

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 198/2023/DS-PT

Ngày: 12-6-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; T/C hợp đồng đổi đất; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu. Đòi giấy chứng nhận QSDĐ & Đòi tài sản là QSDĐ.

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 Phạm Thị Hồng Vân.

Các thẩm phán:

Bà Trương Thị Tuyên;

Ông Nguyễn Văn Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Nguyệt Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thị Mộng Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đưa ra xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 142/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; “*Tranh chấp hợp đồng đổi đất*”; “*Đòi giấy chứng nhận*” và “*Đòi tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2023/DS-ST ngày 06-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 164/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Mai Kim P, sinh năm 1961; nơi cư trú: Số nhà 28, tổ 2, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Mai Hà H, sinh năm 1968; nơi cư trú: Tổ 2, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2.2. Bà Võ Thị L, sinh năm 1944; nơi cư trú: Tổ 2, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Bà L ủy quyền cho ông Mai Hà H sinh năm 1968; nơi cư trú: Tổ 2, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Theo giấy ủy quyền ngày 04-11-2022; có mặt.

2.3. Bà Mai Kim Ph, sinh năm 1964; nơi cư trú: Tổ 13, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ph: Anh Trương Phú Q, sinh năm 1993; nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 26/5/2023); có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Hồ Thị M, sinh năm 1970; nơi cư trú: Tổ 2, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.2. Ông Mai Hòa B, sinh năm 1970; nơi cư trú: Tổ 4, ấp Th, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.3. Quỹ tín dụng nhân dân C – Đại diện theo pháp luật bà Thi Kim L – Giám đốc; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

3.4. Anh Lê Thanh Th, sinh năm 1985 và chị Nguyễn Thị Kim Th1, sinh năm 1990; nơi cư trú: Tổ 2, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

3.5. UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh – Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc Á – Chủ tịch UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Mai Hà H, bà Võ Thị L, bà Mai Kim Ph là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ KIẾN:

Nguyên đơn bà Mai Kim P trình bày:

Bà Mai Kim P, bà Võ Thị L, bà Mai Kim Ph, ông Mai Hà H và ông Mai Hòa B là chị em ruột với nhau, Bà L là chị nuôi.

Ngày 09 tháng 3 năm 2009, bà P có nhận sang nhượng đất của Bà L, bà Ph, ông H và ông B, nguồn gốc đất sang nhượng là của ba, mẹ cho các con, tổng diện tích đất sang nhượng là 29m đất ngang, dài hết đất. Do là chị em ruột với nhau nên khi sang nhượng lập chung 01 giấy tay, diện tích sang nhượng cụ thể: Bà L sang nhượng cho bà P ngang 04m, dài hết đất; bà Ph sang nhượng hết đất ngang 10m; ông B sang nhượng hết đất ngang 10m và ông H sang nhượng ngang 05m còn lại 05m ngang, dài hết đất. Sau khi làm giấy tay sang nhượng đất chung và nhận tiền xong thì chị em trong nhà giao giấy đất cho bà P giữ và giao luôn đất cho bà P quản lý canh tác từ năm 2009 đến nay, vì lo làm ăn nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Riêng ông H mượn lại giấy chứng nhận để vay vốn

làm ăn chưa giao lại. Giá sang nhượng là 2.500.000 đồng/1m ngang, dài hết đất, bà P đã giao cho Bà L số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng, bà Ph 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) đồng, ông B 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) đồng và ông H 12.500.000 (mười hai triệu năm trăm nghìn) đồng. Phần đất ông H sau khi sang nhượng còn lại 05m bà P, ông H và các anh chị em trong nhà thống nhất nói miệng với nhau là ông H đổi qua phần đất của Bà L đã sang nhượng cho bà P 04m ngang và thêm 01m đất ngang của bà Ph liền kề để nhà nước xây nhà Đại đoàn kết cho ông H ở từ năm 2010, Bà L, bà Ph cũng không ý kiến gì về việc đổi đất xây nhà của ông H. Phần đất của ông H thực tế đã giao lại toàn bộ cho bà P và bà đã xây nhà tường kiên cố cho con bà ở ổn định từ năm 2015 đến nay, khi bà xây nhà cho con ở cũng không tranh chấp gì.

