

Bản án số: 887/2024/DS-PT

Ngày: 30 - 9 - 2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH QUỐC 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 Đắc Minh

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đức Thọ

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiêu 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 Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 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 thụ lý số 464/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 2622/2024/QĐ-PT ngày 29/8/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Hồ Thị P, sinh năm 1958 (vắng mặt);

2. Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1979 (vắng mặt);

3. Bà Nguyễn Thị Thúy H1, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Tổ A, ấp B, xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị P, ông Nguyễn Quốc H: Bà Nguyễn Thị Thúy H1, sinh năm 1980; nơi cư trú: Tổ A, ấp B, xã P, huyện P, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 25/5/2016) (vắng mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Trương Thị Diễm C (Diễm C1), sinh năm 1979; nơi cư trú: Tổ A, ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

2. Bà Trương Thị Thu T, sinh năm 1980; nơi cư trú: Tổ A, ấp B, xã P, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A; trụ sở: Số H, Quốc lộ I, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh An Giang; trụ sở: Ấp T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3. Văn phòng C6; trụ sở: Số B, đường T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

4. Ông Đỗ Thanh T1, sinh năm 1979 (vắng mặt).

5. Bà Huỳnh Thị Kim T2, sinh năm 1981 (có mặt).

Cùng nơi cư trú: Số B, tổ H, ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

6. Ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1935 (chết ngày 05/3/2019);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C2, gồm:

6.1. Bà Hồ Thị P1, sinh năm 1940; nơi cư trú: Tổ E, ấp B, xã P, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

6.2. Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1967; nơi cư trú: Đường Số A, Khu dân cư S, ấp V, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt).

6.3. Bà Nguyễn Thị Thanh P2, sinh năm 1969; nơi cư trú: Tổ A, ấp B, xã P, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

6.4. Bà Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1970; nơi cư trú: Tổ E, ấp B, xã P, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

6.5. Bà Nguyễn Thị Thanh T4, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số N, đường T, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

6.6. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số G, đường N, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

7. Bà Nguyễn Thị L (Lan D), sinh năm 1950; định cư: 109 Bourne Rd P mA. 02360, USA; nơi tạm trú tại Việt Nam: Đường Số A, Khu dân cư S, ấp V, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L: Ông Huỳnh Lý Vĩnh P3, sinh năm 1985; nơi cư trú: Tổ A, ấp B, xã P, huyện P, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 29/4/2016) (vắng mặt).

8. Ông Nguyễn Hồng S1, sinh năm 1940; nơi cư trú: Tổ B, ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

9. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1935 (vắng mặt);

10. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Tổ A, ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang.

11. Bà Nguyễn Thị Lệ T5, sinh năm 1967 (vắng mặt);

12. Bà Nguyễn Thị Lệ X, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Tổ B, ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang.

13. Ông Nguyễn Thanh P4, sinh năm 1979; nơi cư trú: Tổ A, ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

14. Ông Nguyễn Thanh T6, sinh năm 1982; nơi cư trú: Số B, đường Q, Cảng C, phường T, quận C, Thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

15. Ông Nguyễn Thanh T6, sinh năm 1985; nơi cư trú: Tổ A, ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

16. Anh Nguyễn Trần Quốc Đ, sinh năm 2009 (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của anh Nguyễn Trần Quốc Đ: Bà Trần Thị D, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Tổ B, ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

17. Ông Trương Minh H2, sinh năm 1956; nơi cư trú: Ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

18. Ông Nguyễn Văn C3, sinh năm 1942; nơi cư trú: Tổ D, ấp B, xã P, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

19. Ông Nguyễn Hoàng P5, sinh năm 1978; nơi cư trú: Ấp B, xã P, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh T1 và bà Huỳnh Thị Kim T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo đơn khởi kiện; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Hồ Thị P, ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị Thúy H1 (sau đây gọi tắt là bà P, ông H, bà H1 hoặc gọi tắt là nguyên đơn) trình bày:

Năm 1993, vợ chồng bà P và ông Nguyễn Văn T7 (sau đây gọi tắt là ông T7) nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn C3 (sau đây gọi tắt là ông C3) với diện tích ngang 17m x dài 100m, giá 30 chỉ vàng 24k.

