TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 142/2023/DS-PT
Ngày: 21-4- 2023
V/v: "tranh chấp HĐCN 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 Phạm Văn Tâm.

- Các Thẩm phán: bà Dương Thuý Hằng, ông Trần Tuấn Vũ.

Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Bích - 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 Thuý - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 59/2023/TLPT-DS, ngày 27 tháng 02 năm 2023, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 102/2023/QĐPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Ch (Ch), sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ 7, ấp PT, xã PV, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ 7, ấp PT, xã PV, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh (đã chết ngày 05/02/2021).

3. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

3.1. Chị Trần Thị B, sinh năm 1971, địa chỉ: ấp PT, xã PV, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

3.2. Chị Trần Thị S, sinh năm 1975, địa chỉ: ấp AL, xã AC, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.3. Chị Trần Thị Nh, sinh năm 1978. Nơi đăng ký HKTT: ấp PT, xã PV, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Nơi ở hiện tại: X, Quốc lộ 13, phường HB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.4. Anh Trần Văn Đ, sinh năm 1989; nơi đăng ký HKTT: ấp PT, xã PV, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; nơi ở hiện tại: Số Y, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường N, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; vắng mặt.

3.5. Anh Trần Văn S, sinh năm 1985. địa chỉ: ấp PT, xã PV, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị Trần Thị B, chị Trần Thị S, chị Trần Thị Nh, anh Trần Văn S và anh Trần Văn Đ: chị Phạm Thị Thúy An, sinh năm 1988, địa chỉ: Số 17, ấp Bình Linh, xã Cha Là, Huyện H Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 29/3/2023 và ngày 04/4/2023, 15/4/2023); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Trần Thị S, chị Trần Thị Nh: Luật sư Phạm Thị Kim Dân – Chi nhánh Văn Phòng Luật sư Hằng Nguyễn, thuộc Đoàn Luật sư Thành Phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3.6. Anh Trần Văn L, sinh năm 1981, địa chỉ: ấp PT, xã PV, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà L Thị Rồi, sinh năm 1974. Nơi đăng ký HKTT: ấp Sa Nghe, xã An Cơ, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Nơi ở hiện nay: Tổ 7, ấp PT, xã PV, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

5. Người kháng cáo: anh Nguyễn Văn Thiện (đại diện anh Trần Văn L, anh Trần Văn S và anh Trần Văn Đ, chị Trần Thị B) – người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/01/2021 cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông Nguyễn Văn Ch trình bày:

Vào ngày 15/5/2002, ông có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị H một phần đất diện tích ngang 28 m x dài hết đất với giá 5.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng ông có lấy dây thước và tự đo chiều ngang của phần đất và lập giấy tay chuyển nhượng đất với tiêu đề "Giấy sang nhượng đất" đề ngày 15/5/2002, có hai bên cùng ký tên. Có anh B, (chồng chị S) ký tên làm chứng. Tại thời điểm này, ông có giao cho bà H 01 chỉ vàng 24K, hai bên thống nhất quy ra giá tiền là 500.000 đồng nên trong giấy tay thể hiện ông đưa trước cho bà H số tiền 500.000 đồng. Số tiền 4.500.000 đồng còn lại, ông hứa cuối vụ mì của tháng 11/2002 khi bà H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) để làm thủ tục theo quy định thì sẽ trả đủ tiền cho bà H. Thời điểm chuyển nhượng GCNQSDĐ bà H đã thế chấp cho Ngân hàng, bà hứa khi nào lấy giấy đất ra sẽ làm thủ tục tách đất cho ông nên ông tin tưởng. Cùng ngày 15/5/2002, bà H giao đất cho ông sử dụng và cất nhà tạm ở cho đến nay.

