TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 81/2023/DS-PT
Ngày: 10-3-2023
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 TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Lê Hữu Chiến.

Các thẩm phán:

- Bà Phạm Thị Thùy Trang;

- Bà Nguyễn Thị An Tiên.

- Thư ký phiên tòa: ông Quách Đại Triều, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 453/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2022/DS-ST ngày 06 tháng 10 năm 2022, của Toà án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 65/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 2 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Công H, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp B, xã Đ, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Công H: ông Trần Minh T, Văn phòng Luật sư Trần Minh T – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Bị đơn: Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1952; địa chỉ: khu phố L, phường B, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1963

- Bà Đặng Thị G1, sinh năm 1964; cùng địa chỉ: ấp B, xã Đ, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

- Anh Nguyễn An X, sinh năm 1984

- Chị Trần Thị Đ, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: khu phố B, phường G, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp B, xã Đ, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- Chị Nguyễn Thị Cẩm N, sinh năm 1988;

- Chị Nguyễn Thị Hồng C, sinh năm 1980;

- Chị Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: khu phố L, phường Y, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, văng mặt.

- Chị Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp B, xã Đ, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, văng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn, bà Phạm Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn - ông Nguyễn Công H trình bày:

Vào năm 2004, vợ chồng ông và vợ chồng ông Nguyễn Văn B1, bà Phạm Thị T1 có lập giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông nhận chuyển nhượng của ông B1, bà T1 phần đất diện tích 45 cao thuộc thửa số 331, tờ bản đồ số 6, tứ cận: Đông giáp Cô 2; Tây giáp Năm B2; Nam giáp Chú 2; Bắc giáp Năm B2, với số tiền là 22.000.000 đồng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02670 QSDĐ/I do Ủy ban Nhân dân huyện Trảng Bàng (nay là thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Nguyễn Văn B1 đứng tên ngày 26-12-1994, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, ông đã giao đủ tiền cho ông B1, bà T1 và nhận đất, cùng năm 2004 ông có trồng cây cao su trên đất. Lý do không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được, vì lúc này ông B1, bà T1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Đ1 giữ để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà Đ1 đối với diện tích đất khác. Đến ngày 26-11-2007, vợ chồng ông có lập giấy tay chuyển nhượng phần đất trên lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn G, bà Đặng Thị G1, theo giấy tay chuyển nhượng ghi diện tích đất là 5.000m², trên đất có cây cao su do ông trồng năm 2004, với số tiền là 120.000.000 đồng, ông đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông G, bà G1 và ông G, bà G1 đã

quản lý sử dụng đất. Đến ngày 29-8-2013 vợ chồng ông G, bà G1 có lập hợp đồng giấy tay chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh Nguyễn An X, chị Trần Thị Đ (con ông) diện tích phần đất trên, với số tiền là 500.000.000 đồng, anh X, chị Đ giao đủ tiền và nhận đất có cây cao su quản lý sử dụng đến nay.

Nay ông yêu cầu bà T1 cùng các con chị N, chị C, chị V, chị L phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay chuyển nhượng năm 2004 giữa ông và vợ chồng ông B1, bà T1. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Phạm Thị T1 trình bày: Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 4.905m², thuộc thửa số 331, tờ bản đồ số 6 (bản đồ 299), tương ứng với một phần các thửa số 208 có diện tích 952m², thửa số 210 có diện tích 309m², thửa số 211 có diện tích 944m², thửa số 203 có diện tích 2.700m², tờ bản đồ số 34 (bản đồ 2005), trên đất có cây cao su, tứ cận đất: Đông giáp đất ông B; Tây giáp đất ông H; Nam giáp đường đất; Bắc giáp đất ông B, bà N1, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02670 QSDĐ/I do ông Nguyễn Văn B1 đứng tên ngày 26-12-1994, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Nguồn gốc đất là của vợ chồng bà, lúc ông B1 còn sống vào năm 2004 vợ chồng ông bà không có ký tên chuyển nhượng phần đất trên cho ông H. Do trước đó vào năm 1998 ông B1 và bà có lập giấy tay đồ đất cho ông Nguyễn Văn T2, sau đó ông T2 có cho ông H thuê đất để sản xuất và trồng cây cao su, vì lúc này vợ chồng ông bà không có tiền chuộc lại đất, còn việc ông H chuyển nhượng lại phần đất tranh chấp trên cho ông G, bà G1, sau đó ông G, bà G1 chuyển nhượng lại cho anh X, chị Đ thì bà không biết, hiện đất tranh chấp nằm trong quy hoạch khu liên hợp CN-ĐT-DV Phước Đông – Bời Lời.

Nay bà không đồng ý theo yêu cầu của ông H và anh X, chị Đ là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên. Bởi vì vợ chồng bà không có ký tên chuyển nhượng đất cho ông H.

Theo đơn khởi kiện ngày 16-11-2018, bà T1 yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02676, do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng (nay là thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 26-12-1994 cho ông H đứng tên đối với diện tích 2.000m² do cấp trùng. Đến ngày 22-10-2019, bà T1 có đơn rút yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu giải quyết. Ngoài ra, bà T1 không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn G, bà Đặng Thị G1 trình bày:

Vào ngày 26-11-2007, vợ chồng ông và vợ chồng ông H, bà M có lập giấy

tay, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng lại phần đất trên, theo giấy tay chuyển nhượng ghi diện tích đất là 5.000m², trên đất có cây cao su, với số tiền là 120.000.000 đồng, vợ chồng ông đã nhận đất và giao đủ tiền cho ông H, bà M như ông H trình bày là đúng, lý do ông H và vợ chồng ông không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được, bởi vì giấy đất do ông B1 đứng tên lúc này giao bà Đ1 giữ, vì bà Đ1 có nhận chuyển nhượng của ông B1 phần đất khác, nên bà Đ1 giữ để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất với ông B1.

Nay ông G, bà G1 yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên theo quy định pháp luật. Ngoài ra ông G, bà G1 không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh X, chị Đ trình bày:

Vào ngày 29-8-2013, giữa vợ chồng anh và vợ chồng ông G, bà G1 có lập giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng anh nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông G, bà G1 phần đất diện tích 5.540m², tứ cận; Đông giáp đất chị Nguyễn Thị T3; Tây giáp đất Nguyễn Văn B; Nam giáp đất ông Nguyễn Công H; Bắc giáp đất Nguyễn Văn B, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, với số tiền là 500.000.000 đồng, vợ chồng anh đã giao đủ tiền cho ông G, bà G1 và nhận đất, trên đất có cây cao su hiện vợ chồng anh quản lý sử dụng cho đến nay.

Nguồn gốc đất trước đó là của vợ chồng ông Nguyễn Văn B1 và bà Phạm Thị T1, vào năm 2004 ông B1, bà T1 đã lập giấy tay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công H (cha anh), diện tích đất chuyển nhượng là 45 cao, tứ cận: Đông giáp Cô 2; Tây giáp Năm B; Nam giáp Chú 2; Bắc giáp Năm B, với số tiền là 22.000.000 đồng, đất do ông B1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02670 QSDĐ/I ngày 26-12-1994, ông H nhận đất năm 2004, có trồng cây cao su trên đất và quản lý sử dụng. Đến ngày 26-11-2007, cha mẹ anh là ông H, bà M có lập giấy tay chuyển nhượng phần đất trên lại cho bà Đặng Thị G1, ông Nguyễn Văn G ghi diện tích đất là 5.000m², với số tiền 120.000.000 đồng, ông H, bà M đã nhận tiền và giao đất cho vợ chồng bà G1, ông G, trên đất có cây cao su, vợ chồng bà G1, ông G quản lý sử dụng đến năm 2013 thì đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh như đã trình bày. Hiện nay bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02670 QSDĐ/I do ông B1 đứng tên ngày 26-12-1994, trong đó có diện tích phần đất đang tranh chấp, hiện vợ chồng anh đang giữ và phần đất tranh chấp hiện nằm trong quy hoạch khu liên hợp CN-ĐT-DV Phước Đông – Bời Lời, nên không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Anh X, chị Đ thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu thẩm định giá lại.

Nay anh X, chị Đ yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với phần đất diện tích 4.905m², thuộc thửa số 331, tờ bản đồ số 6 (bản đồ 299), tương ứng với một phần các thửa số 208 có diện tích 952m², thửa số 210 có diện tích 309m², thửa số 211 có diện tích 944m², thửa số 203 có diện tích 2.700m², tờ bản đồ số 34 (bản đồ 2005), trên đất có cây cao su, tứ cận đất: Đông Giáp đất ông B; Tây giáp đất ông H; Nam giáp đường đất; Bắc giáp đất ông B, bà N, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02670 QSDĐ/I do ông Nguyễn Văn B1 đứng tên ngày 26-12-1994, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Ngoài ra anh X, chị Đ không có yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2022/DS-ST ngày 06 tháng 10 năm 2022, của Toà án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ Điều 147, 161, 165; 217 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 188 Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công H đối với bà Phạm Thị T1, chị Nguyễn Thị Cẩm N, chị Nguyễn Thị Hồng C, chị Nguyễn Thị Cẩm V, chị Nguyễn Thị Thùy L về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Buộc bà T1, chị N, chị C, chị V, chị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 4.905m², thuộc thửa số 331, tờ bản đồ số 6 (bản đồ 299), tương ứng với một phần các thửa số 208 có diện tích 952m², thửa số 210 có diện tích 309m², thửa số 211 có diện tích 944m², thửa số 203 có diện tích 2.700m², tờ bản đồ số 34 (bản đồ 2005), trên đất có cây cao su, tứ cận đất: Đông Giáp đất ông B; Tây giáp đất ông H; Nam giáp đường đất; Bắc giáp đất ông B, bà N, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02670 QSDĐ/I do ông Nguyễn Văn B1 đứng tên ngày 26-12-1994, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Ghi nhận ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn G, bà Đặng Thị G1 đồng ý công nhận cho anh Nguyễn An X, chị Trần Thị Đ được quyền sử dụng phần đất diện tích 4.905m².

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Nguyễn An X, chị Trần Thị Đ đối với bà Đặng Thị G1, ông Nguyễn Văn G về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Công nhận anh Nguyễn An X, chị Trần Thị Đ được quyền sử dụng phần đất diện tích 4.905m², thuộc thửa số 331, tờ bản đồ số 6 (bản đồ 299), tương ứng với

một phần các thửa số 208 có diện tích 952m², thửa số 210 có diện tích 309m², thửa số 211 có diện tích 944m², thửa số 203 có diện tích 2.700m² tờ bản đồ số 34 (bản đồ 2005), trên đất có cây cao su, tứ cận đất: Đông Giáp đất ông B; Tây giáp đất ông H; Nam giáp đường đất; Bắc giáp đất ông B, bà N, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02670 QSDĐ/I do ông Nguyễn Văn B1 đứng tên ngày 26-12-1994, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Hiện nay phần đất diện tích 4.905m² nằm trong quy hoạch khu liên hợp CN-ĐT-DV Phước Đông – Bời Lời, nên không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh X, chị Đ.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị T1 đối với ông Nguyễn Công H đối với diện tích đất 2.000m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02676, do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng (nay là thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 26-12-1994 cho ông Nguyễn Công H đứng tên.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 20 tháng 10 năm 2022, bà Phạm Thị T1 làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xem xét lại tiền chi phí, đo đạc thẩm định giá buộc bà cùng các con phải chịu là 77.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; ông H và vợ chồng anh X, chị Đ không chấp nhận kháng cáo của bà T1. Do bà T1 tuổi đã cao, kinh tế có khó khăn nên ông H và vợ chồng anh X, chị Đ tự nguyện chịu tiền chi phí đo đạc, thẩm định giá là 77.000.000 đồng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H trình bày: bà T1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với tiền chi phí đo đạc, thẩm định giá là 77.000.000 đồng tại phiên tòa phúc thẩm ông H và vợ chồng anh X, chị Đ tự nguyện chịu nên ghi nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T1, sửa bản án sơ thẩm ghi nhận tiền chi phí đo đạc, thẩm định giá là 77.000.000 đồng ông H và vợ chồng anh X, chị Đ tự nguyện chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà T1 trong thời hạn luật định nên chấp nhận xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà T1:

[2.1] Phần đất tranh chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02670 QSDĐ/I do ông Nguyễn Văn B1 đứng tên cấp ngày 26-12-1994 có diện tích là 2000m², thuộc thửa số 331, tờ bản đồ số 6 (bản đồ 299), diện tích đo đạc thực tế theo tờ bản đồ số 34 (bản đồ 2005) tương ứng với một phần các thửa số 208 có diện tích 952m², thửa số 210 có diện tích 309m², thửa số 211 có diện tích 944m², thửa số 203 có diện tích 2.700m²; tổng diện tích là là 4.905m², trên đất có cây cao su; tứ cận đất: Đông Giáp đất ông B; Tây giáp đất ông H; Nam giáp đường đất; Bắc giáp đất ông B, bà N. Đất tọa lạc tại ấp Bến Kinh, xã Đôn Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc là của vợ chồng ông B1, bà T1.

[2.2] Theo các giấy viết bằng giấy tập học sinh được đánh số trong hồ sơ từ BL05 đến BL08 có nội dung vợ chồng ông Nguyễn Văn B1, bà Phạm Thị T1 đã sang nhượng diện tích đất nêu trên cho ông H với số tiền là 22.000.000 đồng, vợ chồng ông B1, bà T1 đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông H sử dụng trồng cây cao su trên đất từ năm 2004.

Ông H sử dụng đất đến ngày 26-11-2007, thì chuyển nhượng phần đất trên lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn G, bà Đặng Thị G1 trên đất có cây cao su với số tiền 120.000.000 đồng, vợ chồng ông H đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông G, bà G1 sử dụng năm 2007. Vợ chồng ông G, bà G1 sử dụng đến ngày 29-8-2013 thì chuyển nhượng đất lại cho vợ chồng anh Nguyễn An X, chị Trần Thị Đ với số tiền là 500.000.000 đồng, anh X, chị Đ giao đủ tiền và nhận đất có cây cao su quản lý sử dụng đến nay.

[2.3] Từ các chứng cứ có trong hồ sơ và quá trình sử dụng đất từ năm 2004 cho đến nay có đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp nêu trên vợ chồng ông B1, bà T1 đã chuyển nhượng cho ông H, khi chuyển nhượng thì đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có tranh chấp; hợp đồng chuyển nhượng có vi phạm về hình thức nhưng các bên đã giao đủ tiền và đã nhận đất sử dụng đến

nay gần 20 năm nhưng gia đình bà T1 không tranh chấp; căn cứ vào kết luận giám định chữ ký, chữ viết và lời khai người làm chứng Lê Văn V1, Phan Thanh D1, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Văn D2,…Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và vợ chồng ông B1 , bà T1 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.4] Do đất tranh chấp được chuyển nhượng qua nhiều người, đến nay vợ chồng anh X, chị Đ là người đang quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp cũng là người đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02670 QSDĐ/I do ông Nguyễn Văn B1 đứng tên cấp ngày 26-12-1994. Do diện tích đất 4.905m² nằm trong quy hoạch khu liên hợp CN-ĐT-DV Phước Đông, Bời Lời nên không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng được nên cấp sơ thẩm công nhận anh Nguyễn An X, chị Trần Thị Đ được quyền sử dụng phần đất diện đất trên là phù hợp, đúng pháp luật.

[3] Bà T1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận.

Đối với kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại tiền chi phí đo đạc, thẩm định giá 77.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H và vợ chồng anh X, chị Đ tự nguyện chịu (trong đó ông H chịu là 9.000.000 đồng, vợ chồng anh X, chị Đ chịu 68.000.000 đồng) nên ghi nhận.

[4] Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bà T1, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị T1;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2022/DS-ST ngày 06 tháng 10 năm 2022, của Toà án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 147, 161, 165; 217 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 188 Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công H đối với bà Phạm Thị T1, chị Nguyễn Thị Cẩm N, chị Nguyễn Thị Hồng C, chị Nguyễn Thị Cẩm V, chị Nguyễn Thị Thùy L về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1 Buộc bà T1, chị N, chị C, chị V, chị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 4.905m², thuộc thửa số 331, tờ bản đồ số 6 (bản đồ 299), tương ứng với một phần các thửa số 208 có diện tích 952m², thửa số 210 có diện tích 309m², thửa số 211 có diện tích 944m², thửa số 203 có diện tích 2.700m², tờ bản đồ số 34 (bản đồ 2005), trên đất có cây cao su, tứ cận đất: Đông Giáp đất ông B; Tây giáp đất ông H; Nam giáp đường đất; Bắc giáp đất ông B, bà N, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02670 QSDĐ/I do ông Nguyễn Văn B1 đứng tên ngày 26-12-1994, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

2. Ghi nhận ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn G, bà Đặng Thị G1 đồng ý công nhận cho anh Nguyễn An X, chị Trần Thị Đ được quyền sử dụng phần đất diện tích 4.905m².

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Nguyễn An X, chị Trần Thị Đ đối với bà Đặng Thị G1, ông Nguyễn Văn G về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

3.1. Công nhận anh Nguyễn An X, chị Trần Thị Đ được quyền sử dụng phần đất diện tích 4.905m² thuộc thửa số 331, tờ bản đồ số 6 (bản đồ 299), tương ứng với một phần các thửa số 208 có diện tích 952m², thửa số 210 có diện tích 309m², thửa số 211 có diện tích 944m², thửa số 203 có diện tích 2.700m², tờ bản đồ số 34 (bản đồ 2005), trên đất có cây cao su, tứ cận đất: Đông Giáp đất ông B; Tây giáp đất ông H; Nam giáp đường đất; Bắc giáp đất ông B, bà N, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02670 QSDĐ/I do ông Nguyễn Văn B1 đứng tên ngày 26-12-1994, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Hiện nay phần đất diện tích 4.905m² nằm trong quy hoạch khu liên hợp CN-ĐT-DV Phước Đông – Bời Lời, nên không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh X, chị Đ.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị T1 đối với ông Nguyễn Công H đối với diện tích đất 2.000m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02676, do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng (nay là thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 26-12-1994 cho ông Nguyễn Công H đứng tên.

5. Chi phí giám định: Bà T1, chị N, chị C, chị V, chị L phải chịu 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) đã nộp xong.

6. Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: ông H và vợ chồng anh X, chị Đ tự nguyện chịu 77.000.000 đồng – trong đó ông H chịu 9.000.000 đồng (chín triệu đồng); anh X, chị Đ chịu 68.000.000 đồng (sáu mươi tám triệu đồng). Ghi nhận ông H và vợ chồng anh X chị Đ đã nộp, Tòa án đã chi xong.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị N, chị C, chị V, chị L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Bà T1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông H và vợ chồng anh X, chị Đ không phải chịu

Hoàn trả lại cho ông H số tiền 550.000 đồng (năm trăm năm mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0009422 ngày 20-11-2017 và hoàn trả lại cho anh X, chị Đ số tiền 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0009921ngày 24-4-2018 của Chi cục Thi hành án thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà T1 không phải chịu.

6. 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 quy định các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND thị xã Trảng Bàng;
- CCTHADS thị xã Trảng Bàng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(ĐÃ KÝ)

Lê Hữu Chiến