Năm 1997, ông T7 chết; sau khi ông T7 chết, chị của ông T7 là bà Nguyễn Thị Kim L1 (sau đây gọi tắt là bà L1) đăng ký quyền sử dụng đất cho cụ Bùi Thị C4 (sau đây gọi tắt là cụ C4, là mẹ bà L1 và ông T7) đứng tên diện tích 1.035,9m² đất.

Ngày 09/8/2002, cụ C4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSD đất) diện tích 1.035,9m² đất ở và đất vườn (sau đây viết tắt là đất ONT, LNK) thuộc thửa số 163, 164, 127 (trong đó: Thửa 163 diện tích 623,9m² và thửa số 164 diện tích 329,7m² là tài sản của ông T7 và bà P nhận chuyển nhượng của ông C3).

Cụ Cho chết ngày 01/8/2008, không lập di chúc; ngày 20/8/2008, hàng thừa kế của cụ C4 lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản của cụ C4 và giao cho bà L1 được quyền sử dụng diện tích 1.035,9m² đất nhưng không có sự đồng ý của bà P và hàng thừa kế của ông T7.

Ngày 14/10/2008, bà L1 được cấp GCN QSD diện tích 1.035,9m² đất; năm 2014, bà L1 đăng ký cấp đổi và tách thửa đất thành 03 GCN QSD đất (gồm: Thửa số 127 diện tích 182,3m²; thửa số 163 diện tích 623,9m²; thửa số 164 diện tích 329,7m²).

Bà L1 chết ngày 26/8/2014; ngày 25/9/2014, hàng thừa kế của bà L1 lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản của bà L1 và giao cho bà Trương Thị Diễm C (sau đây gọi tắt là bà C) được quyền sử dụng thửa đất số 163 diện tích 623,9m², giao cho bà Trương Thị Thu T (sau đây gọi tắt là bà T) được quyền sử dụng thửa đất số 164 diện tích 329,7m² và thửa đất số 127 diện tích 182,3m²; ngày 03/11/2014, bà C và bà T được cấp GCN QSD đất.

Ngày 26/9/2014, bà P gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã P yêu cầu đòi lại diện tích 953,6m² đất thuộc thửa số 163 và 164. Trong quá trình giải quyết tranh chấp tại UBND xã P; ngày 14/4/2015, bà T lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 329,7m² đất thuộc thửa số 164 cho vợ chồng ông Đỗ Thanh T1 và bà Huỳnh Thị Kim T2 (sau đây gọi tắt là ông T1, bà T2). Bà P tiếp tục gửi đơn khiếu nại đến UBND xã P về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông T1, bà T2 nhưng hòa giải không thành. Bà P, ông H và bà H1 (là hàng thừa kế của ông T7) khởi kiện đến Tòa án; trong quá trình giải quyết tranh chấp, cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSD đất cho ông T1 và bà T2 ngày 27/4/2016.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu: Tuyên bố Văn bản phân chia tài sản thừa kế của cụ C4 lập ngày 20/8/2008 vô hiệu; tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế của bà L1 lập ngày 25/9/2014 vô hiệu; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/4/2015 giữa bà T với ông T1, bà T2 vô hiệu; hủy các GCN QSD đất do cụ C4 đứng tên, bà L1 đứng tên, bà C đứng tên, bà T đứng tên, ông T1 và bà T2 đứng tên thửa đất số 163 và 164; công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích 623,9m² đất thuộc thửa 163 và diện tích 329,7m² đất thuộc thửa số 164; bà C có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn diện tích 623,9m² đất thuộc thửa 163; bà T, ông T1 và bà T2 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn diện tích 329,7m² đất thuộc thửa số 164.

