

Bản án số: 928/2024/DS-PT

Ngày: 28 - 10 - 2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy văn bản công chứng”.

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 Hà Huy Cầu

Các Thẩm phán: Ông Mai Xuân Thành

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 Phạm Ba Duy – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 10 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: 582/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy văn bản công chứng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2024/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3060/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/Bà Nguyễn Thị R, sinh năm: 1941 (vắng mặt);

2/Ông Chung Minh S, sinh năm: 1960 (vắng mặt);

3/Ông Chung Tấn T, sinh năm: 1965 (vắng mặt);

4/Ông Chung Tấn D, sinh năm: 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ E, ấp H, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

5/Bà Chung Thị Hồng Đ, sinh năm: 1966 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ C, ấp T, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

6/Bà Chung Thị Thanh H, sinh năm: 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ C, ấp Đ, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

7/Bà Chung Thị Hồng N, sinh năm: 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: 2, P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà R, ông S, ông T, bà Đ, bà H, bà N:
Ông Chung Tấn D, sinh năm: 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ E, ấp H, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đăng N1, sinh năm: 1961 (có mặt)

Địa chỉ thường trú: Tổ B, ấp H, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: Tổ A, khu A, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

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

1/Ông Chung Tấn L, sinh năm: 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ E, ấp H, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2/Bà Chung Thị Ngọc M, sinh năm: 1976

Địa chỉ: C H, FL C, USA (Hoa Kỳ).

Người điện theo ủy quyền của bà M: Ông Chung Tấn D, sinh năm: 1978 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ E, ấp H, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3/Bà Ngô Thị S1, sinh năm: 1963 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà S1: Ông Nguyễn Đăng N1, sinh năm: 1961 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp H, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

4/Ông Trương Xuân T1, sinh năm: 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: 2, tổ G, khu phố E, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

5/Phòng công chứng số D2 tỉnh Đồng Nai (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

6/Ông Nguyễn Đức T2, sinh năm: 1974 (vắng mặt);

7/Bà Phạm Thị Thùy T3, sinh năm: 1978 (vắng mặt);

8/Cháu Nguyễn Thị Quỳnh H1, sinh năm: 2013.

Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp T, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

9/Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm: 1993 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ C, ấp T, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Ông Chung Tấn D (là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn);

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 23/9/2013 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị R, ông Chung Tấn D, ông Chung Minh S, ông Chung Tấn T, bà Chung Thị Hồng Đ, bà Chung Thị Thanh H, bà Chung Thị Hồng N và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chung Thị Ngọc M và lời khai tiếp theo của người đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn là ông Chung Tấn D trình bày:

Tổng diện tích đất 60.506m², thuộc các thửa 264, 287, 288, 289, 435, 465, 553, 554, 627 cùng tờ bản đồ số 07, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai, được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 643962 ngày 6/6/1997 cho cha ông là ông Chung Văn H2. Diện tích đất trên do ông H2 vừa khai hoang, vừa chuyển nhượng từ năm 1972 đến năm 1975. Gia đình ông đã trồng bắp, khoai mì trên tổng diện tích đất trên. Khi các thành viên trong gia đình đã trưởng thành và có gia đình riêng, có hai người không theo nghề nông nên ông H2 đã chuyển nhượng một số diện tích đất để có tiền lo cho các con lập nghiệp và học hành. Các diện tích đất mà gia đình ông đã chuyển nhượng trước khi ông H2 mất đều chưa tiến hành thủ tục chuyển nhượng. Từ năm 1999 đến năm 2004, gia đình ông đã tiến hành hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cho những diện tích đất mà gia đình đã chuyển nhượng trước đây. Đối với 2.000m² đất ông H2 đã chuyển nhượng cho ông Trương Xuân T5, năm 2005 ông T5 có nhờ gia đình tiến hành thủ tục chuyển nhượng sang cho ông N1 vì ông T5 đã bán lại diện tích đất trên cho ông N1. Ông N1 đã đến nhà đề nghị mẹ của ông là bà R giao sổ đỏ cho ông N1 để ông N1 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng diện tích 2.000m² mà ông N1 đã mua lại của ông T5, đồng thời ông N1 giao 20.000.000 đồng để gia đình thực hiện đối với việc chuyển nhượng này. Ngày nhận tiền để thực hiện việc chuyển nhượng 2.000m² đất cho ông N1 thì chỉ có bà R và ông Chung Tấn L giúp đỡ bà R trong việc này nên bà R đã ký một số giấy tờ do ông L và ông N1 yêu cầu để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên. Tại thời điểm này, gia đình ông không có quyết định chuyển nhượng thêm đất cho ông N1 vì gia đình để cho bà Chung Thị Hồng Đ lập vườn quýt từ năm 1999 trên tổng diện tích đất còn lại, và đang thu hoạch.