Năm 2020, bà P có nhu cầu cho đất các con xây nhà nên yêu cầu Bà L, bà Ph, ông H và ông B ký các giấy tờ sang nhượng thì chỉ có ông B là đồng ý sang nhượng, còn lại Bà L, bà Ph, ông H nói ngược là không bán đất chỉ mượn tiền.

Nay bà P yêu cầu Tòa án giải quyết cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) giữa bà và Bà L, bà Ph, ông H. Đồng ý đổi phần đất bà mua của Bà L và 01m ngang đất bà mua của bà Ph liền kề cho ông H. Công nhận QSDĐ bà mua của Bà L, bà Ph, ông H nêu trên cho bà.

Đối với yêu cầu của bà Ph đòi giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ: H1088/522/2007/QĐ-UBND KL do UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Mai Kim Ph đứng tên ngày 28-6-2007 tại thửa số 214a, tờ bản đồ số 47, diện tích được cấp 503m² và yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất của phần đất này thì bà P không đồng ý. Vì bà đã sang nhượng phần đất của bà Ph và đã giao tiền đủ, bà Ph đã nhận tiền giao đất và giấy đất cho bà, bà sử dụng, quản lý đất trên từ năm 2009 đến nay. Việc bà Ph trình bày năm 2022 có trả tiền lại cho bà P là không có, bà mua đất chứ không cầm cố đất hay cho mượn tiền gì hết.

Tại phiên Tòa, bà P có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản là QSDĐ giữa ông Mai Hà H và Quỹ tín dụng nhân dân C và giao giấy chứng nhận QSDĐ của ông H cho bà P, vì tài sản trên đã bán cho bà P và đang tranh chấp Tòa án đang giải quyết vụ án. Năm 2021, ông H có vay vốn tại Quỹ tín dụng nhân dân C và có thế chấp tài sản trên để vay là QSDĐ đứng tên ông H nhưng tài sản này đã sang nhượng cho bà P từ năm 2009, sau khi bà P

kiện vụ án Tòa đang giải quyết thì hợp đồng tín dụng của ông H đến hạn trả nợ, ông H đã thanh toán số tiền vay cho Quỹ tín dụng, sau khi thanh toán xong số nợ với Quỹ tín dụng thì Quỹ tín dụng tiếp tục cho vay tiếp và lấy tài sản đang tranh chấp tại Tòa tiếp tục làm tài sản thế chấp bằng hợp đồng thế chấp cũ của năm 2021. Bà P khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản trên vì tài sản đang tranh chấp.

Bị đơn ông Mai Hà H trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của bà P về quan hệ nhân thân của ông với bà P, việc bà P khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông là không đúng. Vì ông không bán đất cho bà P mà ông chỉ mượn tiền, số tiền ông mượn là 12.500.000 (mười hai triệu năm trăm ngàn) đồng. Do tại thời điểm đó ba, mẹ ông đã chết cần xây mộ cho ba, mẹ mà anh em thì nghèo không có tiền nên các chị em có mượn tiền của bà P để góp vào xây mộ và chi tiêu trong gia đình, ông có giao 05m đất ngang cho bà P canh tác là hình thức cầm cố đất cho bà P. Bà P có đưa giấy cho chị em trong gia đình ký, do không rành chữ nên ký vào mà không đọc nội dung do chính bà P viết. Ông H khẳng định không bán đất cho bà P, chỉ mượn tiền. Ông không giao giấy chứng nhận cho bà P, hiện giấy ông đã thế chấp vay vốn tại Quỹ tín dụng Châu Thành vay 40.000.000 đồng đến tháng 9/2023 mới đến hạn thanh toán. Riêng việc ông được địa phương xây cho căn nhà Đại đoàn kết trên đất của bà Võ Thị L và đất của bà Ph là do chị em ông tự thỏa thuận với nhau không liên quan đến bà P.