Vụ án được xét xử sơ thẩm, tại Bản án sơ thẩm số: 232/2017/DS-ST ngày 26/10/2017 của Tòa án nhân dân (sau đây viết tắt là TAND) tỉnh An Giang tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà C, ông T1 và bà T2 kháng cáo Bản án số: 232/2017/DS-ST ngày 26/10/2017 của TAND tỉnh An Giang.

Vụ án được xét xử phúc thẩm, tại Bản án phúc thẩm số: 625/2019/DS-PT ngày 29/11/2019 của TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là TANDCC) tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà C, chấp nhận kháng cáo của ông T1 và bà T2 về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông T1, bà T2; sửa Bản án số: 232/2017/DS-ST ngày 26/10/2017 của TAND tỉnh An Giang.

Trong quá trình thi hành Bản án phúc thẩm số: 625/2019/DS-PT ngày 29/11/2019, nguyên đơn đã được thi hành án đối với diện tích 623,9m² đất thuộc thửa 163; ngày 31/3/2022, nguyên đơn được cấp GCN QSD diện tích 623,9m² đất.

Nguyên đơn khiếu nại theo thủ tục giám đốc thẩm đối với một phần Bản án phúc thẩm số: 625/2019/DS-PT ngày 29/11/2019 về hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa bà T với ông T1, bà T2. Tại Quyết định Giám đốc thẩm số: 61/2022/DS-GĐT ngày 21/12/2022 của TAND tối cao quyết định: Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 625/2019/DS-PT ngày 29/11/2019 của TANDCC và Bản án dân sự sơ thẩm số 232/2017/DS-ST ngày 26/10/2017 của TAND tỉnh An Giang; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình Tòa án thụ lý và giải quyết lại vụ án, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về diện tích 623,9m² đất thuộc thửa số 163 và về hủy GCN QSD đất số CH03303 ngày 03/11/2014 do bà C đứng tên (vì nguyên đơn đã được cấp GCN QSD diện tích 623,9m² đất).

Nay nguyên đơn yêu cầu: Tuyên bố Văn bản phân chia tài sản thừa kế của cụ C4 lập ngày 20/8/2008 vô hiệu; tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế của bà L1 lập ngày 25/9/2014 vô hiệu; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/4/2015 giữa bà T với ông T1, bà T2 vô hiệu; hủy GCN QSD đất do ông T1 và bà T2 đứng tên diện tích 329,7m² đất thuộc thửa số 164; công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích 329,7m² đất thuộc thửa số 164; bà T, ông T1 và bà T2 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn diện tích 329,7m² đất thuộc thửa số 164.

Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu độc lập của ông T1 và bà T2.

Theo bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà C trình bày:

Cụ Cho có diện tích 1.035,9m² đất; cụ C4 chết năm 2008; ngày 20/8/2008, hàng thừa kế của cụ C4 thỏa thuận lập văn bản giao cho bà L1 (là con của cụ C4) được quyền sử dụng diện tích 1.035,9m² đất (trong đó có phần đất nguyên đơn đang tranh chấp là thửa số 163 và 164); ngày 14/10/2008, bà L1 được cấp GCN QSD đất; sau đó, bà L1 đăng ký tách 03 thửa thành 03 GCN QSD đất.

Bà L1 chết ngày 26/8/2014; ngày 25/9/2016, hàng thừa kế của bà L1 thỏa thuận lập văn bản giao cho bà C và bà T (là hàng thừa kế của bà L1) được quyền sử dụng diện tích 1.035,9m² đất (cụ thể: Bà C được quyền sử dụng diện tích 623,9m² thuộc thửa số 163; bà T được quyền sử dụng diện tích 329,7m² thuộc thửa số 164 và diện tích 182,3m² thuộc thửa số 127); ngày 03/11/2014, bà C và bà T được cấp GCN QSD đất.

Bà C yêu cầu được tiếp tục quản lý và sử dụng đất diện tích ngang 04m x dài 25m = 100m² (trong diện tích 623,9m² đất thuộc thửa số 163); phần còn lại diện tích 523,9m² đất thuộc thửa số 163 đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Bà C không đồng ý hủy GCN QSD đất do bà C đứng tên.