Ông N1 và ông L đã yêu cầu gọi 03 thành viên trong gia đình ông là ông Chung Minh S, ông Chung Tấn T, bà Chung Thị Thanh H đến Phòng C tỉnh Đồng Nai ký văn bản phân chia tài sản thừa kế. Do bà R không rành về pháp luật nên đã làm theo sự sắp xếp của ông N1 và không gọi các thành viên khác trong gia đình là bà Chung Thị Hồng Đ, bà Chung Thị Hồng N và ông. Lúc này bà R chỉ nghĩ là làm theo hướng dẫn của ông N1 để nhanh chóng hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nên đã ảnh hưởng đến quyền thừa kế của 03 thành viên trong gia đình là ông, bà Đ, bà N. Vì vậy, văn bản công chứng này không có giá trị pháp lý.

Vào tháng 6/2013, bà Chung Thị Hồng Đ có nói với gia đình là có người trông trảm trên đất của gia đình, đồng thời ông đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập hợp đồng đo đạc để làm thủ tục đổi sổ mới thì mới biết ông N1 đã tự kê khai ông N1 là người đang quản lý, sử dụng diện tích đất 2.393m² và khoảng 500m² mà ông N1 đã mua bán bất hợp pháp với ông Chung Tấn L. Việc ông L tự ý chuyển nhượng cho ông N1 500m² đất bằng giấy viết tay thì gia đình ông hoàn toàn không biết, gia đình ông cũng không nhận tiền bán đất như ông N1 trình bày tại Ủy ban nhân dân xã P.

Ông yêu cầu Tòa án xem xét hủy văn bản phân chia tài sản thừa kế được công chứng ngày 14/5/2007 tại Văn phòng C1; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R với ông N1 được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận vào ngày 10/01/2006; Yêu cầu ông N1 trả lại diện tích đất khoảng hơn 500m² mà ông Chung Tấn L đã tự ý chuyển nhượng cho ông N1; đối với phần đất 2.393m² mà ông N1 tự ý đi kê khai thì ông yêu cầu ông N1 trả lại cho gia đình ông diện tích 393m², còn lại diện tích 900m² ông đồng ý để ông N1 sử dụng vì diện tích này cha ông là ông Chung Văn H2 trước đây đã chuyển nhượng cho ông Trương Xuân T5, ông T5 đã chuyển nhượng lại cho ông N1. Còn đối với số tiền ông N1 nhận được khi Nhà nước đền bù giải tỏa để làm đường tránh B thì ông không có ý kiến gì vì diện tích Nhà nước đền bù giải tỏa là 1100m² nằm trong diện tích 2000m² mà cha ông đã chuyển nhượng cho ông T5.

Ông thống nhất giải quyết vụ án theo chứng thư Thẩm định giá số 23103002A/CT-BDS-TĐGVIET ngày 30/10/2023 của Công ty cổ phần T7 và Bản trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 12615/2022 ngày 25/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông D xác định diện tích đất tranh chấp là thửa đất số 184 tờ bản đồ số 34 BĐDC thành lập năm B1 được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,1) có diện tích là 810,3m² theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 12615/2022 ngày 25/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cơ sở để giải quyết tranh chấp yêu cầu ông N1 trả lại cho gia đình ông, phần còn lại thửa số 72 và phần đã bồi thường làm đường V nguyên đơn không tranh chấp.

Bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị S1 là ông Nguyễn Đăng N1 trình bày:

Tháng 6/1996, ông có mua của ông Trương Xuân T1 cùng ấp một phần diện tích đất tranh chấp với giá 25 chỉ vàng 95T. Hiện trạng thực tế của diện tích đất trên có tứ cận: Phía đông giáp ông H3, phía tây giáp bà D1, phía nam đường

cái xã, phía bắc giáp suối. Khi mua đất, ông và ông T1 có làm giấy tay. Nguồn gốc đất này do ông Trương Xuân T5 mua của ông Chung Văn H2 khoảng năm 1990-1991. Khi mua đất, ông T1 có giao cho ông bản chính giấy viết tay sang nhượng đất giữa ông Chung Văn H2 và ông Trương Xuân T5. Khi ông T5 mua đất của ông H2 thì đất trống, sau đó ông T1 cất nhà cấp 4, đến năm 2010 ông đập bỏ căn nhà để tôn tạo thêm đất cho ông Nguyễn Văn B thuê mặt bằng bán than. Năm 2005, ông Chung Tấn L nói nếu ông muốn làm thủ tục tách sổ thì phải mua thêm phần đất dư với giá 20.000.000 đồng, ông đồng ý; Tiếp sau đó, ông L lại nói ông mua miếng đất hình tam giác sát suối liền kề đuôi đất của ông diện tích khoảng 500 m² với giá 18.000.000 đồng, việc mua bán trên đều có giấy viết tay của ông L, bà R đã ký và nhận tiền.

Đến năm 2006, bà R có đến Ủy ban nhân dân xã P lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 2.393 m² gồm thửa 288, 948, 949, tờ bản đồ số 7, đã được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 10/01/2006. Khi mang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L nộp để thực hiện thủ tục tách sổ, Văn phòng đăng ký yêu cầu phải có văn bản phân chia tài sản thừa kế nên ông có nhờ hàng thừa kế của ông H2 đến Phòng C lập văn bản thừa kế để bà R được thừa hưởng toàn bộ diện tích 4.842m², và được Phòng C chứng thực ngày 14/5/2007. Đến nay, ông vẫn chưa hoàn thành thủ tục cấp đổi sổ vì trong phần diện tích đất xin tách sổ đã có một phần diện tích thu hồi làm đường tránh thành phố B. Phần diện tích thu hồi là 1.100 m², phần diện tích còn lại không biết bao nhiêu nhưng có ranh giới rõ ràng. Ông đã nhận tiền bồi thường đầy đủ. Diện tích đất của ông mua là hợp pháp, có tứ cận rõ ràng, sử dụng ổn định, không tranh chấp, có xác nhận của địa phương và các hộ dân giáp ranh. Trong quá trình thực hiện công tác bồi thường dự án đường T, Ủy ban nhân dân xã C2 đã xác nhận đất không tranh chấp lấn chiếm. Ông cho biết hiện tại chỉ còn ông T4 là thuê nhà trên phần đất của ông, gia đình ông Nguyễn Đức T2, bà Phạm Thị Thùy T3, cháu Nguyễn Thị Quỳnh H1 đã chuyển đi nơi khác và không còn liên quan tới vụ án nữa nên đề nghị Tòa án không đưa những người này vào tham gia tố tụng.

Nay gia đình bà Nguyễn Thị R yêu cầu hủy văn bản phân chia tài sản thừa kế được công chứng ngày 14/5/2007 tại Văn phòng C1; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R với ông được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận vào ngày 10/01/2006; Yêu cầu ông trả lại thửa đất số 184 tờ bản đồ số 34 BĐDC thành lập năm 2006 phước T6 được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,1) có diện tích là 810,3m² mà ông Chung Tấn L đã chuyển nhượng cho ông thì ông không đồng ý.

Ông thông nhất giải quyết vụ án theo chứng thư Thẩm định giá số 23103002A/CT-BDS-TĐGVN ngày 30/10/2023 của Công ty cổ phần T7 và Bản trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 12615/2022 ngày 25/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

Tại bản tự khai ngày 04/12/2013 và các lời khai tiếp theo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Chung Tấn L trình bày:

Vào khoảng tháng 12/2005 ông Trương Xuân T5 và ông Nguyễn Đăng N1 có đến gặp ông và đề nghị nhờ gia đình ông làm thủ tục sang tên cho ông N1

phần đất mà ông T5 mua của cha của ông là Chung Văn H2 diện tích 2.000m², khi đó ông N1 có đưa cho ông và mẹ ông bà Nguyễn Thị R số tiền 20.000.000 đồng để giúp ký giấy làm sổ đỏ và mượn sổ đỏ của nhà ông tách ra cho ông N1 đã mua lại của ông Trương Xuân T5. Cũng trong thời gian đó ông có miếng đất khoảng 500m² hình tam giác giáp suối ông có bán cho ông N1 18.000.000 đồng khi bán thì ông và mẹ ông đã ký vào giấy bán đất và giao đất cho ông N1 sử dụng, khi giao hiện trạng đất trống chưa trồng cây gì hiện nay ông N1 đã trồng cây tràm. Diện tích 500m² bán cho ông N1 nằm trong tổng diện tích 60.506m² của cha ông là Chung Văn H2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất ngày 06/6/1997. Nay gia đình ông yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng phân chia di sản thừa kế và hủy hợp đồng chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông và mẹ ông với ông N1 thì ông đồng ý.

