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

Bản án số: 239/2018/DS-PT
Ngày 20-11-2018
V/v tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và hợp đồng CNQSDĐ

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: Bà **Nguyễn Thị Thúy Phượng**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Tòng**

Bà **Nguyễn Thị An Tiên**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Kiều Thanh** là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông **Trần Văn Sự** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09, 20 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 174/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2018 về tranh chấp "Đòi tài sản là quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do Bản án sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 195/2018/QĐ-PT ngày 08 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Trần Thị Thanh M**, sinh năm 1963; có mặt

Ông **Nguyễn Thế N**, sinh năm 1960; vắng mặt

Cùng trú tại: ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

- *Bị đơn:* Anh **Bùi Đức M**, sinh năm 1986;

Người đại diện hợp pháp của anh M: Ông **Bùi Chí T**, sinh năm 1965, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 01-7-2016). Cùng cư trú tại: Số 55/11, K 4, Phường k, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

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

1/ Ông **Bùi Chí T**, sinh năm 1965;

Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1966;

Cùng cư trú tại: 55/11, K 4, Phường K, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2/ Bà **Bùi Thị T**, sinh năm 1955

Ông **Nguyễn Hoài A**, sinh năm 1952

Cùng cư trú tại: Số 45/1 ấp H, xã H, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

3/ **Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh**.

Người đại diện hợp pháp của UBND huyện H: Ông **Phạm Thanh P** – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền số 112/GUQ-UBND ngày 22-8-2016); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Anh Bùi Đức M

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 27-8-2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Thế N, bà Trần Thị Thanh M, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Trần Thế Hòa B trình bày:

Vào ngày 07-11-2011 anh Bùi Đức M có chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thanh M, ông Nguyễn Thế N 01 phần đất diện tích 100,7m^2, thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 15 tọa lạc k 4, thị trấn H, huyện H, tỉnh Tây Ninh với giá là 79.000.000 đồng. Ngày 30/3/2012 ông N, bà M đã được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh (viết tắt UBND huyện H) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt giấy CNQSDĐ) số CH00608 diện tích đất trên. Đến khi có nhu cầu sử dụng thì anh M không giao phần đất đã chuyển nhượng cho bà M, ông N. Nay yêu cầu anh M giao cho bà M, ông N phần đất diện tích 100,7m^2, tại bản đồ số 15, thửa đất số 173, tọa lạc k 4, thị trấn H, huyện H, tỉnh Tây Ninh. Ngoài ra ông, bà không yêu cầu gì khác.

Đối với yêu cầu phản tố của anh M, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh M với bà Trần Thị Thanh M, ông Nguyễn Thế N lập tại Văn phòng Công chứng N ngày 07/11/2011. Hủy Giấy CNQSDĐ số CH00608 do UBND huyện H, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Trần Thị Thanh M, ông Nguyễn Thế N ngày 30/3/2012. Buộc bà M, ông N trả phần đất diện tích 100,7m^2; thửa số 173; tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc k 4, thị trấn H, huyện H, tỉnh Tây Ninh, ông bà không đồng ý.

Tại bản tự khai ngày 02-11-2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Bùi Chí T trình bày:

Anh M không đồng ý yêu cầu của bà M, ông N. Năm 2011, anh M làm trình dược cho bà M, ông N có nợ bà M, ông N số tiền 79.000.000 đồng, để làm tin bà M, ông N yêu cầu anh M ký tên chuyển nhượng phần đất nêu trên. Nay anh M đồng ý trả cho bà M, ông N số tiền nợ là 79.000.000 đồng và

2.000.000 đồng bà M, ông N làm thủ tục chuyển nhượng lại cho anh M, tổng cộng là 81.000.000 đồng.

Anh M phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh M với bà M, ông N lập tại Văn phòng Công chứng N vào ngày 07/11/2011. Hủy Giấy CNQSDĐ số CH00608 do UBND huyện H, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Trần Thị Thanh M và ông Nguyễn Thế N ngày 30/3/2012. Buộc bà M, ông N trả phần đất diện tích 100,7m²; thửa số 173; Tờ bản đồ số 15; đất tọa lạc tại k 4, thị trấn H, huyện H, tỉnh Tây Ninh cho anh M. Ngoài ra anh M không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 06-7-2016 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông Bùi Chí T, bà Nguyễn Thị N thống nhất trình bày:

Anh M là con ruột của ông bà, nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha ông T là ông Bùi Văn B tặng cho bà Bùi Thị L, bà L tặng cho anh M. Ông T sinh sống trên căn nhà thờ của ông Bùi Văn B để lại từ khi sinh ra cho đến nay. Trên phần đất tranh chấp có 01 nhà vệ sinh, 02 giếng khoan, 02 cây xoài, 01 trụ rào là tài sản có trước khi cho đất anh M ông, bà không yêu cầu giải quyết. Trên đất có dính một hàng cột nhà là nơi thờ cúng ông bà. Nếu xét xử giao đất cho bà M, ông N thì ông yêu cầu xử lý theo quy định của pháp luật.