Nay bà P khởi kiện yêu cầu cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và công nhận quyền sử dụng đất cho bà P thì ông không đồng ý vì không bán đất. Ông đồng ý trả tiền cho bà P là 12.500.000 đồng và tính lãi suất theo quy định. Yêu cầu trả lại phần đất trên cho ông.

Theo bị đơn bà Võ Thị L và đại diện ủy quyền của Bà L là ông Mai Hà H trình bày:

Bà L là chị nuôi của các ông bà, Bà L được ba, mẹ cho 01 phần đất ngang 14m, dài hết đất và bà đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ: H01087/522/2007/QĐ-UBND HL có diện tích là 648m², tại thửa số 215a, tờ bản đồ số 47, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh do UBND huyện C cấp cho Bà L vào ngày 28-6-2007. Khi ba, mẹ chết đến năm 2009, gia đình cần xây mộ cho ba, mẹ nhưng bà không có tiền, các chị em trong gia đình bàn bạc thống nhất với nhau là thế đất cho bà Mai Kim P lấy tiền để xây mộ cho ba, mẹ

và chi tiêu, sau này ai có tiền thì lấy lại đất. Bà có nhận tiền của bà P số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng nhưng bà không bán đất cho bà P cũng không ký tên vì bà không biết chữ. Khoảng năm 2021, bà P vào nhà bà tự ý lục đồ lấy giấy chứng nhận QSDĐ của bà giữ đến hôm nay.

Nay bà P khởi kiện yêu cầu cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và công nhận quyền sử dụng đất 04m ngang đất của bà cho bà P thì Bà L và ông H đại diện ủy quyền của Lũy không đồng ý vì không bán đất. Bà L đồng ý trả tiền cho bà P và tính lãi suất theo quy định.

Bị đơn bà Mai Kim Ph trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của bà P về quan hệ nhân thân của bà với bà P, việc bà P kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà là không đúng. Năm 2009, các chị em bà có làm mộ cho ba, mẹ và phần bà phải góp tiền làm mộ là 5.000.000 (năm triệu) đồng, bà có mượn thêm của bà P nhiều lần tổng số tiền mượn là 20.000.000 (hai chục triệu) đồng. Bà chỉ mượn tiền không bán đất, mượn tiền để làm mộ cho ba, mẹ và giao giấy chứng nhận QSDĐ và giao đất cho bà P canh tác, quản lý, sử dụng từ năm 2009 đến nay. Giấy bà P đưa bà có ký nhưng không đọc nội dung, không biết là ký giấy sang nhượng đất, bà và bà P có thỏa thuận miệng với nhau là khi nào bà có tiền thì về chuộc lại đất, việc thỏa thuận chuộc đất không làm văn bản. Sau đó bà đi kinh tế mới lập nghiệp ở xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, trước khi đi thì bà P nói giao giấy chứng nhận QSDĐ của bà cho bà P giữ làm tin, khi nào bà có tiền thì về chuộc lại đất. Tháng 7/2022, bà có về trả nợ cho bà P để xin lại giấy chứng nhận QSDĐ của bà để sử dụng nhưng bà P nói là không chấp nhận trả lại sổ cho bà với lý do là giấy đã bị mất.

Nay bà P kiện yêu cầu cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có chiều ngang 10m đất ngang, dài hết đất của bà cho bà P và công nhận QSDĐ trên cho bà P thì bà không đồng ý vì không bán đất.

