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

Bản án số: 11/2023/DS-PT
Ngày: 06-01-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đòi lại tài sản là 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 Võ Văn Ngầu.

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Văn Bình;

2. Ông Hà Chí Quốc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phố – 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 24 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 455/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại và đòi tài sản là quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST, ngày 03 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân B, tỉnh Tây Ninh, bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2023/QĐXXPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1965;

Địa chỉ cư trú: ấp Q, xã B, thị xã B, tỉnh Tây Ninh.

- *Bị đơn:* ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1937;

Địa chỉ cư trú: ấp T, xã B, thị xã B, tỉnh Tây Ninh. *(Đã chết ngày 20-02-2022)*.

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

1. Bà Trần Thị K, sinh năm 1967;

Địa chỉ cư trú: ấp B, xã C, thị xã B, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Ưng Thị Ngọc N, sinh năm 1960;

Địa chỉ cư trú: ấp C, xã B, thành phố T, tỉnh G.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn D:

1. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1958;

Địa chỉ cư trú: ấp P, xã B, thị xã B, tỉnh Tây Ninh.

2. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1960;

Địa chỉ cư trú: ấp T, xã B, thị xã B, tỉnh Tây Ninh.

3. Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1964;

Địa chỉ cư trú: ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh G.

4. Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1967;

Địa chỉ cư trú: ấp Q, xã B, thị xã B, tỉnh Tây Ninh.

5. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1969;

Địa chỉ cư trú: ấp T, xã B, thị xã B, tỉnh Tây Ninh.

6. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1972;

Địa chỉ cư trú: ấp Q, xã B, thị xã B, tỉnh Tây Ninh.

7. Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1974;

Địa chỉ cư trú: ấp Q, xã B, thị xã B, tỉnh Tây Ninh.

8. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1982;

Địa chỉ cư trú: ấp T, xã B, thị xã B, tỉnh Tây Ninh.

- Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thanh C và bà Dương Thị K (theo văn bản uỷ quyền ngày 16-3-2021): Bà Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 1990;

Địa chỉ cư trú: ấp L, xã B, thị xã B, tỉnh Tây Ninh.

Ông C, bà K vắng mặt, có người đại diện theo ủy quyền có mặt; bà N, bà Kh, ông B, ông L, ông T, ông N và ông T có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt; ông C, bà Tr và bà N có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 15 tháng 12 năm 2021 của nguyên đơn và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày:

Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1937 (chết ngày 20-02-2022) và bà Lê Thị T, sinh năm 1939 (chết ngày 12-6-2001) là vợ chồng. Ông D và bà T có tất cả 09 người con gồm các ông bà Nguyễn Thị Kh, Nguyễn Thành C, Nguyễn Thanh B, Nguyễn Thanh C, Nguyễn Thanh L, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Thị Tr, Nguyễn Thanh N, Nguyễn Thanh T.

Vào ngày 20-4-2001, ông D và bà T chuyển chượng cho ông C 03 thửa đất 937, 938, 942 thuộc tờ bản đồ số 2 (bản đồ 299) có diện tích là 26 cao, (tương đương 2.600 m^2), đất tọa lạc tại ấp Q, xã B, huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Tây Ninh. Giá chuyển nhượng là 15 chỉ vàng 24K (tương đương số tiền 5.000.000 đồng), ông D và bà T đã nhận đủ số tiền 5.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay, không có công chứng, chứng thực, do ông Lê Văn N (trưởng ấp Q) viết giùm, vợ chồng ông D, bà T và 06 người con của ông D, bà T là bà Kh, ông B, ông L, ông T, ông T và ông N cùng ký tên. Trong

giấy tay chuyển nhượng đất không thể hiện diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa đất và tờ bản đồ số mấy; nhưng thực tế khi chuyển nhượng, ông D, bà T và ông C có đến tại thửa đất để chỉ ranh đất, đo đạc và xác định tứ cận của 03 thửa đất như sau: phía Đông và phía Bắc giáp đất ông H; phía Tây giáp đất ông D, bà T; phía Nam giáp đường xe. Qua đo đạc thực tế, diện tích đất chuyển nhượng là 2.834 m^2 thuộc các thửa 937, 938 và 942 tờ bản đồ số 2 (bản đồ 299); theo bản đồ 2005 thuộc các thửa 489, 509 và 510, tờ bản đồ số 3.