- Tại văn bản ngày 2-3-2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Tây Ninh do ông Phạm Thanh P – đại diện theo ủy quyền trình bày:

Việc cấp giấy CNQSDĐ cho bà Trần Thị Thanh M, ông Nguyễn Thế N phần đất vườn có diện tích 100,7m^2 thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 15, tọa lạc k 4, thị trấn H, huyện H, tỉnh Tây Ninh đảm bảo đúng trình tự, thủ tục quy định. UBND huyện H, tỉnh Tây Ninh không đồng ý hủy giấy CNQSDĐ số CH00608 đã cấp cho bà Trần Thị Thanh M, ông Nguyễn Thế N ngày 30/3/2012.

- Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đã tống đạt các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng Bà T, ông A vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Áp dụng Điều 256; Điều 697, Điều 699 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 202 Luật đất đai; Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh M, ông Nguyễn Thế N đối với anh Bùi Đức M về việc "*Tranh chấp Đòi tài sản là quyền sử dụng đất*".

Buộc anh Bùi Đức M trả cho bà M, ông N phần đất diện tích 106,6m^2(diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 100,7m^2) có tứ cận:

Đông giáp thửa 174 dài 27,5m

Tây giáp thửa 68 dài 27,5m

Nam giáp hẻm hiện trạng dài 4,0m

Bắc giáp thửa 49 dài 3,75m

Buộc ông Bùi Chí T, bà Nguyễn Thị N di dời 01 phần căn nhà tạm A, nền xi măng, vách cây, cửa cây, cột gạch, cột cây, kèo đòn tay, gỗ xây dựng, mái tol, chiều ngang hướng Nam là 0,15m, chiều dài hướng Tây giáp thửa 68 là 10m, chiều ngang hướng Bắc là 1,0 m, chiều dài hướng Đông giáp thửa 174 là 10,04m, tổng diện tích 5,8m^2 trả cho bà M, ông N phần đất nêu trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Bùi Đức M đối với bà Trần Thị Thanh M, ông Nguyễn Thế N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh M với bà M, ông N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí; chi phí đo đạc, định giá, lãi suất chậm thi hành và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 01 tháng 9 năm 2018, bị đơn anh Bùi Đức M kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 07-11-2011 giữa anh M và bà M, ông N. Anh M có trách nhiệm thanh toán cho bà M, ông N số tiền 81.000.000 đồng.

Ngày 20 tháng 9 năm 2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có Quyết định kháng nghị số 15/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, ông N và anh M là hợp đồng giả tạo.

Tại phiên tòa, bà M và ông T, bà N thống nhất thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 7-11-2011 và giấy CNQSDĐ số CH00608 ngày 30-3-2012 là vô hiệu, anh M có trách nhiệm trả cho bà M, ông N số tiền 140.000.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành của những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa, các đương thỏa thuận về việc giải quyết vụ án. Việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh thay đổi kháng nghị. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

[1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9312, Quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 7/11/2017 tại Văn phòng Công chứng N giữa anh Bùi Đức M với ông Nguyễn Thế N, bà Trần Thị Thanh M đối với phần đất diện tích 100,7m^2 thuộc thửa số 173, tờ bản đồ số 15, tọa lạc k 4, thị trấn H, huyện H và giấy CNQSDĐ số CH00608 do UBND huyện H cấp cho ông N, bà M ngày 30-3-2012 là vô hiệu.

- Ông Nguyễn Thế N, bà Trần Thị Thanh M giao lại anh Bùi Đức M sử dụng: Phần đất có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là l00,7m^2 (theo đo đạc thực tế diện tích là 106,6m^2), thuộc thửa số 173, tờ bản đồ số 15, tọa lạc k 4, thị trấn H, huyện H và các tài sản gắn liền trên đất. Phần đất có tứ cận như sau:

Đông giáp thửa 174 dài 27,5m

Tây giáp thửa 68 dài 27,5m

Nam giáp hẻm hiện trạng dài 4,0m

Bắc giáp thửa 49 dài 3,75m

Trên đất có 01 phần căn nhà tạm A, nền xi măng, vách cây, cửa cây, cột gạch, cột cây, kèo đòn tay, gỗ xây dựng, mái tol, chiều ngang hướng Nam là 0,15m, chiều dài hướng Tây giáp thửa 68 là 10m, chiều ngang hướng Bắc là 1,0 m, chiều dài hướng Đông giáp thửa 174 là 10,04m, tổng diện tích 5,8m^2 và công trình phụ gồm nhà vệ sinh, giếng khoan, trụ bê tông, 02 cây xoài.