Bà C không có ý kiến về diện tích 329,7m² đất do bà T đứng tên chuyển nhượng cho ông T1 và bà T2.

Bị đơn bà T: Không gửi văn bản trình bày ý kiến và vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông C3 trình bày: Năm 1993, ông C3 chuyển nhượng đất cho ông T7 như nguyên đơn trình bày. Nay ông C3 không tranh chấp với ông T7.

- Ông T1 và bà T2 trình bày: Ngày 12/4/2015, bà T lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 329,7m² đất cho ông T1 và bà T2 với số tiền 200.000.000đ. Ngày 14/4/2015, công chứng hợp đồng chuyển nhượng diện tích 329,7m² đất thuộc thửa số 164. Ngày 27/4/2016, ông T1 và bà T2 được cấp GCN QSD đất. Nay ông T1 và bà T2 yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 329,7m² đất thuộc thửa số 164 lập ngày 14/4/2015 giữa bà T với ông T1 và bà T2.

- Bà Nguyễn Thị L (sau đây gọi tắt là bà L) do ông Huỳnh Lý Vĩnh P3 đại diện trình bày: Bà L thống nhất ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Nguyễn Văn C2 (sau đây gọi tắt là ông C2) trình bày: cụ Nguyễn Văn C5 (sau đây gọi tắt là cụ C5) và cụ C4 là vợ chồng, có 06 người con, gồm: Ông C2, bà L, bà L1, ông T7, ông Nguyễn Văn B1, ông Nguyễn Hồng S1 (sau đây gọi tắt là ông B1, ông S1). Ông C2 có nghe sự việc tranh chấp giữa bà L1 với gia đình ông T7 nhưng ông C2 không rõ nội dung; ông C2 yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp giữa 02 bên theo quy định pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị A (sau đây gọi tắt là bà A) trình bày: Bà A là vợ của ông B1; ông B1 chết năm 2014; ông B1 có con là: Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Lệ T5, bà Nguyễn Thị Lệ X, ông Nguyễn Văn S2, ông Nguyễn Thanh P4, ông Nguyễn Thành T8 (sinh năm 1982), ông Nguyễn Thanh T6 (sinh năm 1985) (sau đây gọi tắt là ông B, bà T5, bà X, ông S2, ông P4, ông T6 sinh năm 1982, ông T6 sinh năm 1985). Ông S2 chết năm 2012, có vợ là bà Trần Thị D và con là Nguyễn Trần Quốc Đ. Bà A yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp giữa 02 bên theo quy định pháp luật.

- Ông B, bà T5, bà X, ông P4, ông T6 (1982), ông T6 (1985) trình bày: Thống nhất như ý kiến trình bày của bà A.

- Ông S1 (là con của cụ C4): Không gửi văn bản trình bày ý kiến và vắng mặt trong quá trình tố tụng.

- Ông Trương Minh H2 (là con của bà L1): Không gửi văn bản trình bày ý kiến và vắng mặt trong quá trình tố tụng.

- Ông Nguyễn Hoàng P5 (sau đây gọi tắt là ông P5) trình bày: Ông T6 và bà T2 cho ông P5 trồng cây thuốc nam nhờ trên diện tích 329,7m² đất. Nếu Tòa án yêu cầu giao trả đất thì ông P5 đồng ý.

- Người đại diện UBND huyện P trình bày: UBND huyện P cấp GCN QSD đất cho cụ C4, bà L1, bà T, bà C đúng quy định pháp luật.

- Người đại diện Văn phòng C6 trình bày: Văn phòng công chứng thực hiện công chứng văn bản phân chia di sản thừa kế đúng quy định pháp luật.