Bà Ph cũng khởi kiện yêu cầu bà P trả lại giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ: H1088/522/2007/QĐ-UBND KL tại thửa số 214a, tờ bản đồ số 47, diện tích được cấp 503m², đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Bà đồng ý trả lại số tiền mượn cho bà P 20.000.000 đồng và đồng ý trả lãi theo quy định từ năm 2009 cho đến nay của số tiền gốc là 20.000.000 đồng và yêu cầu giao trả lại phần đất trên cho bà về xây nhà ở.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện C –

Đại diện ông Lê Ngọc Á trình bày: Hiện căn nhà Đại đoàn kết xây cho hộ ông Mai Hà H đã thất lạc hồ sơ không còn, nhà xây trên đất tranh chấp không phải đất của ông H, xây từ năm 2010, giá trị sử dụng còn lại theo Hội đồng định giá đã định và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Mai Hòa B trình bày: Ông là em út trong nhà, bà P, bà Ph, ông H là anh, chị ruột của ông, Bà L là chị nuôi. Phần đất bà P đang tranh chấp với Bà L là của ba, mẹ ông cho các con trong gia đình. Bà L được cho 14m ngang, dài hết đất, bà Ph được cho 10m ngang; ông H được cho 10m ngang và ông cũng được cho 10m ngang, còn lại 02 chị gái là chị Loan và chị Phụng không được cho nên khi làm mộ cho ba mẹ thì chỉ có những anh chị được ba mẹ cho đất thì có nhiệm vụ làm mộ lại cho ba mẹ. Năm 2009, các chị em thống nhất bán cho bà P cụ thể như sau: Bà L bán 04m ngang, bà Ph bán hết phần đất cho là 10m ngang, ông H bán 05m phần đất cho là 10m, còn lại 05m ngang; ông B bán hết phần đất cho 10m ngang. Ông B xác nhận các chị em trong gia đình đã bán đất cho bà P như trình bày trên. Sau khi trả đủ tiền thì có viết giấy tay sang nhượng đồng ý ký tên, các chữ ký trong giấy sang nhượng là hoàn toàn đúng. Đã bán rồi và giao đất xong nay không đồng ý làm thủ tục sang nhượng là không đúng, chị em ruột mà nói ngang như vậy không thể chấp nhận được. Riêng phần đất của ông bán cho bà P thì ông đã chuyển nhượng cho bà P xong, không tranh chấp.

Bà Hồ Thị M trình bày: Bà và ông H là vợ chồng chung sống với nhau từ năm 1996, không đăng ký kết hôn, không có con chung. Phần đất ông H đứng tên đang tranh chấp với bà P là tài sản chung của vợ chồng bà. Khi ông H được ba, mẹ cho đất thì bà đã chung sống với ông H rồi. Ông H không bán đất cho bà P mà chỉ thế chấp 05m ngang đất mượn số tiền 12.500.000 đồng để xây mộ mả cho ba, mẹ và chi phí trong gia đình, đã nhận đủ tiền. Bà biết việc ông H có ký sang nhượng cho bà P nhưng bà không cản vì là đất của ba mẹ ông H cho. Hiện giấy chứng nhận QSDĐ vợ chồng bà đã thế chấp Quỹ tín dụng Châu Thành vay số tiền 40.000.000 (bốn chục triệu) đồng, bà có nguyện vọng lấy lại đất, không đồng ý sang nhượng đất cho bà P.

Anh Lê Thanh Th và chị Nguyễn Thị Kim Th1: Anh là con ruột bà Mai Kim P, hiện vợ chồng anh Thông và chị Thi đang sống trên căn nhà tường bà P xây và cho ở trên đất ông H mà bà P đã mua từ năm 2009. Khi mua đất giao tiền xong, các bên thống nhất đổi đất thì ông H giao đất cho bà P quản lý, canh tác sử dụng đến nay. Do ông H bán 05m còn lại 05m ngang nên ông H muốn đổi đất

cho bà P qua ở gần đất với Bà L (đất mà bà P đã mua của Bà L) 04m và thêm 01m của bà Ph vì đất bà Ph liền kề bà P cũng mua luôn. Ông H đã được nhà nước xây nhà Đại đoàn kết trên phần đất thống nhất đổi với bà P và ở ổn định đến nay. Khi bà P xây nhà trên đất bà P mua của ông H để cho vợ chồng anh thì ông H cũng không tranh chấp vì đã bán. Nay vợ chồng anh, chị thống nhất theo ý kiến và yêu cầu của bà P cho lưu thông hợp đồng và công nhận QSDĐ đã chuyển nhượng của ông H cho bà P.

Bà Thi Kim L, đại diện Quỹ tín dụng nhân dân C trình bày:

Ông Mai Hà H và bà Hồ Thị M đang vay tại Quỹ tín dụng nhân dân C, hiện đang còn dư nợ Quỹ tín dụng, có thể chấp tài sản là giấy chứng nhận QSDĐ số: AK 346281, có số vào sổ: H 01101/522/2007/QĐ-UBND HL, cấp ngày 28-6-2007 do ông Mai Hà H đứng tên với diện tích được cấp là 494m², tại thửa số 217A, tờ bản đồ số 47. Quỹ tín dụng Châu Thành xuất tài sản thế chấp khi ông H hoàn thành nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng cho vay số 210344/01/HĐCV ngày 28-07-2021 ông H đã ký với Quỹ tín dụng. Quỹ Tín dụng không tham gia tố tụng và cũng không có yêu cầu giải quyết khoản vay.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2023/DS-ST ngày 06-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh, tuyên xử:

Căn cứ Điều 116, 117, 123, khoản 2 Điều 129, 402, 407, 455, 500 và 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188, 202 và 203 Luật đất đai năm 2013; Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 07-9-2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14-10-2022 của Chánh án Tòa án Tối cao. Điều 92, 147, 157, 158, 161, 162, 165 và 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Nghị Quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Mai Kim P đối với ông Mai Hà H; bà Mai Kim Ph và bà Võ Thị L. Cho lưu thông một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-3-2009 âm lịch.

Công nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất sau cho bà Mai Kim P:

Phần đất có diện tích 494m² theo giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ cấp giấy H01101/522/2007/QĐ-UBND HL, thửa 217A, tờ bản đồ số 47, đất ở nông thôn

là 100m², đất trồng cây lâu năm là 394m², do UBND huyện C cấp ngày 28-6-2007 cho ông Mai Hà H đứng tên. Diện tích thực tế là 484,4m² (theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 12778/SĐHT ngày 29-11-2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh Châu Thành đo vẽ).

Một phần đất có diện tích 503m² theo giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ cấp giấy H01088/522/2007/QĐ UBND HL, thửa 214a, tờ bản đồ số 47, đất ở nông thôn là 100m², đất trồng cây lâu năm 403m², do UBND huyện C cấp ngày 28-6-2007 cho bà Mai Kim Ph đứng tên. Diện tích thực tế là 410,9m² (theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 12778/SĐHT ngày 29-11-2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh Châu Thành đo vẽ).

2. Chấp nhận yêu cầu tranh chấp hợp đồng đổi đất giữa bà Mai Kim P với ông Mai Hà H, bà Mai Kim Ph và Bà Võ Thị L.

Công nhận QSDĐ có diện tích 219,3m², 54,6m² và 37,5m². Tổng diện tích là 311,4m² nằm trong 01 phần giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ cấp giấy H01088/522/2007/QĐ UBND HL, thửa 214a, tờ bản đồ số 47 do UBND huyện C cấp ngày 28-6-2007 cho bà Mai Kim Ph đứng tên và 01 phần trong giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ cấp giấy H01087/522/2007/QĐ UBND HL, thửa 215a, tờ bản đồ số 47 do UBND huyện C cấp ngày 28-6-2007 cho bà Võ Thị L đứng tên cho ông Mai Hà H, (theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 12778/SĐHT ngày 29-11-2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh Châu Thành đo vẽ).

Ông H tiếp tục sử dụng căn nhà Đại đoàn kết trên đất được giao trên.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mai Kim Ph về việc yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận QSDĐ và đòi tài sản là QSDĐ của phần đất theo giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ cấp giấy H01088/522/2007/QĐ UBND HL, thửa 214a, tờ bản đồ số 47, do UBND huyện C cấp ngày 28-6-2007 cho bà Mai Kim Ph đứng tên.

4. Chấp nhận yêu cầu của bà Mai Kim P về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 210344/01/HĐTC ngày 28-7-2021 của Quỹ tín dụng nhân dân C với ông Mai Hà H và bà Nguyễn Thị Mừng là vô hiệu.

Quỹ tín dụng nhân dân C có trách nhiệm giao giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ cấp giấy H01101/522/2007/QĐ-UBND HL, do UBND huyện C cấp ngày 28-6-2007 cho ông Mai Hà H đứng tên là tài sản thế chấp và là tài sản đang tranh chấp cho cơ quan Thi hành án dân sự huyện C để thi hành bản án của Tòa.

Bà P, ông H có trách nhiệm liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20-4-2023, bà Võ Thị L, bà Mai Kim Ph, ông Mai Hà H có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm đã tuyên, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Võ Thị L, bà Mai Kim Ph, ông Mai Hà H trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn bà Mai Kim P: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị L, bà Mai Kim Ph, ông Mai Hà H .

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Võ Thị L, bà Mai Kim Ph, ông Mai Hà H. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2023/DS- ST ngày 06-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 06-4-2023, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, ngày 20-4-2023, bà Võ Thị L, bà Mai Kim Ph, ông Mai Hà H có đơn kháng cáo. Kháng cáo của bà Võ Thị L, bà Mai Kim Ph, ông Mai Hà H còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Võ Thị L, bà Mai Kim Ph, ông Mai Hà H thấy rằng:

[2.1] Bà P trình bày ngày 09/3/2009, bà L, bà Ph, ông H, ông B thống nhất chuyển nhượng đất cho bà P, cụ thể: bà L chuyển nhượng phần đất ngang 04m x dài hết đất giá 10.000.000 đồng, ông H chuyển nhượng phần đất ngang 05m x dài hết đất giá 12.500.000 đồng, bà Ph chuyển nhượng phần đất ngang 10m x dài hết đất (chuyển nhượng hết diện tích đất được cấp giấy) giá 25.000.000 đồng; ông B chuyển nhượng 10m ngang (hết diện tích đất được cấp giấy) giá 25.000.000 đồng; đã giao nhận tiền xong. Sau đó, ông H đổi phần đất còn lại của ông H chiều ngang 05m x dài hết đất để lấy phần đất 04m ngang của bà P

mua của bà L và 01m ngang đất bà P mua của bà Ph. Sau khi chuyển nhượng thì bà Ph và bà L, ông B giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho bà P giữ và giao đất cho bà P quản lý sử dụng, ông H giao đất cho bà P quản lý sử dụng nhưng không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Ông B thừa nhận có việc chuyển nhượng đất còn ông H, bà Ph, bà L không thừa nhận việc chuyển nhượng đất trên mà cho rằng chỉ vay tiền của bà P và thế chấp đất cho bà P, đã nhận đủ số tiền như bà P trình bày. Riêng bà Ph trình bày phần tiền bà phải góp để làm mộ là 5.000.000 đồng và chỉ nhận của bà P số tiền 20.000.000 đồng.

[2.3] Bà P cung cấp được giấy sang nhượng đất ngày 09/3/2009, có Bà L, bà Ph, ông H, ông B ký tên, trong đó nội dung thể hiện là sang nhượng đất cho bà P, không thể hiện nội dung vay tiền. Ông H, bà Ph thừa nhận chữ ký tên Hiệp và tên Phúc trên giấy sang nhượng đất ngày 09/3/2009, là của ông Hiệp và bà Ph ký (bút lục: 64, 70).

[2.4] Bà L trình bày không biết chữ, không ký tên trong giấy sang nhượng đất nhưng tại Phiếu thu nhận thông tin căn cước công dân và Phiếu cập nhật, chỉnh sửa thông tin dân cư ngày 20/4/2021, của bà Võ Thị Lũy thể hiện chữ viết, chữ ký của bà L. Như vậy, lời trình bày của bà L là mâu thuẫn. (Công văn số 97/KTHS ngày 20/02/2023, của Phòng KTHS – CA tỉnh Tây Ninh v/v từ chối giám định thể hiện không đủ cơ sở tiến hành giám định, cần thu thêm mẫu chữ ký, chữ viết họ tên của Bà L thời gian trước, trong và sau năm 2009).

[2.5] Ông Mai Hòa B thống nhất có việc chuyển nhượng đất. Ông B, ông H, bà Ph đã giao đất cho bà P, bà P xây nhà cấp 4 cho vợ chồng con trai là anh Thông, chị Thi vào năm 2015 trên phần đất nhận chuyển nhượng và đổi đất của ông H,

[2.6] Đối với ông H vào năm 2010 không chọn vị trí xây nhà đại đoàn kết trên phần đất ông H đứng tên giấy CNQSDĐ mà xây dựng nhà trên phần đất của Bà L và một phần đất bà Ph được cấp giấy CNQSDĐ. Nên có cơ sở nhận định lời trình bày đổi QSDĐ của bà P là có căn cứ.

[2.7] Kết quả xác minh tại địa phương (ông Võ Văn Danh và ông Võ Đông Nho) thể hiện giá đất thời điểm năm 2009, khu vực đất của Bà L, ông H, bà Ph rất rẻ do chưa có đường chính đi vào đất, đường mòn, đường cụt. Thực tế bà P đã mua lại đất của các anh chị em; bà P và các con sử dụng đất này từ trước đến nay, sản xuất và xây nhà trên đất thì không ai tranh chấp.

[2.8] Qua xác minh chị Phạm Thị Mừng địa chính xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh từ năm 2006 đến năm 2012 thể hiện thời điểm năm 2009, giá chuyển nhượng dao động từ 2.000.000 đồng – 2.500.000 đồng/01 mét ngang. Như vậy, giá chuyển nhượng thoả thuận giữa các bên là phù hợp giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng. Do đó, có cơ sở xác định bà P nhận chuyển nhượng của Bà L, bà Ph, ông H và đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Ông H, bà Ph, Bà L cho rằng việc chuyển nhượng là giả tạo, che giấu hợp đồng vay và giao đất cho bà P quản lý, sử dụng để thực hiện việc thế chấp bảo đảm việc vay tiền nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng đổi quyền

sử dụng đất:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với Bà L, bà Ph, ông H, ông B được lập thành văn bản nhưng không công chứng, chứng thực. Hợp đồng đổi đất giữa bà P với ông H, Bà L, bà Ph không lập văn bản.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất không đảm bảo về hình thức theo quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Về thanh toán tiền chuyển nhượng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn giao tiền cho bị đơn. Bị đơn đều thừa nhận đã nhận đủ tiền.

Về quá trình sử dụng đất: Từ năm 2009 đến nay, nguyên đơn là người sử dụng đất, như vậy bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn theo hợp đồng chuyển nhượng và đổi đất.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng không đảm bảo về hình thức nhưng các bên đã thanh toán đủ tiền. Do đó, cơ sở để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Kim P với ông Mai Hà H, bà Mai Kim Ph, bà Võ Thị Luỹ.

Đối với hợp đồng đổi đất: Không đảm bảo về hình thức nhưng các bên đã giao đất và cất nhà kiên cố trên đất, sử dụng ổn định. Căn cứ vào điểm b.3 khoản 2 mục II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, có cơ sở công nhận hợp đồng đổi đất giữa bà P và ông H.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà P. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mai Kim Ph về việc đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ. Ông H, bà Ph, bà L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận.

[4] Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông Mai Hà H, bà Mai Kim Ph, bà Võ Thị Luỹ. Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2023/DS-ST ngày 06-4-2023, của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

[5] Án phí phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Ông Mai Hà H, bà Mai Kim Ph kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí phúc thẩm dân sự.

Bà Võ Thị L là người cao tuổi có đơn xin miễn giảm án phí nên miễn án phí phúc thẩm dân sự cho Bà L.

[6] Các Quyết định kháng của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố Tụng Dân sự.

Căn cứ Điều 116, 117, 123, khoản 2 Điều 129, 402, 407, 455, 500 và 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188, 202 và 203 Luật đất đai năm 2013; Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 07-9-2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14-10-2022 của Chánh án Tòa án Tối cao. Điều 92, 147, 157, 158, 161, 162, 165 và 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị Quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Mai Hà H, bà Mai Kim Ph và bà Võ Thị L.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2023/DS-ST ngày 06-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Mai Kim P đối với ông Mai Hà H; bà Mai Kim Ph và bà Võ Thị L. Cho lưu thông một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-3-2009 âm lịch.

Công nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất sau cho bà Mai Kim P:

Phần đất có diện tích 494m² theo giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ cấp giấy H01101/522/2007/QĐ-UBND HL, thửa 217A, tờ bản đồ số 47, đất ở nông thôn là 100m², đất trồng cây lâu năm là 394m², do UBND huyện C cấp ngày 28-6-2007 cho ông Mai Hà H đứng tên. Diện tích thực tế là 484,4m² (theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 12778/SĐHT ngày 29-11-2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh Châu Thành đo vẽ).

Một phần đất có diện tích 503m² theo giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ cấp giấy H01088/522/2007/QĐ UBND HL, thửa 214a, tờ bản đồ số 47, đất ở nông thôn là 100m², đất trồng cây lâu năm 403m², do UBND huyện C cấp ngày 28-6-2007 cho bà Mai Kim Ph đứng tên. Diện tích thực tế là 410,9m² (theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 12778/SĐHT ngày 29-11-2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh Châu Thành đo vẽ).

4. Chấp nhận yêu cầu tranh chấp hợp đồng đổi đất giữa bà Mai Kim P với ông Mai Hà H, bà Mai Kim Ph và Bà Võ Thị L.

Công nhận QSDĐ có diện tích 219,3m², 54,6m² và 37,5m². Tổng diện tích là 311,4m² nằm trong 01 phần giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ cấp giấy H01088/522/2007/QĐ UBND HL, thửa 214a, tờ bản đồ số 47 do UBND huyện C cấp ngày 28-6-2007 cho bà Mai Kim Ph đứng tên và 01 phần trong giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ cấp giấy H01087/522/2007/QĐ UBND HL, thửa 215a, tờ bản đồ số 47 do UBND huyện C cấp ngày 28-6-2007 cho bà Võ Thị L đứng tên cho ông Mai Hà H, (theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 12778/SĐHT ngày 29-11-2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh Châu Thành đo vẽ).

Ông Mai Hà H tiếp tục sử dụng căn nhà Đại đoàn kết trên đất được giao trên.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mai Kim Ph về việc yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận QSDĐ và đòi tài sản là QSDĐ của phần đất theo giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ cấp giấy H01088/522/2007/QĐ UBND HL, thửa 214a, tờ bản đồ số 47, do UBND huyện C cấp ngày 28-6-2007 cho bà Mai Kim Ph đứng tên.

6. Chấp nhận yêu cầu của bà Mai Kim P về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 210344/01/HĐTC ngày 28-7-2021 của Quỹ tín dụng nhân dân C với ông Mai Hà H và bà Nguyễn Thị Mừng là vô hiệu.

Quỹ tín dụng nhân dân C có trách nhiệm giao giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ cấp giấy H01101/522/2007/QĐ-UBND HL, do UBND huyện C cấp ngày 28-6-2007 cho ông Mai Hà H đứng tên là tài sản thế chấp và là tài sản đang tranh chấp cho cơ quan Thi hành án dân sự huyện C để thi hành bản án của Tòa.

Bà Mai Kim P, ông Mai Hà H có trách nhiệm liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án không chịu nộp số tiền nêu trên, thì hàng tháng người bị thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

7. Về án phí phúc thẩm: Ông Mai Hà H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0018452 ngày 20-4-2023, của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây

Ninh.

Bà Mai Kim Ph phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0018453 ngày 20-4-2023, của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Bà Võ Thị L được miễn án phí phúc thẩm dân sự.

8. Trường hợp 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, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đường sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu: hồ sơ, lưu trữ, tập án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đã ký

Phạm Thị Hồng Vân