Bà M, ông N có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên diện tích đất trên cho anh M theo quy định.

- Buộc anh M trả lại cho ông Nguyễn Thế N, bà Trần Thị Thanh M số tiền 140.000.000 đồng.

[2] Về chi phí đo đạc định giá: Bà M và ông N tự nguyện chịu 1.000.000 đồng, anh M chịu 1.500.000 đồng.

[3] Về án phí: Bà M, ông N chịu 1.975.000 đồng và anh M chịu 5.025.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Xét thấy, ông N vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt thống nhất với lời trình bày của bà M. Tại phiên tòa, các đương sự tự nguyện thỏa thuận về việc giải quyết vụ án. Việc thỏa thuận trên không ảnh hưởng đến quyền lợi của Bà T, ông A và UBND huyện H. Sự thỏa thuận trên của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, do anh M là người kháng cáo nên phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1/ Công nhận sự thỏa thuận của bà Trần Thị Thanh M, ông Nguyễn Thế N và ông Bùi Đức M.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 40/2018/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

2/ Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9312, Quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 7/11/2017 tại Văn phòng Công chứng N giữa anh Bùi Đức M với ông Nguyễn Thế N, bà Trần Thị Thanh M đối với phần đất diện tích 100,7m^2 thuộc thửa số 173, tờ bản đồ số 15, tọa lạc k 4, thị trấn H, huyện H và giấy CNQSDĐ số CH00608 do UBND huyện H cấp cho ông N, bà M ngày 30-3-2012 là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Thế N, bà Trần Thị Thanh M có trách nhiệm giao lại anh Bùi Đức M sử dụng: Phần đất có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là l00,7m^2 (đo đạc thực tế diện tích là 106,6m^2), thuộc thửa số 173, tờ bản đồ số 15, tọa lạc k 4, thị trấn H, huyện H và các tài sản gắn liền trên đất. Phần đất có tứ cận như sau:

Đông giáp thửa 174 dài 27,5m

Tây giáp thửa 68 dài 27,5m

Nam giáp hẻm hiện trạng dài 4,0m

Bắc giáp thửa 49 dài 3,75m

Trên đất có 01 phần căn nhà tạm A, nền xi măng, vách cây, cửa cây, cột gạch, cột cây, kèo đòn tay, gỗ xây dựng, mái tol, chiều ngang hướng Nam là 0,15m, chiều dài hướng Tây giáp thửa 68 là 10m, chiều ngang hướng Bắc là 1,0 m, chiều dài hướng Đông giáp thửa 174 là 10,04m, tổng diện tích 5,8m^2 và công trình phụ gồm nhà vệ sinh, giếng khoan, trụ bê tông, 02 cây xoài.

Bà M, ông N có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên diện tích đất trên cho anh M theo quy định.

- Buộc anh M trả lại cho ông Nguyễn Thế N, bà Trần Thị Thanh M số tiền 140.000.000 (Một trăm bốn mươi triệu) đồng.

3/Về chi phí đo đạc định giá: Anh M chịu 1.500.000 đồng, anh M đã nộp 1.500.000 đồng; bà M ông N chịu 1.000.000 đồng. Ghi nhận các đương sự đã nộp xong.

4/ Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Anh M phải chịu 5.025.000 đồng tiền án phí, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh M đã nộp là 7.700.000 đồng theo biên lai thu số 0002854 ngày 04/7/2016 và 0002891 ngày 11/7/2016 của Chi cục thi hành

án dân sự huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, hoàn trả cho anh M số tiền còn lại là 2.675.000 (Hai triệu sáu trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng.

Bà M, ông N chịu 1.975.000 đồng tiền án phí, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001906 ngày 06/10/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà M, ông N đã nộp xong.

- Án phí phúc thẩm: Anh Bùi Đức M phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0012435 ngày 04 tháng 9 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận anh M đã nộp tiền xong.

Trường hợp bản án, quyết định 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 tại các điều 6, 7 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:
-TANDCC;
- VKSND tỉnh;
- TAND huyện;
- CCTHADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Phòng KTNV;
- Lưu tập án;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Thúy Phượng