- Người đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A (sau đây viết tắt là Sở T) trình bày: Sở T thực hiện việc cấp đổi GCN QSD đất cho ông T6, bà T2 là đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị P, ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Thúy H1 về diện tích 623,9m² đất thuộc thửa số 163, tờ bản đồ số 7 tại xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị P, ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Thúy H1 về diện tích 329,7m² đất thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 7 tại xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ Thanh T1 và bà Huỳnh Thị Kim T2.

4. Tuyên bố Văn bản phân chia tài sản thừa kế tài sản của cụ Bùi Thị C4 lập ngày 20/8/2008 vô hiệu.

5. Tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế tài sản bà Nguyễn Thị Kim L1 lập ngày 25/9/2014 vô hiệu.

6. Tuyên bố hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/4/2015 giữa bà Trương Thị Thu T với ông Đỗ Thanh T1 và bà Huỳnh Thị Kim T2 vô hiệu.

7. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06278 ngày 27/4/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông Đỗ Thanh T1 và bà Huỳnh Thị Kim T2, diện tích 329,7m² đất thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 7 tại xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

8. Bà Hồ Thị P, ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Thúy H1 được quyền sử dụng diện tích 329,7m² đất thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 7 tại xã P,

huyện P, tỉnh An Giang. Vị trí đất theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh P6 lập ngày 18/8/2016.

9. Buộc bà Trương Thị Thu T, ông Đỗ Thanh T1 và bà Huỳnh Thị Kim T2 có nghĩa vụ trả cho bà Hồ Thị P, ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Thúy H1 diện tích 329,7m² đất thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 7 tại xã P, huyện P, tỉnh An Giang. Vị trí đất theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh P6 lập ngày 18/8/2016.

10. Buộc bà Trương Thị Thu T có nghĩa vụ trả cho ông Đỗ Thanh T1 và bà Huỳnh Thị Kim T2 tiền chuyển nhượng đất là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

11. Bà Hồ Thị P, ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Thúy H1 có quyền và nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai đối với diện tích 329,7m² đất thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 7 tại xã P, huyện P, tỉnh An Giang. Vị trí đất theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh P6 lập ngày 18/8/2016.

(Bản án có kèm theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh P6 lập ngày 18/8/2016).

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

Ngày 05/02/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh T1 và bà Huỳnh Thị Kim T2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ Thanh T1 và bà Huỳnh Thị Kim T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ Thanh T1 và bà Huỳnh Thị Kim T2, công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 329,7m² đất thuộc thửa số 164 lập ngày 14/4/2015 giữa bà T với ông T1 và bà T2.

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 các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, xác định bản án sơ thẩm tuyên xử là có căn cứ. Phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh T1 và bà Huỳnh Thị Kim T2 không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Thanh T1 và bà Huỳnh Thị Kim T2, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh T1 và bà Huỳnh Thị Kim T2 trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh T1 và bà Huỳnh Thị Kim T2:

[2.1] Theo thủ tục cấp GCN QSD đất cho cụ C4 thể hiện: Cụ Cho có đơn kê khai cấp GCN QSD đất ghi nguồn gốc đất do cụ C4 nhận chuyển nhượng của ông C3. Tuy nhiên, hồ sơ cấp GCN QSD đất không có tài liệu, chứng cứ về việc cụ C4 nhận chuyển nhượng của ông C3. Theo lời khai của ông C3 xác nhận có chuyển nhượng đất cho ông T7; theo lời khai của ông C2 và bà L (là con của cụ C4), lời khai của hàng thừa kế của ông B1 (ông B1 là con của cụ C4) đều xác định phần đất nguyên đơn đang tranh chấp là của ông T7 nhận chuyển nhượng của ông C3.

Như vậy, lời khai của người làm chứng, lời khai của người thuộc hàng thừa kế của cụ C4 phù hợp với lời khai của nguyên đơn và văn bản chuyển nhượng đất giữa ông T7 và ông C3 xác lập năm 1993 (do nguyên đơn giao nộp). Do vậy, có cơ sở xác định diện tích 329,7m² đất là tài sản chung của ông T7 và bà P; trong đó, phần tài sản của bà P là diện tích 164,85m², phần tài sản của ông T7 là diện tích 164,85m² nhưng cụ Cho đăng ký kê khai diện tích 329,7m² đất là tài sản của cụ C4 là không đúng.