Tại đơn trình bày ghi ngày 23/8/2016 của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Xuân T1:

Vào năm 1993 gia đình ông có mua của ông Chung Văn H2 một phần đất rẫy với diện tích chiều rộng 25m một bên giáp đất bà S1, một bên giáp đất ông H3, chiều dài từ đường đất chạy dài đến Suối; hai bên đã thỏa thuận mua bán với giá 1,2 cây vàng, ông H2 có làm giấy viết tay bán cho gia đình ông và anh trai của ông tên Trương Xuân T5 là người đứng tên trong giấy mua bán. Sau khi mua đất gia đình ông sử dụng xây nhà và trồng cây trên đất. Đến năm 1996 gia đình ông chuyển đi nơi khác sinh sống nên anh trai của ông tên Trương Xuân T5 có viết giấy ủy quyền lại cho ông đứng ra bán lại cho ông Nguyễn Đăng N1 với giá 2,5 cây vàng ông có chỉ hàng ranh bốn phía cho ông N1 với diện tích chiều rộng 25m, chiều dài từ đường đất chạy dài đến Suối, con Suối này là nơi gia đình ông sử dụng cho việc tưới tiêu hàng ngày từ năm 1993-1996 không có sự tranh chấp nào từ phía gia đình ông H2. Đến năm 2014 được biết gia đình ông H2 cho rằng ông N1 lấn đất và tranh chấp. Nay ông xin Tòa án cho ông được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử vắng mặt.

Tại Văn bản số 43/CV-PCC4 ngày 12/5/2014 và Văn bản số 121/ĐXVMTTA-PCC4 ngày 07/10/2020 của Phòng C tỉnh Đồng Nai trình bày như sau:

Theo hồ sơ lưu trữ tại đơn vị thể hiện ngày 14/5/2007 bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1941 có yêu cầu Phòng C công chứng văn bản phân chia di sản thừa kế quyền sử dụng đất đối với thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai với diện tích là 4.842m². Bộ hồ sơ phân chia di sản thừa kế quyền sử dụng đất tại Phòng C gồm:

- + Phiếu yêu cầu công chứng do bà R yêu cầu;
- + Văn bản phân chia di sản thừa kế quyền sử dụng đất bao gồm cả trang lời chứng của công chứng viên Võ Văn R1 công chứng ngày 14/5/2007;
- + Giấy chứng minh nhân dân, Hộ khẩu, Giấy chứng tử;
- + Thông báo niêm yết Văn bản phân chia di sản thừa kế;
- + Bản dự thảo Văn bản phân chia di sản thừa kế;
- + 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tất cả các giấy tờ do bà R cung cấp đều là bản chính. Ngoài ra bà R và ông N1 có lẫn tay trong sổ lưu trữ hồ sơ chuyển nhượng của Phòng C nhưng trong kho lưu trữ và trong hệ thống nhập dữ liệu hồ sơ lưu trữ của đơn vị không có hợp đồng chuyển nhượng này.

Căn cứ theo Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực và Thông tư số 03/2001/TP-CC ngày 14/3/2001 của Bộ tư pháp thì Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế nêu trên được lập và công chứng theo đúng trình tự do pháp luật quy định.

Về yêu cầu hủy bỏ văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do thiếu người thuộc hàng thừa kế, Phòng C có ý kiến sau: Tại văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế chỉ có bà R và 04 người con và có cam đoan “không bỏ sót người thuộc diện đồng thừa kế”. Do vậy trong trường hợp bị xóa hàng thừa kế là do sự cố ý của người lập văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế như vậy người được hưởng phải có trách nhiệm hoàn trả lại phần giá trị thừa kế mà người bị bỏ sót được hưởng, cụ thể bà R thì xác định phần tài sản riêng của bà R trong quyền sử dụng đất thừa kế, xác định phần thừa kế của bà R được hưởng từ chồng và từ các người con nhượng lại, xác định phần thừa kế của người bị bỏ sót để bà R hoàn trả cho họ.