Ngày 17/8/2002, tại nhà của ông Nguyễn Văn Ng, ông đưa thêm bà H số tiền 2.000.000 đồng và nhờ ông Ng viết lại giấy chuyển nhượng đất dùm ông. Ông Ng viết giấy với tiêu đề "Giấy sin nhượng đất" đề ngày 17/8/2002. Theo nội dung của giấy sang nhượng thì ông trả tổng cộng cho bà H số tiền 2.500.000 đồng, bao gồm 500.000 đồng tiền ông trả vào ngày 15/5/2002, có sự chứng kiến và ký tên của nhân chứng là bà Lê Thị S. Số tiền 2.500.000 đồng còn lại đến tháng 11 âm lịch của năm 2002 ông sẽ trả cho bà H. Riêng tại mục ngày thì bỏ

trống. Đến ngày 15/11/2002 (âm lịch), ông đến nhà bà H để trả số tiền còn lại, đồng thời yêu cầu bà H giao cho ông GCNQSDĐ để làm thủ tục chuyển quyền, bà H hứa ngày hôm sau (16/11/2002) sẽ đến Ngân hàng trả tiền lấy giấy đất về giao cho ông, tại thời điểm này ông chỉ đưa thêm cho bà H số tiền 2.000.000 đồng, số tiền 500.000 đồng còn lại khi nào bà H giao giấy đất thì ông mới trả đủ, bà H yêu cầu ông ghi thêm ngày là số 15 vào mục trống của ngày hẹn trả số tiền còn lại trong giấy tay do ông Ng viết, nên hai bên không lập giấy tay riêng thể hiện có giao nhận số tiền 2.000.000 đồng. Sau đó bà H không lấy giấy đất tại Ngân hàng ra như đã hứa với ông. Ông đến nhà để hỏi thì bà H nói do khó khăn nên tiền ông trả bà H đã giải quyết tiền nợ, không có tiền để trả cho Ngân hàng và tiếp tục hứa khi nào có tiền bà sẽ lấy giấy đất về tách đất cho ông.

Do bà H không thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên, nên đến tháng 6/2013 ông nộp đơn yêu cầu hòa giải về việc chuyển nhượng đất với bà H tại ấp PT, xã PV. Ngày 20/6/2013, Tổ hòa giải ấp PT tiến hành hòa giải nhưng không thành. Ngày 05/7/2013, Ủy ban nhân dân (viết tắt là: UBND) xã PV tiếp tục hòa giải nhưng vẫn không thành. Lý do bà H cho rằng là cho ông mượn đất, chứ không chuyển nhượng cho ông.

Nay bà H đã chết, nên ông yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng phần đất tranh chấp diện tích 2.143,5 m^2 (đất ở nông thôn 400 m^2, đất trồng cây lâu năm 1.743,5 m^2) thuộc thửa đất số 1086 (thửa mới 287), tờ bản đồ số 12 (BĐ 299) (bản đồ mới 37) cho ông theo quy định. Ông trả cho bà H số tiền 500.000 đồng còn lại.

Anh Trần Văn Đ là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trình bày:

Cha của anh tên Trần Văn M, sinh năm nào không nhớ, chết năm 2000 và mẹ tên Phạm Thị H, sinh năm 1954, chết ngày 05/02/2021. Cha và mẹ anh chung sống với nhau vào năm nào thì anh không biết, nhưng sau khi sinh anh ra cũng vào năm 1989 thì cha và mẹ anh ly hôn.

Cha và mẹ anh có tất cả 07 người con gồm: Chị Trần Thị B, chị Trần Thị S, chị Trần Thị Nh, chị Trần Thị V (chết, không chồng con), anh Trần Văn L, anh Trần Văn S và anh tên Trần Văn Đ. Ngoài ra, cha và mẹ của anh không có con nuôi và con riêng nào khác. Ông ngoại tên Phạm Văn T, bà ngoại tên Nguyễn Thị X, ông và bà ngoại sinh năm nào và chết năm nào thì anh không biết, nhưng chết trước mẹ anh rất lâu.

Phần đất tranh chấp có chiều ngang 28 m x dài 80 m, tọa lạc tại ấp PT, xã PV, huyện Châu Thành là tài sản riêng của mẹ anh, do mẹ anh chuyển nhượng của ông Bảy B sau khi ly hôn với cha anh. Ông B hiện trú tại ấp Phước Hòa, xã Phước Vinh, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Phần đất tranh chấp nằm trong diện tích 11.249 m^2 thuộc GCNQSDĐ số B 563721; số vào sổ cấp GCNQSDĐ 00443QSDĐ/E1 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/10/1993 cho mẹ của anh là bà Phạm Thị H đứng tên. Phần đất tranh chấp

hiện gia đình ông Ch đang ở nhưng ở năm nào thì anh không biết. Vì khi anh còn nhỏ ở chung nhà với mẹ tại ấp PT, xã PV, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh cách phần đất tranh chấp do gia đình ông Ch ở khoảng mấy trăm mét nhưng anh không để ý, nên không biết gia đình ông Ch ở trên đất từ thời gian nào. Đến năm 17 tuổi thì anh đi đến tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu học nghề, sinh sống cho đến nay, khoảng một năm thì anh về nhà một lần.

Nay ông Ch khởi kiện yêu cầu các anh chị em của anh là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp cho ông Ch đứng tên thì anh không đồng ý. Vì khi mẹ anh còn sống thì anh nghe mẹ và các anh chị em của anh nói lại là phần đất tranh chấp mẹ anh cho gia đình ông Ch thuê, không phải chuyển nhượng. Nhưng cho thuê giá bao nhiêu, cụ thể như thế nào và ai là người giao nhận tiền thì anh không biết, vì anh không thấy và mẹ của anh không nói. Từ khi gia đình ông Ch ở trên đất cho đến nay, phía mẹ và các anh chị em của anh không ai đến tranh chấp hay cản trở gì việc gia đình ông Ch sinh sống trên đất.

Chị Trần Thị Nh là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trình bày:

Thống nhất họ tên cha, mẹ và diện tích đất tranh chấp như anh Đ trình bày. Tuy nhiên, đất này là tài sản được cha mẹ chị tạo dựng trong thời kỳ hôn nhân nên là tài sản chung của cha mẹ chị (bao gồm cả phần đất mà ông Nguyễn Văn Ch tranh chấp). Phần đất ông Ch tranh chấp chị không biết chính xác là cha mẹ mua hay tự khai phá, chỉ biết cha mẹ chị sử dụng canh tác từ trước những năm 1990. Năm 1998, có cho chị B cất nhà ở, đến năm 2001 thì chị B dọn đi theo chồng và mẹ chị cho ông Ch thuê đất khoảng từ năm 2002. Thời điểm giao đất thì giao đất trống. Ông Ch chỉ cất nhà ở tạm trên đất mấy năm nay.

Chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi vì, phần đất tranh chấp là tài sản chung của cha mẹ chị. Mặc dù mẹ chị đứng tên trên giấy chứng nhận một mình, nhưng tài sản này được cha mẹ tạo dựng trong thời kỳ hôn nhân, nên các chị, em của chị phải được hưởng thừa kế sau khi cha chết, thời điểm mẹ chị làm giấy tay bán cho ông Ch thì các chị em không biết, không ký tên bán.

Anh Nguyễn Văn Thiện là người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn là chị B, chị S, anh L, anh S, anh Đ trình bày:

Phần đất tranh chấp diện tích 2143.5 m^2 (đất ở nông thôn 400 m^2, đất trồng cây lâu năm 1743.5 m^2) thuộc thửa đất số 1086 (thửa mới 287), tờ bản đồ số 12 (BĐ 299) (bản đồ mới 37) được ông M, bà H tạo dựng trong thời kỳ hôn nhân nên là tài sản chung của ông M và bà H. Phần đất tranh chấp này thì các con của ông M và bà H không biết nguồn gốc là do cha mẹ mua hay tự khai phá, chỉ biết cha mẹ sử dụng từ trước những năm 1990. Năm 1998, chị B cất nhà ở, đến năm

2001 chị B dọn nhà đi. Bà H cho ông Ch thuê đất từ khoảng năm 2002. Thời điểm bà H giao đất là đất trống, ông Ch cất nhà ở tạm trên đất cho đến nay.

Khi còn sống thì các con không nghe ông M và bà H nói có việc chuyển nhượng đất cho ông Ch. Sau khi ông M chết thì bà H có nói với các con là có cho ông Ch thuê diện tích đất tranh chấp để trồng mì. Việc bà H tự ý chuyển nhượng phần đất là tài sản chung của vợ chồng cho ông Ch sau khi ông M chết, mà không có ý kiến của các con là không hợp pháp. Bởi vì đã phát sinh quyền thừa kế tài sản đối với phần di sản của ông M. Ngoài ra, trình tự thủ tục chuyển nhượng đất theo hai giấy tay ông Ch cung cấp cũng không đúng quy định của pháp luật. Do đó, với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị R trình bày: thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch.

Tại Bản án sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ch đối với những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị H về việc "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1086 (thửa đất mới 287), tờ bản đồ số 12 (BĐ 299) (tờ bản đồ mới số 37), tọa lạc tại ấp PT, xã PV, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh giữa ông Nguyễn Văn Ch với bà Phạm Thị H.

- Ông Nguyễn Văn Ch được quyền sở hữu, sử dụng: Phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 2.143,5 m^2.

- Ông Nguyễn Văn Ch có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị H số tiền 500.000 (năm trăm nghìn) đồng.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 20/01/2023, anh Nguyễn Văn Thiện (đại diện anh Trần Văn L, anh Trần Văn S và anh Trần Văn Đ, chị Trần Thị B) kháng cáo. Yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông Ch vô hiệu, lý do ông Ch mới thanh toán cho bà H số tiền 2.500.000 đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

- Chị An (người đại diện anh Trần Văn S và anh Trần Văn Đ, chị Trần Thị B) thay đổi yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông Ch vô hiệu ½ vì ông Ch mới trả cho bà H ½ giá trị đất, do nguyên đơn có khó khăn về kinh tế nên đề nghị nguyên đơn trả lại bị đơn ½ diện tích đất.

* Trong phần tranh luận:

Luật sư Dân trình bày: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông Ch là có thật. Tuy nhiên, ông Ch mới thanh toán cho bà H số tiền 2.500.000 đồng, còn lại số tiền 2.500.000 đồng chưa thanh toán theo thoả thuận của các bên khi nào trả đủ tiền mới giao giấy CNQSDĐ, ông Ch không chứng minh được đã giao cho bà H 4.500.000 đồng. Do đó, ông Ch chưa thực hiện việc thanh toán trên 2/3 giá trị hợp đồng theo Điều 129 của Bộ luật dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 131 của Bộ luật dân sự; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông Ch vô hiệu ½ vì ông Ch mới trả cho bà H ½ giá trị đất, do nguyên đơn có khó khăn về kinh tế nên đề nghị nguyên đơn trả lại bị đơn ½ diện tích đất.

Ông Ch trình bày: Tôi đã trả cho bà H được 4.500.000 đồng, cụ thể: ngày 15/5/2002 trả 500.000 đồng, ngày 17/8/2002 trả 2.000.000 đồng và ngày 15/11/2002 trả 2.000.000 đồng, hai lần trước trả có giấy tay, còn lần sau cùng trả 2.000.000 đồng không làm giấy tờ nhưng bà H có kêu tôi ghi số "15" có nghĩa là trả 2.000.000 đồng.

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

+ Về 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 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Anh Nguyễn Văn Thiện (đại diện anh Trần Văn L, anh Trần Văn S và anh Trần Văn Đ, chị Trần Thị B) kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm ngày 19/4/2023 anh Nguyễn Văn Thiện có thông báo chấm dứt ủy quyền với anh Trần Văn L, anh Trần Văn S và anh Trần Văn Đ, chị Trần Thị B. Chị Trần Thị B, chị Trần Thị S, chị Trần Thị Nh, anh Trần Văn S và anh Trần Văn Đ ủy quyền chị Phạm Thị Thúy An (theo văn bản ủy quyền ngày 29/3/2023 và ngày 04/4/2023).

[1.2] Trong thời gian chuẩn bị xét xử sơ thẩm, ngày 05/02/2021 bị đơn bà Phạm Thị H chết, Tòa án cấp sơ thẩm đưa các con bà H gồm: chị Trần Thị B, chị Trần Thị S, chị Trần Thị Nh, anh Trần Văn L, anh Trần Văn S và anh Trần Văn Đ tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H là phù hợp tại Điều 74 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.3] Anh Trần Văn L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ Luật Tố Tụng Dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: ông Ch khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị H có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng phần đất tranh chấp diện tích 2.143,5 m^2 (đất ở nông thôn 400 m^2, đất trồng cây lâu năm 1.743,5 m^2) thuộc thửa đất số 1086 (thửa mới 287), tờ bản đồ số 12 (BĐ 299) (bản đồ mới 37), tọa lạc tại ấp PT, xã PV, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Phần đất thuộc GCNQSDĐ số B 563721; số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00443QSDĐ/E1 do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 12/10/1993 cho bà H đứng tên cho ông. Ông trả lại số tiền chuyển nhượng 500.000 đồng còn lại theo hợp đồng cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H. Các con bà H không đồng ý cho rằng ông Ch mới trả cho bà H được số tiền 2.500.000 đồng nên chỉ lưu thông ½ diện tích đất.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Trần Văn L, anh Trần Văn S và anh Trần Văn Đ, chị Trần Thị B thấy rằng:

[3.1] Về chứng cứ: tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp có nguồn gốc do bà H chuyển nhượng của người khác sau khi không chung sống với ông M, là tài sản riêng của bà H. Thấy rằng, việc thống nhất về tài sản trên giữa các đương sự, phù hợp với lời khai của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn; lời trình bày của các nhân chứng và đại diện chính quyền địa phương tại các biên bản lấy lời khai của nhân chứng ông Nguyễn Văn Ng, bà Lê Thị S (bút lục 147, 148, 152, 153); biên bản xác minh ông Bùi Văn Th – Trưởng ấp PT (bút lục 154, 155); biên bản lấy lời lấy của anh Trần Văn Đ (bút lục 55, 56) về nguồn gốc của phần đất tranh chấp. Ngoài ra, tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất (bút lục 129) cũng chỉ thể hiện có bà H đăng ký và được cấp GCNQSDĐ. Do đó, cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp là tài sản riêng của bà H bà H đã chuyển nhượng cho ông Ch là có căn cứ. Các con bà H cho rằng đất này bà H cho ông Ch thuê là không có cơ sở.

[3.2] Xét số tiền chuyển nhượng đất: ông Ch trình bày ông đã trả cho bà H 03 lần, với tổng số tiền 4.500.000 đồng, cụ thể:

- Lần 1: vào ngày 15/5/2002, ông thanh toán cho bà H 01 chỉ vàng 24K, hai bên thống nhất quy đổi thành tiền 500.000 đồng.

- Lần 2, ngày 17/8/2002, ông đưa thêm bà H số tiền 2.000.000 đồng theo 02 giấy tay chuyển nhượng đất đề ngày 15/5/2002 và 17/8/2002. Tại giấy tay đề ngày 17/8/2002 thì các bên thoả thuận ông sẽ thanh toán số tiền chuyển nhượng 2.500.000 đồng còn lại vào tháng 11 năm 2002 (âm lịch) nhưng để trống mục ngày.

- Lần 3: Ngày 15/11/2002 (âm lịch) ông Ch thanh toán cho bà H số tiền 2.000.000 đồng tại nhà của bà H nhưng ông Ch không đề xuất được chứng cứ trả tiền, ông cho rằng việc trả tiền lần 3 không làm giấy tờ mà chỉ ghi số "15" coi như trả 2.000.000 đồng là không có cơ sở. Cấp sơ thẩm nhận định ông Ch đã trả tổng cộng cho bà H số tiền chuyển nhượng đất 4.500.000 đồng còn lại số tiền 500.000 đồng là không có đầy đủ căn cứ. Cho nên Hội đồng xét xử xác định ông Ch chỉ trả cho bà H số tiền nhận chuyển nhượng đất là 2.500.000 đồng bằng ½ giá trị đất.

[3.3] Xét hình thức của hợp đồng, hai bên chỉ xác lập bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực đã vi phạm Điều 707 của Bộ luật dân sự năm 1995 và khoản 2 Điều 3, Điều 30, 31 của Luật đất đai năm 1993. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3, mục 2 Phần II của Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao thì "…*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, đã làm nhà kiên cố... 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 Toà án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Toà án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch".*

Như vậy, ông Ch chỉ trả cho bà H ½ diện tích, trên đất ông Ch chỉ làm nhà tạm để ở còn lại là đất trồng chuối và một số cây lâu năm trên đất. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ch với bà H theo giấy tay ngày 15/5/2002 đối với ½ diện tích đất 2.143,5 m^2 tranh chấp và phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại bị vô hiệu, buộc ông Ch, bà Rồi phải trả lại cho các con của bà H ½ diện tích đất là có căn cứ theo quy định tại Điều 144 của Bộ luật dân sự năm 1995. Kháng cáo của anh Trần Văn L, anh Trần Văn S và anh Trần Văn Đ, chị Trần Thị B là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận; sửa án sơ thẩm. Buộc các con của bà H phải thanh toán giá trị số cây lâu năm trên đất cho ông Ch gồm:

- 13 cây mít x 1000.000đ/cây = 13.000.000 đồng;

- 60 bụi chuối x 160.000đ/bụi = 9.600.000 đồng;

- 01 cây tràm vàng đường kính 40 cm giá 1.200.000 đồng;

- 04 cây tràm vàng đường kính 20 cm x300.000 đ/ cây = 1.200.000 đồng;

- 02 cây bạch đàn đường kính 20 cm x giá 15.000đ/cây = 30.000 đồng;

- 02 cây xoài 02 năm tuổi x 575.000đ/ cây = 1.150.000 đồng;

- 01 gốc bằng lăng đường kính 20 cm giá 300.000 đồng;

- 01 bụi tre gai 9 (10 cây) số tiền 30.000đ =300.000 đồng;

Tổng cộng: 26.780.000 đồng.

Các con bà H được sở hữu số cây lâu năm trên.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Ch được chấp nhận một phần nên ông Ch phải chịu án phí là 300.000 đồng.

[4.2] Các con bà H phải chịu chung số tiền 300.000 đồng phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn được chấp nhận và 1.339.000 đồng = (26.780.000đ x 5%) phần bồi thường cây lâu năm cho ông Ch. Tổng cộng hai khoản án phí là 1.639.000 đồng.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Số tiền 4.688.000 đồng. Tại phiên tòa, ông Ch tự nguyện nộp. Ghi nhận ông Ch đã nộp xong.

[6] Với những phân tích trên, nhận thấy đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do án bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của anh Trần Văn L, anh Trần Văn S và anh Trần Văn Đ, chị Trần Thị B;

Sửa án Bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 157, 158, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 144, 707 của Bộ luật dân sự năm 1995 và khoản 2 Điều 3, Điều 30, 31 của Luật đất đai năm 1993; điểm b.3 tiểu mục 2.3, mục 2 Phần II của Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao; khoản 4 Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí toà án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ch đối với những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị H về việc "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1. Công nhận một phần hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay ngày 15/5/2002) giữa ông Nguyễn Văn Ch đối với bà Phạm Thị H;

Ông Nguyễn Văn Ch được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1111,1 m^2 (đất ở nông thôn 200 m^2, đất trồng cây lâu năm 911,1 m^2 (trong đó diện tích quy hoạch lộ giới 255.3m^2), thuộc một phần thửa đất số 1086 (một phần thửa đất mới 287), tờ bản đồ số 12 (BĐ 299) (tờ bản đồ mới số 37), tọa lạc tại ấp PT, xã PV, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Gắn liền với căn nhà tạm, cột cây, mái tole, kèo cây, một bên có vách tole, bên còn lại không vách, có diện tích 25 m^2 và căn nhà tạm (nhà bếp) cột cây, kèo cây, không vách, mái tole; cùng tất cả các tài sản là cây trồng trên đất.

- Hướng Đông: Giáp đường nhựa dài 14 m;

- Hướng Tây: Giáp thửa đất số 33 dài 15,44 m;

- Hướng Nam: Giáp đất bà H còn lại của thửa 1086 (thửa mới 287) dài 74,17 m;

- Hướng Bắc: Giáp thửa 193, 61 dài 24,76 + 54,98 m.

1.2. Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay ngày 15/5/2002) giữa ông Nguyễn Văn Ch đối với bà Phạm Thị H vô hiệu;

Buộc ông Nguyễn Văn Ch, bà L Thị Rồi phải có nghĩa vụ trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị H gồm: chị Trần Thị B, chị Trần Thị S, chị Trần Thị Nh, anh Trần Văn L, anh Trần Văn S và anh Trần Văn Đ phần đất có diện tích 1032,4 m^2 (đất ở nông thôn 200 m^2, đất trồng cây lâu năm 832,4 m^2 (trong đó diện tích quy hoạch lộ giới 255.3m^2), thuộc một phần thửa đất số 1086 (một phần thửa đất mới 287), tờ bản đồ số 12 (BĐ 299) (tờ bản đồ mới số 37), tọa lạc tại ấp PT, xã PV, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Có sơ đồ kèm theo. Tứ cận:

- Hướng Đông: Giáp đường nhựa dài 14,30 m;

- Hướng Tây: Giáp thửa đất số 60 dài 16 m;

- Hướng Bắc: Giáp đất ông Ch (phần còn lại của thửa 1086, thửa mới 287) dài 74,17 m;

- Hướng Nam: Giáp thửa 60, 62 dài 34,74m giáp thửa 62 dài 33,73 m.

Các đương sự căn cứ quyết định bản án này liên hệ các cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.3. Buộc chị Trần Thị B, chị Trần Thị S, chị Trần Thị Nh, anh Trần Văn L, anh Trần Văn S và anh Trần Văn Đ phải thanh toán giá trị cây lâu năm trên đất (phần ông Ch trả) gồm: 13 cây mít; 60 bụi chuối; 01 cây tràm vàng đường kính 40 cm; 04 cây tràm vàng đường kính 20 cm; 02 cây bạch đàn đường kính 20 cm; 02 cây xoài 02 năm tuổi; 01 gốc bằng lăng đường kính 20 cm; 01 bụi tre

gai 9 (10 cây) trị giá thành tiền là 26.780.000 (hai mươi sáu triệu bảy trăm tám mươi nghìn) đồng cho ông Nguyễn Văn Ch bà L Thị R.

1.4. Chị Trần Thị B, chị Trần Thị S, chị Trần Thị Nh, anh Trần Văn L, anh Trần Văn S và anh Trần Văn Đ được sở hữu số cây lâu năm trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận ông Nguyễn Văn Ch tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản với số tiền 4.688.000 (bốn triệu sáu trăm tám mươi tám nghìn) đồng. Ông Ch đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Nguyễn Văn Ch phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0007954 ngày 08/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh (ghi nhận ông Ch đã nộp đủ án phí).

3.2. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là chị Trần Thị B, chị Trần Thị S, chị Trần Thị Nh, anh Trần Văn L, anh Trần Văn S và anh Trần Văn Đ phải chịu 1.639.000 (một triệu sáu trăm ba mươi chín nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Hoàn trả cho chị Trần Thị B, chị Trần Thị S, anh Trần Văn L, anh Trần Văn S và anh Trần Văn Đ, số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0018160 ngày 01/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

5. 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.

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

Nơi nhận:
- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Tâm

Phạm Văn Tâm