Ông T7 chết năm 1997, không lập di chúc, hàng thừa kế thứ nhất của ông T7, gồm: Cụ C4, bà P, bà H1 và ông H; di sản thừa kế của ông T7 là diện tích 164,85m² thuộc quyền sử dụng chung của hàng thừa kế của ông T7. Cụ C4 chết năm 2008, không lập di chúc; phần tài sản của cụ C4 (được hưởng từ di sản của ông T7) thuộc quyền sử dụng chung của hàng thừa kế của cụ C4 (gồm: Ông B1, ông C2, ông S1, bà L, bà L1, hàng thừa kế thế vị của ông T7 là bà H1 và ông H); tuy nhiên, các con của cụ C4 (gồm: Ông B1, ông C2, ông S1, bà L) định đoạt cho bà L1 được hưởng diện tích 329,7m² đất (trong đó có phần tài sản của bà P, bà H1 và ông H) nhưng không có sự đồng ý ký tên hoặc điểm chỉ của bà P và thừa kế thế vị của ông T7 là không đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 677 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.2] Từ đó, không có căn cứ xác lập quyền sử dụng cho bà L1 đối với diện tích 329,7m² đất theo quy định tại khoản 5 Điều 170 của Bộ luật Dân sự năm 2005; hàng thừa kế của bà L1 cũng không có quyền định đoạt giao cho bà T quyền sử dụng diện tích 329,7m² đất. Do đó, bà T không có quyền chuyển nhượng diện tích 329,7m² đất cho ông T1 và bà T2 theo quy định tại khoản 2 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

Ngày 12/4/2015 bà T và ông T1, bà T2 xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng công chứng ngày 14/4/2015 là sau thời điểm nguyên đơn tranh chấp đất với bị đơn tại UBND xã P (được ghi nhận tại các biên bản ghi lời khai bà P, bà H1, bà C ngày 05/01/2015, ngày 12/01/2015, ngày 30/01/2015, ngày 03/02/2015, ngày 18/3/2015; biên bản hòa giải ngày 06/3/2015); đồng thời, tại Công văn số 80/VP-TKQ ngày 23/4/2015 của UBND huyện P thông báo cho ông T1 và bà T2 biết về trường hợp của ông bà không đủ điều kiện cấp GCN QSD đất (do đất chuyển nhượng có tranh chấp và UBND xã P đang giải quyết); tiếp theo, nguyên đơn tiếp tục nộp đơn khởi kiện tại Tòa án; mặt khác, theo Công văn số: 92 ngày 11/9/2015 của UBND huyện P thông báo cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P biết về việc UBND huyện P có nhận được đơn khiếu nại của bà P đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T với ông T1 và bà T2.

Tuy nhiên, ngày 27/4/2016, Sở T cấp GCN QSD đất cho ông T1 và bà T2 là không đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Tại phiên tòa, ông T1 và bà T2 trình bày: “Do bà P rút đơn khởi kiện và TAND huyện Phú Tân có Thông báo số: 52/2015/TB-TA ngày 03/9/2015 nên Sở T cấp GCN QSD đất cho ông T1 và bà T2 là đúng quy định pháp luật”; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1 và bà T2 trình bày trường hợp ông T1 và bà T2 là người thứ ba ngay tình.