Do công việc nhiều cũng như không bố trí được công việc để tham gia, Phòng C xin vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2024/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị R, ông Chung Minh S, ông Chung Tấn T, ông Chung Tấn D, bà Chung Thị Hồng Đ, bà Chung Thị Thanh H và bà Chung Thị Hồng N. về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy văn bản công chứng” đối với bị đơn ông Nguyễn Đăng N1.

Ông N1 được quyền sử dụng thửa đất số 184 được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,1) có diện tích là 810,3m² và thửa đất số 72 được giới hạn bởi các điểm (1',2',3',4',5',6',7',1') có diện tích là 1216.6m² theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 12615/2022 ngày 25/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ. Ông N1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 17/01/2024 ông Chung Tấn D (là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 31/01/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định kháng nghị số 26/QĐ-VKS-DS, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Chung Tấn D (người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn) vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật. Bị đơn ông Nguyễn Đăng N1 đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Trong phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Phần đất mà ông N1 đang sử dụng gồm các thửa 288, 948, 949 với diện tích 2.393m² do mẹ ông ký hợp đồng chuyển nhượng là đúng, nguyên đơn không có tranh chấp đối với diện tích đất này vì ông N1 đã đăng ký kê khai xin cấp Giấy chứng nhận tại Ủy ban nhân dân xã P. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân xã C3 phần kê khai của ông N1, phần diện tích còn lại 733,9m² là phần đất tranh chấp. Vì khi ông N1 trông tràm, gia đình nguyên đơn đã ngăn chặn và nộp đơn khởi kiện, phần đất tranh chấp không được cơ quan nào xác định là thuộc quyền sử dụng của ông N1. Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định phần đất ông N1 đang sử dụng là phần đất không tranh chấp là không chính xác, không đúng thực tế, lập luận có lợi cho bị đơn

Mặt khác, về mặt tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã chưa làm rõ vị trí phần đất mà mẹ ông đã chuyển nhượng cho ông N1. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã yêu cầu giám định nhưng không được Tòa án chấp nhận vì cho rằng gia đình nguyên đơn thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn. Vì vậy, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đủ căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Bị đơn trình bày: Phần đất của ông đã nhận chuyển nhượng và quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật.

- Về nội dung: Trong văn bản chuyển nhượng, các bên chỉ ghi diện tích đất chuyển nhượng, không thể hiện đất này thuộc thửa nào, khi chuyển nhượng đất các bên không tiến hành đo đạc, không có biên bản giao nhận giữa bà R với ông

N1. Hồ sơ vụ án xác định diện tích đất của ông N1 đang quản lý sử dụng nhiều hơn diện tích đất nhận chuyển nhượng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nên chưa đủ căn cứ giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận quyết định kháng nghị, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Chung Tấn D (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn), quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai làm trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Theo nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Chung Văn H2. Gia đình ông H2 chuyển nhượng 2.000m² đất cho ông Trương Xuân T5, sau đó ông T5 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đăng N1. Sau khi ông H2 chết, năm 2007 tại Phòng C, bà R đã ký Văn bản phân chia tài sản thừa kế nhưng không có mặt đầy đủ những người thừa kế của ông H2 (cụ thể vắng mặt bà Chung Thị Hồng Đ, bà Chung Thị Hồng N và ông Chung Tấn D). Phần diện tích đất thực tế mà ông N1 đang quản lý sử dụng là 2.393m² và khoảng 500m² do ông N1 nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ ông Chung Tấn L, là không đúng với diện tích đất mà gia đình nguyên đơn đã chuyển nhượng cho ông T5, sau đó ông T5 chuyển nhượng lại cho ông N1. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Hủy văn bản phân chia tài sản thừa kế được công chứng ngày 14/5/2007 tại Phòng C, tỉnh Đồng Nai;
- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R với ông N1 được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận vào ngày 10/01/2006;
- Buộc ông N1 trả lại diện tích đất khoảng hơn 500m² mà ông Chung Tấn L đã tự ý chuyển nhượng cho ông N1;
- Buộc ông N1 trả lại cho gia đình ông diện tích 393m²/2.393m².

Tại phiên tòa sơ thẩm ông D xác định diện tích đất tranh chấp là thửa đất số 184 tờ bản đồ số 34 BĐDC thành lập năm B1 được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,1) có diện tích là 810,3m² theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 12615/2022 ngày 25/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ.

[3] Bị đơn ông Nguyễn Đăng N1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì phần diện tích đất ông đang quản lý, sử dụng là do ông nhận chuyển nhượng đúng quy định pháp luật, có tứ cận rõ ràng, sử dụng ổn định, không tranh chấp, có xác nhận của địa phương và các hộ dân giáp ranh.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[4.1] Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 613/2016 ngày 23/01/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B2 thì thửa đất ông Nguyễn Đăng N1 sử dụng là thửa đất số 72 tờ bản đồ số 34 BĐDC xã P thành lập năm 2006, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Chung Văn H2 thuộc một phần diện tích của các thửa đất 288, 289, 435 tờ bản đồ số 7 BĐDC xã P thành lập năm 1992. Thửa đất số 72 tờ bản đồ số 34 BĐDC xã P thành lập năm 2006 sau khi bị thu hồi làm đường V được tách ra làm 02 thửa gồm thửa 72 và 72b. Thửa 72b có diện tích 810,3m² (gồm: 97m² nằm trong thửa 435 tờ bản đồ số 7; 411,6m² nằm trong thửa 288, 289 tờ bản đồ số 7; còn lại 301,7m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai) đây là diện tích đất tranh chấp hiện nay có số thửa mới là thửa đất số 184 tờ bản đồ số 34 BĐDC phường P có diện tích là 810,3m².

Theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 12615/2022 ngày 25/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thì xác định ông N1 đang sử dụng thửa đất số 184 được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,1) có diện tích là 810,3m² mục đích sử dụng: ODT + CLN và thửa đất số 72 được giới hạn bởi các điểm (1',2',3',4',5'.6',7',1') có diện tích là 1216,6m² mục đích sử dụng: ODT + CLN.

Phần diện tích đất tranh chấp theo chỉ dẫn của ông Chung Tấn D như sau:

- Được giới hạn bởi các điểm (A, B, C, 7, D, E, A) có diện tích là $(304,8 + 2,3 + 655,5 + 2,3) = 964,9\text{m}^2$ (gồm có diện tích 304,8m² thuộc đường V).

- Được giới hạn bởi các điểm (2', F, G, H, 2') có diện tích là $(188,5 + 1141,0) = 1329,5\text{m}^2$ (gồm có diện tích 188,5m² thuộc đường V).

Tổng diện tích đất tranh chấp được giới hạn bởi các điểm (A, B, C, 7, D, E, A) và (2', F, G, H, 2') có diện tích là $(964,9\text{m}^2 + 1.329,5\text{m}^2) = 2.294,4\text{m}^2$.

[3.2] Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Chung Văn H2 và bà Nguyễn Thị R sử dụng các thửa 264, 287, 288, 289, 435, 465, 553, 554, 627 cùng tờ bản đồ số 07, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai, được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 643962 ngày 6/6/1997 cho ông Chung Văn H2. Khoảng năm 1990-1991, ông Chung Văn H2 bán lại cho ông Trương Xuân T5 (anh của Trương Xuân T1) diện tích 2.000m² đất, sau đó ông T1 cất nhà cấp 4 ở và trồng cây trên đất.

Tháng 6/1996, ông N1 nhận chuyển nhượng lại của ông Trương Xuân T1 phần diện tích đất tranh chấp nêu trên với giá 25 chỉ vàng 95T. Hiện trạng thực tế của diện tích đất trên có tứ cận: Phía đông giáp ông H3, phía tây giáp bà D1, phía nam đường cái xã, phía bắc giáp suối. Khi mua đất, ông N1 và ông T1 có làm giấy tay, ông T1 có giao cho ông N1 bản chính giấy viết tay sang nhượng đất giữa ông Chung Văn H2, ông T1 đã ký và nhận tiền và giao đất cho ông N1 sử dụng toàn bộ diện tích đất của vợ chồng bà R. Như vậy diện tích ông N1 sử dụng tăng lên tổng diện tích khoảng 2.893m².

Năm 2006, bà R có đến Ủy ban nhân dân xã P làm thủ tục sang tên cho ông N1, lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.393m² gồm thửa 288, 948, 949, tờ bản đồ số 7, đã được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 10/01/2006. Khi mang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L nộp để thực hiện thủ tục tách sổ, Văn phòng đăng ký yêu cầu phải có văn bản phân chia tài sản thừa kế nên ông N1 có nhờ hàng thừa kế của ông H2 đến Phòng C lập văn bản thừa kế để bà R được thừa hưởng toàn bộ diện tích 4.842m², được Phòng C chứng thực ngày 14/5/2007. Ông N1 chưa hoàn thành thủ tục cấp đổi sổ vì trong phần diện tích đất xin tách sổ đã có một phần diện tích thu hồi làm đường tránh thành phố B. Phần diện tích thu hồi là 1.100 m², ông N1 đã nhận tiền bồi thường. Năm 2006 đo đạc bản đồ địa chính lại thì xác định phần đất trên có 02 thửa đất là: Thửa số 72, tờ bản đồ số 34, diện tích 3.130m², đã quy hoạch mở đường Võ Nguyên Giáp diện tích 1.100 m² hiện nay còn lại của thửa 72 qua đo đạc thực tế là 1.216,6m² và thửa số 184, tờ bản đồ số 34, diện tích 810,3m².

[3.3] Xét, theo tài liệu chứng cứ trên thì diện tích đất các đương sự chuyển nhượng cho nhau thì ít hơn so với thực tế sử dụng đất, nhưng ranh đất thì không thay đổi so với việc giao đất ban đầu. Thực tế, sau khi nhận chuyển nhượng, ông N1 đã nhận đất, quản lý sử dụng ổn định, xây dựng nhà kiên cố và trồng cây lâu năm trên đất. Căn cứ vào tiêu mục 2.3 mục II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Khoản 2 Điều 50 Luật Đất đai Điều 11 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP 25/5/2007 của Chính phủ, Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sửa đổi bởi khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp này được công nhận hiệu lực. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông N1 không có yêu cầu phản tố về việc được công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang tranh chấp thửa đất số 184 được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 1) có diện tích là 810,3m² và thửa đất số 72 được giới hạn bởi các điểm (1', 2', 3', 4', 5', 6', 7', 1') có diện tích là 1.216,6m² theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 12615/2022 ngày 25/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ. Bản án sơ thẩm quyết định công nhận quyền sử dụng đất và bị đơn có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai quyền sử dụng đất là vượt quá phạm vi yêu cầu của đương sự. Tuy nhiên, nội dung quyết định này không làm thay đổi bản chất vụ việc, không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử điều chỉnh phần nội dung quyết định này của Bản án sơ thẩm cho phù hợp quy định pháp luật.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn có kháng cáo nhưng không có tài liệu chứng cứ mới để chứng minh. Những nội dung nêu trong quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng

Nai đã được Tòa án cấp sơ thẩm nhận định làm rõ. Do vậy. Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đương sự; Không chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai; Giữ nguyên bản án sơ thẩm, nhưng điều chỉnh nội dung phần quyết định theo nhận định trên.

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

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nên người có kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

I/Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Chung Tấn D; Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 26/QĐ-VKS-DS ngày 31/01/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 17/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, nhưng điều chỉnh nội dung phần quyết định.

Áp dụng Điều 166, 203 Luật đất đai; Điều 11 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP/25/5/2007 của Chính phủ; Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sửa đổi bởi khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP) tiêu mục 2.3 mục II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết 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.

Xử:

1/Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị R, ông Chung Minh S, ông Chung Tấn T, ông Chung Tấn D, bà Chung Thị Hồng Đ, bà Chung Thị Thanh H và bà Chung Thị Hồng N. về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy văn bản công chứng” đối với bị đơn ông Nguyễn Đăng N1.

2/Trong trường hợp không có quan hệ tranh chấp khác nội dung tranh chấp trong vụ án này, ông Nguyễn Đăng N1 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất đối với thửa 184, tờ bản đồ số 34

BĐĐC xã P thành lập năm 2006 được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 1) có diện tích là 810,3m², và thửa đất số 72 tờ bản đồ số 34 BĐĐC xã P thành lập năm 2006 được giới hạn bởi các điểm (1',2',3',4',5',6',7',1') có diện tích là 1.216,6m² theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 12615/2022 ngày 25/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ theo quy định của pháp luật.

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

II/Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Chung Tấn D phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí số 0000167 ngày 23/02/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- ND (7);
- BD (1);
- NLQ (9);
- Lưu (10) 32b (Án TTKY).

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

Hà Huy Cầu