Sau khi nhận chuyển nhượng xong, vợ chồng ông C, bà K đã quản lý, sử dụng 03 thửa đất trên cho đến năm 2020, không có ai tranh chấp. Sau khi bà T chết, ông C đã nhiều lần yêu cầu ông D làm thủ tục sang tên 03 thửa đất trên cho ông C, bà K, nhưng ông D hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện. Đến tháng 5-2020, ông Nguyễn Thành C (là anh ruột của ông C) yêu cầu ông C trả lại diện tích 02 thửa đất 937, 938 tờ bản đồ số 2, thì ông C mới biết thửa đất 937, 938 ông D đã tặng cho ông C vào năm 1994 và ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo đơn khởi kiện thì ông C yêu cầu ông Nguyễn Văn D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 2.834 m^2 thuộc thửa đất số 489, 509, 510, tờ bản đồ số 3 (Bản đồ 2005), theo bản đồ 299, tại các thửa 937, 938, 942, tờ bản đồ số 2. Nay ông D đã chết, ông C, bà K đồng ý trả lại diện tích 2.286 m^2 tại 02 thửa đất nêu trên cho ông C; yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-4-2001 (giấy tay) vô hiệu một phần đối với 02 thửa đất 937, 938, đồng thời yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D thanh toán lại cho ông C, bà K giá trị quyền sử dụng đất diện tích 2.286 m^2 theo giá Hội đồng định giá đã định vào ngày 05-9-2022 là 3.923.916.714 đồng; yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất diện tích 548 m^2 thuộc thửa đất 510, tờ bản đồ 3, bản đồ 2005 (theo bản đồ 299 là thửa 942, tờ bản đồ số 2) theo giấy bán đất ruộng đã ký ngày 20-4-2001; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 548 m^2 nêu trên cho ông C, bà K. Trong trường hợp Toà án tuyên vô hiệu một phần đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 937, 938, tờ bản đồ số 2 thì ông C chỉ đồng ý chịu 20% lỗi và không yêu cầu trả lại 12,092 chỉ vàng 24K tương đương số tiền 4.031.000 đồng tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại biên bản lấy lời khai bày 17-3-2021, bị đơn – ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ông là cha ruột của ông C, là chồng của bà Lê Thị T (đã chết ngày 12-6-2001). Vợ chồng ông có tất cả 09 người con như ông C trình bày. Vào thời gian nào ông không nhớ, vợ chồng ông có làm thủ tục chia đất cho các con, mỗi người được chia 01 ha. Sau khi chia đất, ông có 03 thửa đất giáp ranh với thửa đất chia cho ông C và thời điểm đó ông đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng số tiền khoản 5.000.000 đồng, ông C đã đứng ra trả nợ ngân hàng thay cho vợ chồng ông, đồng thời, hai bên thoả thuận vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông C 03 thửa đất diện tích khoảng 26 cao (tương đương 2.600 m^2) với giá 15 chỉ vàng 24K để cấn trừ nợ. Khi chuyển nhượng hai bên có lập "Giấy bán đất ruộng" đề ngày 20-4-2001 và có chữ ký của vợ chồng ông và 06 người con của ông là bà K, ông B, ông L, ông T, ông Th, ông N. Do ông có nhiều đất tại ấp Q nên ông không nhớ trong 03 thửa đất mà vợ chồng ông thoả thuận chuyển nhượng cho ông C có 02 thửa ông đã tặng cho ông Nguyễn Thành C và ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do có sự nhầm lẫn nên ông mới chuyển nhượng cho ông C 02 thửa đất mà ông đã tặng cho ông C. Nay nếu ông C đồng ý trả lại cho ông C 02 thửa đất trên thì ông đồng ý thanh toán lại giá trị 26 cao đất (tương đương 2.600 m^2) cho ông C theo giá thị trường hoặc ông sẽ giao cho ông C 26 cao đất (tương đương 2.600

m^2) ở vị trí khác. Vì hiện tại ông đang còn khoảng 80 cao đất (tương đương 8.000 m^2) cũng tọa lạc tại ấp Q, xã B, thị xã B, tỉnh Tây Ninh.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thành C – ông Trần Tố T trình bày:

Ông C là con ruột của ông D, bà T, là anh ruột của ông C. Năm 1994, cha mẹ ông C chia đất cho các con, mỗi người được 01 ha, phần của ai dư thì thanh toán tiền lại cho cha mẹ. Ông C được cha mẹ chia diện tích đất là 10.720 m^2 thuộc các thửa 720, 730, 731, 937, 938, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp Q, xã T, huyện B (nay thuộc xã B, thị xã B) tỉnh Tây Ninh. Thời điểm cha mẹ chia đất, ông C đang ở Tiền Giang, ông không sử dụng đất, nên cho người em út là anh Nguyễn Thanh T canh tác toàn bộ diện tích đất 10.720 m^2 để nuôi cha mẹ. Khi cha mẹ chia đất, ông C chỉ biết khu vực đất mà cha mẹ chia cho ông nhưng không biết từng thửa đất nằm ở vị trí nào. Đến năm 2020, ông C mới phát hiện thửa đất 937, 938 mà cha mẹ tặng cho ông do ông C, bà K đang quản lý, sử dụng và cha mẹ ông đã chuyển nhượng cho ông C vào năm 2001. Khi cha mẹ lập giấy tay chuyển nhượng đất cho ông C thì ông đang ở Tiền Giang nên không ký tên trong giấy tay chuyển nhượng đất.

Nay ông C yêu cầu ông C, bà K trả lại cho ông C quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 2.286 m^2 thuộc thửa 937, 938, tờ bản đồ số 2 (theo bản đồ 2005 thuộc thửa 489, 509, tờ bản đồ số 3). Ông C đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất diện tích 548 m^2 thuộc thửa 942, tờ bản đồ số 2 (bản đồ lưới 2005 là thửa 510, tờ bản đồ 3) đã ký kết giữa ông D, bà T với ông C vào ngày 20-4-2001. Đối với yêu cầu thanh toán giá trị quyền sử dụng đất của 02 thửa đất 937, 938 thì ông C yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật, trong đó có tính đến lỗi của mỗi bên. Ông C đồng ý với kết quả định giá tài sản ngày 05-9-2022 của Hội đồng định giá đã định giá. Các tài sản trên đất là của ông C, bà K nên ông C không tranh chấp.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị K trình bày:

Năm 2000, cha mẹ bà làm ăn thất bại, cha bà lại bị bệnh nặng không có tiền chữa bệnh, nên nhờ vợ chồng ông C thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C để vay ngân hàng số tiền 5.000.000 đồng. Sau đó, vợ chồng C thấy cha bà không có tiền trả nên buộc cha mẹ bà giao 03 thửa đất đang tranh chấp để cấn trừ 5.000.000 đồng. Cha mẹ bà đồng ý giao đất 03 thửa đất diện tích khoảng 2.600 m^2 cho ông C, bà K để trừ nợ đồng thời lập giấy bán đất ruộng ngày 20-4-2001 giá 15 chỉ vàng 24K tương đương số tiền 5.000.000 đồng. Trước đó, cha mẹ bà có chia đất cho 09 người con, mỗi người được chia 01 ha nhưng do diện tích đất của cha bà ở nhiều vị trí khác nhau và đất mỗi người được chia cũng ở vị trí khác nhau. Do có sự nhầm lẫn nên trong 03 thửa đất chuyển nhượng cho ông C có 02 thửa cha mẹ bà đã chia cho người em thứ tư tên Nguyễn Thành C. Nay bà chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C đối với thửa đất 942. Riêng thửa 937, 938 cha mẹ bà đã tặng cho ông C nên ông C được quyền tiếp tục sử dụng, bà đồng ý trả cho ông C diện tích đất ở vị trí khác. Trường hợp Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất 937, 938 vô hiệu thì bà yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D gồm bà Nguyễn Thị Tr, ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn

Thanh T trình bày:

Thống nhất việc ông D, bà T chuyển nhượng cho ông C 03 thửa đất trên với giá 15 chỉ vàng 24K. Tuy nhiên, số tiền thực tế ông D, bà T nhận từ ông C là 5.000.000 đồng. Nay bà Tr, ông T, ông Th đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông C thửa đất 942, đồng ý trả lại cho ông C thửa đất 937, 938, không đồng ý thanh toán cho ông C giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất 937, 938 theo giá Hội đồng định giá đã định là 3.923.916.714 đồng, mà chỉ đồng ý trả cho ông C diện tích đất ở vị trí khác tương đương với diện tích 02 thửa 937, 938.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D gồm ông Nguyễn Thanh B, ông Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Thanh N trình bày:

Đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông C thửa đất 942, đồng ý trả lại cho ông C thửa đất 937, 938. Đối với yêu cầu thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất của thửa 937, 938 với số tiền 3.923.916.714 đồng thì các ông yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Ưng Thị Ngọc N trình bày:

Quyền sử dụng đất diện tích 2.430 m^2 thuộc thửa 937, 938, tờ bản đồ số 2 (theo bản đồ 2005 thuộc thửa 489, 509, tờ bản đồ số 2) là tài sản riêng của ông C nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST, ngày 03 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Tây Ninh, tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 228; Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; các Điều 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 141, 146, 691, 693, 695, 696, 697 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 126, 166, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn D gồm bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Thanh B, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thanh C, ông Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Tr, ông Nguyễn Thanh N và ông Nguyễn Thanh T.

