 ông D và bà H3 cho rằng quyền sử dụng đất mà bà M, bà H3 và ông H5 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2010 là tài sản chung của hộ gia đình bà M gồm: bà M, bà V, ông D (sinh năm 1968), ông D (sinh năm 1972) và bà H3; bà H2 lừa dối bà M ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

[5] Xét, theo kết quả cung cấp từ Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cung cấp thông tin xác định thành viên hộ gia đình của bà M thời điểm cấp giấy đổi giấy chứng nhận gồm: bà M, bà V, ông D sinh năm 1965, bà H3 và một thành

viên khác sinh năm 1968 chưa rõ tên. Theo sổ hộ khẩu có trong hồ sơ cấp đất thể hiện gồm bà M, bà V, ông D sinh năm 1965, ông Ung Quốc Đ, sinh năm 1968 và bà H3. Lời khai của 02 ông D (bút lục 87) xác định ông D sinh năm 1965 là ông D sinh năm 1972 và ông Đ là ông D sinh năm 1968. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1395 QSDĐ ngày 01/6/1994 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu) là cấp cho cá nhân bà Trần Thị M, đồng thời lời khai của bà H3, hai ông D đều xác định nguồn gốc đất là do bà ngoại của các ông, bà tặng cho bà M, lời khai này phù hợp với kết quả xác minh của Tòa án, xác định nguồn gốc đất là của bà nội bà H2. Như vậy, có căn cứ xác định quyền sử dụng đất có nguồn gốc bà M thừa kế và đất là của cá nhân bà M, không phải của hộ gia đình bà M; bà V, 02 ông D và bà H3 chỉ là thành viên theo sổ hộ khẩu. Do đó, bà V cho rằng quyền sử dụng đất mà bà M, bà H3 và ông H5 ký chuyển nhượng cho bà H2 là của hộ gia đình bà M là không có căn cứ.

[6] Bà M, bà V, 02 ông D và bà H3 cho rằng bà M không biết chữ, bà M chỉ cho bà H2 diện tích đất 200m² nhưng bị bà H2 lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Xét, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện, bà M là người đã thực hiện việc đo đạc đối với các thửa đất, tách thửa đối với thửa đất số 34 (thành thửa đất số 994 và số 995) và ghi lý do là tách thửa tặng cho, ký ủy quyền cho ông C nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền, những chứng cứ này chứng minh bà M biết và chứng minh ý chí chủ động của bà M trong giao dịch chuyển nhượng với bà H2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bà H3 (là con bà M cũng là thành viên hộ) và ông H5 (con bà H3) cùng ký, bà H3 và ông H5 là người biết chữ nên lời trình bày của bà M cũng như các con bà M cho rằng bị lừa dối khi ký hợp đồng là không có căn cứ. Mặt khác, từ thời điểm năm 2010 đến khi bà V tranh chấp, bà H2 cùng gia đình bà H2 quản lý, sử dụng đất, thực hiện các quyền của người sử dụng đất trên các phần đất nhận chuyển nhượng, ông D là người sử dụng đất liền kề thửa đất số 995 cũng không ý kiến, tranh chấp; bà M, bà H3 cũng không ai khiếu nại hay tranh chấp, bà V cho rằng năm 2019, khi làm thủ tục cho ông D mới biết là mâu thuẫn với chính các chứng cứ có tại hồ sơ vì với chứng cứ trên có căn cứ xác định việc bà M chuyển nhượng cho bà H2 các con của bà M đều biết, đất là của bà M nhưng bà M không tranh chấp hay khiếu nại.

[7] Đối với diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kết quả đo đạc là trên cơ sở xác định ranh, mốc giới của đương sự, quá trình tố tụng các đương sự cũng như chủ sử dụng liền kề không ai khiếu nại kết quả đo đạc trên nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả đo đạc để giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không xem xét, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là phù hợp.

[9] Quá trình tố tụng, bà M, bà H3, ông H5 và các đương sự đứng về phía nguyên đơn không ai phủ nhận dấu vân tay của bà M trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2010 chỉ cho rằng bà M bị lừa dối khi đi

chỉ vào hợp đồng trên. Do đó, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng phải làm rõ dấu vân tay có phải của bà M hay không là không có căn cứ.

[10] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn bà Ung Thị Thu V là không có căn cứ chấp nhận.

[11] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Căn cứ 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 Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Ung Thị Thu V.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn bà Ung Thị Thu V phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0001142 ngày 13 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố B;
- TAND thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSPA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết