

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 222/2024/DS-PT
Ngày 21-5-2024
V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất và 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: Bà Võ Thị Hồng Mai.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Cường.

Bà Phạm Ngọc Giàu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Quỳnh Anh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thủy Tiên, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 26/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2024, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 130/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 348/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1963;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị G, sinh năm: 1966 (vợ ông C).
Cùng cư trú tại: Ấp T, xã H, huyện G, huyện G, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 17-5-2024). (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị R, sinh năm: 1951; cư trú tại: Ấp T, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Đặng Trường H, sinh năm: 1982; cư trú tại: Tổ I, ấp T, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 28-10-2022). (có mặt)

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

3.1. Bà Lê Thị G, sinh năm: 1966; cư trú tại: Ấp T, xã H, huyện G, huyện G, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

3.2. Ông Đặng Văn T, sinh năm: 1950; cư trú tại: Tổ I, ấp T, xã H, huyện G, huyện G, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Đặng Trường H, sinh năm: 1982; cư trú tại: Tổ I, ấp T, xã H, huyện G, huyện G, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 28-10-2022). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, bà R: Luật sư Nguyễn Hoàng P - Luật sư Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. (có mặt).

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 05-10-2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn, ông C và bà R là chị em ruột. Ông C khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà Nguyễn Thị R, ông Đặng Văn T phải trả lại cho ông phần đất có diện tích đất 3.413 m² thuộc thửa 153, 182 số 15, tọa lạc tại tổ A, ấp T, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Thửa 182 có 01 phần đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất của cha mẹ ông là cụ Nguyễn Văn H1, cụ Nguyễn Thị Á cho khi ông lập gia đình. Việc tặng cho không làm văn bản, ai có gia đình trước thì cha mẹ cho trước và các anh chị em ai cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng vay tiền nhiều lần.

Sau khi được cha mẹ cho đất, ông C sử dụng đất được một thời gian thì có bán một phần, phần còn lại thửa 153 và thửa 182 cho bà Nguyễn Thị R mượn để sản xuất.

Khi chưa lập gia đình, ông C có mượn của bà R 03 chỉ vàng 24, do không có điều kiện trả nên ông C giao cho bà R phần đất ngang khoảng 12-13 m dài khoảng 30 m để trừ nợ. Phần này bà R đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi lập gia đình, ông C có mượn bà R 5.000.000 đồng có làm giấy nợ, đến nay chưa trả.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T, bà R yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông C không đồng ý vì ông không làm giấy sang nhượng đất tại thửa 153 và 182 cho bà R. Chữ ký trong giấy sang nhượng đất đồng không phải của ông và bà G vì thời điểm đó vợ chồng ông đã ly thân cho đến nay, không đồng ý với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất của ông T. Vì bận đi làm ăn xa nên ông C không biết bà R, ông T trồng cao su trên đất. Ông đồng ý trả lại cho bà R số tiền 5.000.000 đồng tiền vay.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Thửa 182 ông C đã bán vợ chồng bà R vào năm 2007, giá 5.000.000 đồng hai bên có làm giấy tay có xác nhận của trưởng ấp T. Phần thửa 153, khi còn sống, cha mẹ đã cho anh Đặng Minh T1 (con của bà) nhưng không làm giấy tờ tặng cho. Đến tháng 11-2008, anh T1 đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có nhờ tất cả các anh chị em bà xác nhận, tất cả mọi người đều xác nhận nhưng riêng ông C không xác nhận, có xác nhận của trưởng ấp T. Đến năm 2013 anh T1 cho lại anh Đặng Trường H (con ruột của bà), xây nhà ở luôn đến nay.

Số tiền 5.000.000 đồng là tiền bà R thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, không phải tiền cho mượn.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên chỉ làm giấy tay, bà R có yêu cầu ông C phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng ông C xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp ngân hàng nên không thể làm thủ tục. Vợ chồng bà trồng cao su hơn 10 năm tuổi, không ai tranh chấp.

Ngày 02-8-2023, ông T, bà R có đơn phản tố yêu cầu ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tại thửa 182, tờ bản đồ số 15 diện tích 1.860,7 m².

Ngày 16-8-2023, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện tranh chấp thửa thửa 153 đối với bà R, ông T.

Tại bản án số 130/2023/DS-ST ngày 21-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C đối với bà Nguyễn Thị R.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Văn T đối với ông Nguyễn Văn C.

Ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị R được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.860,7 m² thửa số 182 (tương ứng thửa 413 và 414), tờ bản đồ số 15, có tứ cận: Đông giáp: thửa 152 dài 49,69; Tây giáp các thửa 158, 183, 191, 192 và 215 dài 29,10 m + 28, 41 m; Nam giáp thửa 214 và 181 dài 39,57 m; Bắc giáp thửa 153 dài 32,68 m, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0147671 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 10/10/2000 cho ông Nguyễn Văn C đứng tên.

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị G có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1.860,7 m² cho ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị R.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Văn C đối với ông Đặng Văn T2 diện về tích đất 1.221,1m² thửa số 153, tờ bản đồ số 10. Đất tọa lạc ấp T, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự

Ngày 26-9-2023, ông C, bà G có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn có giấy tờ, có xác nhận của Trưởng ấp T và lời khai làm chứng của những người thân của hai bên đương sự.

- Ông C không thừa nhận chữ ký của mình nhưng kết quả giám định thể hiện đúng chữ ký ông C.

- Nguyên đơn đã giao đất cho bị đơn sử dụng trồng cao su từ năm 2010 đến nay, đã nhận đủ tiền chuyển nhượng.

Do đó đủ cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng là có thật và đủ điều kiện được công nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của NK "C:\\Users\\105\\Downloads\\24" \\o "Đại"Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm giải quyết quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nhưng chỉ xác định một quan hệ pháp luật tranh chấp “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ, cần rút kinh nghiệm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, nhận thấy: Qua xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp có diện tích thực tế là 1.860,7 m², thuộc thửa 182, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Cấp sơ thẩm xác

định thửa 182 ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không chính xác. Kết quả xác minh tại Văn phòng Đ chi nhánh huyện G thể hiện thửa 182, tờ bản đồ số 15 (bản đồ VN 2000) chuyển sang bản đồ lưới 2005 do hộ ông Nguyễn Văn C đứng tên đăng ký trong sổ địa chính có tổng diện tích 2.190,5 m² (loại đất LUA). Trong đó, diện tích 906,4 m² có số thửa mới là 413 tương ứng thửa 12 (bản đồ VN 2000) ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02357 QSDĐ/355/200/QĐ-UB (số tổng cục A) cấp ngày 10-10-2000. Phần còn lại của thửa 182 chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Trên đất tranh chấp có 138 cây cao su hơn 10 năm tuổi.

[3] Xét thấy: Nguồn gốc phần đất tranh chấp các bên đều xác định là của ông C được cha mẹ cho. Vợ chồng ông C bà G cho rằng cho bà R mượn đất để sản xuất nhưng không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh việc cho mượn đất. Ngược lại, bà R xuất trình chứng cứ là “*Giấy sang nhượng đất đồng*” lập vào ngày 16-4-2007 có chữ ký của ông C (bút lục số 131) mặc dù ông C không thừa nhận chữ ký nhưng căn cứ vào kết luận giám định của P1 Bộ C3 xác định chữ ký trên giấy tay này là của ông C. Trong giấy sang nhượng còn có chữ ký của 02 người làm chứng là ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị C1 là anh chị ruột của ông C, bà R. Bà C1, ông H2 và các anh chị em còn lại của ông C, bà R đều xác định ông C đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 182 cho bà R. Do đó, cấp sơ thẩm nhận định phần đất tranh chấp thửa 182 ông C đã chuyển nhượng cho bà R từ năm 2007 là có căn cứ.

[4] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà G với ông T, bà R thể hiện dưới hình thức viết tay “*Giấy sang nhượng đất đồng*” không có công chứng hoặc chứng thực là vi phạm về hình thức hợp đồng theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Về nội dung giao dịch: Bà G cho rằng không ký tên vào giấy bán đất, tuy nhiên, việc gia đình bà R sử dụng đất trồng cao su đến nay hơn 10 năm, bà G, ông C không có ý kiến phản đối. Năm 2012, ông C làm thủ tục chuyển sang bản đồ lưới 2005 và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần còn lại của thửa 182. Bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm trên toàn bộ phần đất hơn 10 năm nhưng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Do đó, cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G, ông C2 với bà R, ông T lập ngày 16-4-2007 là đúng với hướng dẫn tại tiểu mục b.3 mục 2.3 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình: “...b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm..... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên toà là có căn cứ, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm có điều chỉnh cách tuyên án, cụ thể: cấp sơ thẩm tuyên ông T bà R được quyền sử dụng đất diện tích 1.860,7 m² thửa số 182 (tương ứng thửa 413 và 414), tờ bản đồ số 15 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0147671 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 10-10-2000 cho ông Nguyễn Văn C đứng tên là do nhầm lẫn.

[6] Về án phí: Căn cứ Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, ông C là người cao tuổi được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Căn cứ các Điều 697, 699 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C đối với bà Nguyễn Thị R.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Văn T đối với ông Nguyễn Văn C.

2.1. Ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị R được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.860,7 m² thửa số 182 (bản đồ VN-2000, tương ứng thửa 413 và phần còn lại của thửa 182), tờ bản đồ số 15, có tứ cận: Đông giáp: thửa 152 dài 49,69; Tây giáp các thửa 158, 183, 191, 192 và 215 dài 29,10 m + 28, 41 m; Nam giáp thửa 214 và 181 dài 39,57 m; Bắc giáp thửa 153 dài 32,68 m, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh, (thửa 413 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0147671 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 10/10/2000 cho ông Nguyễn Văn C đứng tên). (Kèm theo Bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 21/SD-TĐCL của Công ty TNHH MTV V)

2.2. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu tại mục 2.1, để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định của bản án này.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn C phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 3.750.000 đồng theo biên lai thu số 0024673 ngày 06/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, hoàn trả cho ông C số tiền 3.150.000 (ba triệu, một trăm năm mươi nghìn) đồng.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn C phải chịu là 21.000.000 đồng. Ghi nhận ông C đã nộp xong.

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

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND TTN;
- TAND huyện Gò Dầu;
- Chi cục THADS huyện Gò Dầu;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Võ Thị Hồng Mai