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-4-2001 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị T với ông Nguyễn Thanh C đối với phần đất diện tích 548 m^2 thuộc thửa 942, tờ bản đồ số 2 (chuyển sang bản đồ lưới 2005 thuộc thửa 510, tờ bản đồ 3) có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Thanh C, bà Trần Thị K được quyền sử dụng phần đất diện tích 548 m^2 thuộc thửa 942, tờ bản đồ số 2 (chuyển sang bản đồ lưới 2005 thuộc thửa 510, tờ bản đồ 3) tọa lạc tại ấp Q, xã B, thị xã B, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: hướng Đông giáp thửa 490 dài 4,01 m + 15,67 m; hướng Tây giáp thửa 509 dài 12,31 m + 10,86 m; hướng Nam giáp đường đất dài 28,41 m; hướng Bắc giáp thửa 468 dài 11,12 m + 7,18 m + một phần thửa 490 dài 4,20 m *(kèm theo sơ đồ)*.

Ông C, bà K có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.2. Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-4-2001 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị T với ông Nguyễn Thanh Cđối với phần đất diện tích 2.286 m^2 thuộc thửa 937, 938, tờ bản đồ số 2 (chuyển sang bản đồ lưới 2005 thuộc thửa 489, 509, tờ bản đồ số 3) tọa lạc tại ấp Q, xã B, thị xã B, tỉnh Tây Ninh, vô hiệu.

1.3. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn D gồm bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Thanh B, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thanh C, ông Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Thanh N và ông Nguyễn Thanh T có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Thanh C, bà Trần Thị K số tiền 2.613.257.000 (hai tỷ sáu trăm mười ba triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn) đồng trong phạm vi di sản ông D để lại.

1.4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Thành C. Buộc ông Nguyễn Thanh C và bà Trần Thị K có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thành C phần đất diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.430 m^2, diện tích đo đạc thực tế là 2.286 m^2 thuộc thửa 937, 938, tờ bản đồ số 2 (chuyển sang bản đồ lưới 2005 thuộc thửa 489, 509, tờ bản đồ số 3) tọa lạc tại ấp Q, xã T, huyện B (nay thuộc xã B, thị xã B), tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp thửa 510, 468 dài 12,31 m + 10,86 m + 5,07 m;

- Phía Tây giáp thửa 464 dài 18,64 m + 9,54 m + 5,06 m;

- Phía Nam giáp đường đất dài 49,79 m + 3,20 m + 24,96 m;

- Phía Bắc giáp thửa 465, 466, 467 dài 20,05 m + 7,94 m + 6,59 m + 16,8 m + 7,18 m + 21,61 m.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà K và ông B được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D gồm ông C, ông C, ông L, ông T, bà Tr, ông N, ông T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 65.773.000 (sáu mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi ba nghìn) đồng trong phạm vi di sản ông D để lại.

Ông C phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015174 ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận ông C đã nộp xong án phí.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01 tháng 11 năm 2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số 33/QĐ-VKS-DS kháng nghị phúc thẩm đối với một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 03-10-2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Tây Ninh. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh sửa Bản án sơ thẩm theo hướng xác định lại quan hệ tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng, về thực hiện nghĩa vụ trong phạm vi di sản để lại, sửa phần án phí. Bởi các lý do:

1. Về quan hệ tranh chấp: ông C khởi kiện đối với ông D, yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 20-4-2001. Ông D chết ngày 20-02-2022, nên quan hệ tranh chấp được xác định là "thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại".

2. Về tư cách tham gia tố tụng: ông Nguyễn Thanh C là người thừa kế của ông D, là nguyên đơn trong vụ án. Cấp sơ thẩm xác định ông C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông D là bị đơn, là không đúng.