Xét thấy, tuy ngày 03/9/2015 Tòa án nhân dân huyện Phú Tân thông báo trả lại đơn khởi kiện cho nguyên đơn (do nguyên đơn rút đơn khởi kiện) nhưng ngày 04/9/2015 nguyên đơn tiếp tục nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang; ngày 11/9/2015, UBND huyện P thông báo về việc bà P tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T với ông T1, bà T2 (Công văn số: 92 ngày 11/9/2015); bên chuyển nhượng (là bà T) và bên nhận chuyển nhượng (là ông T1, bà T2) đã biết phần đất chuyển nhượng là diện tích 329,7m² đang có tranh chấp nhưng vẫn tiến hành xác lập hợp đồng chuyển nhượng; đồng thời, nguyên đơn tranh chấp trước thời điểm bà T chuyển nhượng đất cho ông T1, bà T2 và trước thời điểm ông T1, bà T2 được cấp GCN QSD đất (như nhận định phần trên). Như vậy, ông T1 và bà T2 không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015; do đó, ý kiến của ông T1 và bà T2 là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Từ nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1, bà T2 là có căn cứ và tuyên bố Văn bản phân chia tài sản thừa kế tài sản của cụ C4 lập ngày 20/8/2008 vô hiệu; tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế tài sản của bà L1 lập ngày 25/9/2014 vô hiệu; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/4/2015 giữa bà T với ông T1, bà T2 vô hiệu; hủy GCN QSD đất do ông T1 và bà T2 đứng tên diện tích 329,7m² đất thuộc thửa số 164; nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích 329,7m² đất thuộc thửa số 164; buộc bà T, ông T1 và bà T2 cùng có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn diện tích 329,7m² đất thuộc thửa số 164; buộc bà T có nghĩa vụ trả cho ông T1 và bà T2 tiền chuyển nhượng đất là 200.000.000đ là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T2 và ông T1 kháng cáo nhưng không cung cấp các tài liệu, chứng cứ gì mới ngoài các tài liệu, chứng cứ đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên buộc ông T1 và bà T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh T1 và bà Huỳnh Thị Kim T2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị P, ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Thúy H1 về diện tích 623,9m² đất thuộc thửa số 163, tờ bản đồ số 7 tại xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị P, ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Thúy H1 về diện tích 329,7m² đất thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 7 tại xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ Thanh T1 và bà Huỳnh Thị Kim T2.

4. Tuyên bố Văn bản phân chia tài sản thừa kế tài sản của cụ Bùi Thị C4 lập ngày 20/8/2008 vô hiệu.

5. Tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế tài sản bà Nguyễn Thị Kim L1 lập ngày 25/9/2014 vô hiệu.

6. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/4/2015 giữa bà Trương Thị Thu T với ông Đỗ Thanh T1 và bà Huỳnh Thị Kim T2 vô hiệu.

7. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06278 ngày 27/4/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông Đỗ Thanh T1 và bà Huỳnh Thị Kim T2, diện tích 329,7m² đất thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 7 tại xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

8. Bà Hồ Thị P, ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Thúy H1 được quyền sử dụng diện tích 329,7m² đất thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 7 tại xã P, huyện P, tỉnh An Giang. Vị trí đất theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh P6 lập ngày 18/8/2016.

9. Buộc bà Trương Thị Thu T, ông Đỗ Thanh T1 và bà Huỳnh Thị Kim T2 có nghĩa vụ trả cho bà Hồ Thị P, ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Thúy H1 diện tích 329,7m² đất thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 7 tại xã P, huyện P, tỉnh An Giang. Vị trí đất theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh P6 lập ngày 18/8/2016.

10. Buộc bà Trương Thị Thu T có nghĩa vụ trả cho ông Đỗ Thanh T1 và bà

Huỳnh Thị Kim T2 tiền chuyển nhượng đất là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

11. Bà Hồ Thị P, ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Thúy H1 có quyền và nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai đối với diện tích 329,7m² đất thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 7 tại xã P, huyện P, tỉnh An Giang. Vị trí đất theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh P6 lập ngày 18/8/2016.

(Bản án có kèm theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh P6 lập ngày 18/8/2016).

12. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

13. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đỗ Thanh T1 và bà Huỳnh Thị Kim T2, mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được cản trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0000171 ngày 26/02/2024 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0000172 ngày 26/02/2024, cùng của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ngô Đức Thọ

Trần Thị Thúy Hồng

Nguyễn Đắc Minh