3. Về cách tuyên thực hiện nghĩa vụ: phần quyết định tại mục 1.3, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn D trong đó có ông Nguyễn Thanh C có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Thanh C, bà Trần Thị K số tiền 2.613.257.000 đồng là không phù hợp. Mặt khác, thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại, bản án sơ thẩm buộc nghĩa vụ liên đới là không đúng quy định tại Điều 288; khoản 1,2 và 3 Điều 615 của Bộ luật dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: bản án sơ thẩm buộc ông C phải liên đới cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D chịu án phí dân sự sơ thẩm là không đúng. Vì tư cách tố tụng của ông C là nguyên đơn, không phải là người thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại; buộc các đương sự liên đới chịu án phí trong phạm vi di sản để lại là không đúng quy định tại Điều 288; khoản 1, 2 và 3 Điều 615 của Bộ luật Dân sự.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Thành C, nhưng không quyết định hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông C là chưa giải quyết toàn diện, triệt để vụ án.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày: không có ý kiến gì đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Bà Nguyễn Thị Tr, ông Nguyễn Thành C là người thừa kế hàng thứ nhất của ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị T và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn D trình bày: không có ý kiến gì đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày quan điểm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo 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 phúc thẩm. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về việc giải quyết vụ án: giữ nguyên nội dung Quyết định Kháng nghị số 33/QĐ-VKS-DS, ngày 01-11-2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đối với một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 03-10-2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Tây Ninh. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận nội dung Quyết định Kháng nghị số 33/QĐ-VKS-DS, ngày 01-11-2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, sửa bản án sơ thẩm như nội dung quyết định kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án ngày ngày 28-9-2022, tuyên án ngày 03-10-2022; ngày 01-11-2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định kháng nghị số 33/QĐ-VKS-DS kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 03-10-2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Tây Ninh. Quyết định kháng nghị số 33/QĐ-VKS-DS ngày 01-11-2022 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh hợp lệ, phù hợp với quy định tại Điều 278, Điều 279 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Ông Nguyễn Thanh C là nguyên đơn, bà Trần Thị K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp có mặt; các ông, bà Nguyễn Thị K, Nguyễn Thanh B, Nguyễn Thanh L, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Thanh N, Nguyễn Thanh T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn D không có kháng cáo, nhưng có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan đến kháng nghị vắng mặt, tất cả có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt; do đó, căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, thấy rằng.

[2.1] Về quan hệ tranh chấp và xác định tư cách tham gia tố tụng trong vụ án.

Ngày 03-3-2021, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đơn khởi kiện của ông Nguyễn Thanh C, khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Giấy bán đất ruộng" lập ngày 20-4-2001, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Do "Giấy bán đất ruộng" lập ngày 20-4-2001 do ông Nguyễn Văn D và vợ là bà Lê Thị T cùng ký tên; bà T chết ngày 12-6-2001, hàng thừa kế thứ nhất của bà T (ngoài ông D và ông C) còn có bà K, ông B, ông C, ông L, ông T, bà Tr, ông N và ông T là con ruột của bà T với ông D, là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc tiếp tục thực hiện "giấy bán đất ruộng" ngày 20-4-2001. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà K, ông B, ông C, ông L, bà Tr, ông T, ông N và ông T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết (bà Lê Thị T) để lại, là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Văn D chết ngày 20-02-2022, hàng thừa kế thứ nhất của ông D là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tố tụng của bà K, ông B, ông C, ông L, bà Tr, ông N, ông T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D là đúng pháp luật.

Ông Nguyễn Thanh C là hàng thừa kế thứ nhất của ông D, bà T, là nguyên đơn của vụ án này, ông D là bị đơn, quyền và nghĩa vụ của ông C và ông D đối lập nhau, ông C không được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, không phải là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông D. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông D là bị đơn, là không đúng.

Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đối với 02 nội dung này.

[2.2] Về cách tuyên thực hiện nghĩa vụ.

Khoản 1 Điều 288 của Bộ luật dân sự quy định: Nghĩa vụ liên đới là nghĩa vụ do nhiều người cùng phải thực hiện và bên có quyền có thể yêu cầu bất cứ ai trong số những người có nghĩa vụ phải thực hiện toàn bộ nghĩa vụ.

Khoản 1 Điều 615 của Bộ luật Dân sự quy định: Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Căn cứ các quy định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định tại mục 1.3 phần quyết định của bản án, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn D có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Thanh C, bà Trần Thị K số tiền 2.613.257.000 đồng trong phạm vi di sản ông D để lại, là không đúng. Mặt khác do xác định sai tư cách tham gia tố tụng của ông C, bản án sơ thẩm buộc ông C có nghĩa vụ thanh toán cho ông C, bà K là không phù hợp.

Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đối với nội dung này là có căn cứ.

[2.3] Về án phí dân sự sơ thẩm.

Như nhận định ở trên về thực hiện nghĩa vụ liên đới, thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D, trong đó có ông C phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 65.773.000 đồng, là không đúng.

Ông Nguyễn Thanh C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng. Yêu cầu của ông C đã được chấp nhận, nên số tiền tạm ứng án phí nêu trên được hoàn trả lại cho ông C. Bản án sơ thẩm không quyết định hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông C là thiếu sót.

Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đối với nội dung này là có căn cứ.

[3] Từ những nhận định trên, chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 33/QD0-VKS-DS ngày 01-11-2022 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Các 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 phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh;

Sửa Bản án sơ thẩm số 102/2022/DS-ST, ngày 03 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 157, Điều 165 và Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 167 và Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 126, 166, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh C về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn D gồm bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Thanh B, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Thanh N và ông Nguyễn Thanh T.

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2001 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị T với ông Nguyễn Thanh C đối với phần đất diện tích 548 m^2 thuộc thửa 942, tờ bản đồ số 2 (chuyển sang bản đồ lưới 2005 thuộc thửa 510, tờ bản đồ 3) có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Thanh C, bà Trần Thị K được quyền sử dụng phần đất diện tích 548 m^2 thuộc thửa 942, tờ bản đồ số 2 (Bản đồ lưới 2005 thuộc thửa 510, tờ bản đồ số 3) tại ấp Q, xã B, thị xã B, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận:

- Hướng Đông giáp thửa 490 dài 4,01 m + 15,67 m

- Hướng Tây giáp thửa 509 dài 12,31 m + 10,86 m;

- Hướng Nam giáp đường đất dài 28,41 m;

- Hướng Bắc giáp thửa 468 dài 11,12 m + 7,18 m + một phần thửa 490 dài 4,20 m (kèm theo sơ đồ).

Ông C, bà K có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.2. Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2001 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị T với ông Nguyễn Thanh C đối với phần đất diện tích 2.286 m^2 thuộc thửa 937, 938, tờ bản đồ số 2 (Bản đồ lưới 2005 thuộc thửa 489, 509, tờ bản đồ số 3), tại ấp Q, xã B, thị xã B, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

1.3. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn D gồm bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Thanh B, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Thanh N và ông Nguyễn Thanh T cùng có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thanh C, bà Trần Thị K số tiền 2.613.257.000 (hai tỷ sáu trăm mười ba triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn) đồng trong phạm vi di sản ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị T để lại.

1.4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Thành C đối với ông Nguyễn Thanh C và bà Trần Thị K về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Thanh C và bà Trần Thị K có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thành C phần đất diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.430 m^2, diện tích đo đạc thực tế là 2.286 m^2 thuộc thửa 937, 938, tờ bản đồ số 2 (Bản đồ lưới 2005 thuộc thửa 489, 509, tờ bản đồ số 3), tại ấp Q, xã B, thị xã B, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 510, 468 dài 12,31 m + 10,86 m + 5,07 m;

- Hướng Tây giáp thửa 464 dài 18,64 m + 9,54 m + 5,06 m;

- Hướng Nam giáp đường đất dài 49,79 m + 3,20 m + 24,96 m;

- Hướng Bắc giáp thửa 465, 466, 467 dài 20,05 m + 7,94 m + 6,59 m + 16,8 m + 7,18 m + 21,61 m.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Thanh B được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Thanh N, ông Nguyễn Thanh T cùng chịu án phí dân sự sơ thẩm là 65.773.000 (sáu mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi ba nghìn) đồng, trong phạm vi di sản ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị T để lại.

3.3. Ông Nguyễn Thanh C phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0015174 ngày 03-3-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Tây Ninh. Ông C đã nộp xong án phí.

3.4. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thành C số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo Biên lai thu số 0026310 ngày 23-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Tây Ninh.

4. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Thanh C tự nguyện chịu 6.350.000 (sáu triệu ba trăm năm mươi nghìn) đồng. Ghi nhận ông C đã nộp xong chi phí tố tụng.

5. 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 thoả 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, 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- VKSND thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Võ Văn Ngầu