

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 176/2018/DS-PT

Ngày: 15-10-2018

V/v tranh chấp 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 Trần Thị Kim Sang.

*Các Thẩm phán:* Bà Võ Thị Hồng Mai;

Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Minh Thư – Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:** Bà Đặng Thị Châu, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 11 và 15 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2018/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2018/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2018 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: 96/2018/QĐ-PT ngày 09 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn L, sinh năm 1969; bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1968; cùng cư trú tại: Ấp P, xã P1, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lâm Văn Đ, sinh năm 1954; bà Huỳnh Ngọc T1, sinh năm 1958; cùng cư trú tại: Ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh; ông Đ có mặt, bà T1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của ông Đ:* Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1953; cư trú tại: Khu phố M, Phường B1, thành phố T1, tỉnh Tây Ninh – là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 09-8-2018); có mặt.

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

1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1966; cư trú tại: Ấp C, xã L, huyện L1, tỉnh Bình Phước; vắng mặt.

2. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1976; anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1976; cư trú tại: Ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh; anh N có đơn xin xét xử vắng mặt, chị H1 có mặt.

3. Ủy ban nhân dân huyện C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Thanh H2, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Những người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1942; cư trú tại: Ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Ông Trần Văn O, sinh năm 1963; cư trú tại: Ấp B2, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. Chị Dương Thị H3, sinh năm 1975; cư trú tại: Ấp P, xã P1, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Huỳnh Thị T và ông Phạm Văn L trình bày:*

Bà T là em ruột của bà Huỳnh Ngọc T1, ông Lâm Văn Đ là chồng của bà T1. Ngày 25-12-1999, vợ chồng bà có mua của vợ chồng ông Đ một phần đất diện tích 35.000 m<sup>2</sup> tại ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh, phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay, giá chuyển nhượng là 9,8 cây vàng 24K 96%, vợ chồng bà đã giao nhận đủ số vàng trên cho vợ chồng ông Đ. Đến năm 2003, bà mua thêm của bà Trần Thị H một phần đất diện tích 5.000 m<sup>2</sup>, vị trí đất ở cạnh bên phần đất đã mua của ông Đ. Tổng cộng diện tích đất qua 02 lần vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng là 40.000m<sup>2</sup> đất. Trong diện tích 5.000 m<sup>2</sup> đất mà vợ chồng bà mua của bà H thì bà H chỉ mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.785 m<sup>2</sup>, đối với diện tích còn lại thì bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà đã tiến hành làm thủ tục sang tên diện tích đất 2.785 m<sup>2</sup> và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00701/1318/2006/HĐ-CN do ông Phạm Văn L đứng tên, đối với phần diện tích đất còn lại thì vợ chồng bà vẫn sử dụng đất. Riêng diện tích đất đã chuyển nhượng của ông Đ thì do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thế chấp vay Ngân hàng nên vợ chồng bà không làm thủ tục chuyển nhượng được.

Năm 2009, vợ chồng bà chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất mua của ông Đ và của bà H lại cho vợ chồng ông Đ với giá 650.000.000 đồng, không làm

giấy tay do chị em ruột trong nhà. Bà giao toàn bộ diện tích đất này lại cho vợ chồng ông Đ sử dụng. Ông Đ, bà T1 hẹn 3 tuần sẽ trả đủ tiền nhưng chỉ trả được 91.500.000 đồng và 17.200.000 đồng tiền trả nợ cho bà U. Tổng cộng là 108.700.000 đồng. Số còn lại hẹn chuyển nhượng đất sẽ trả lại cho vợ chồng bà, tuy nhiên khi bà T1 chuyển nhượng đất lại không trả tiền nên bà mới làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện C vào năm 2011.

Quá trình xét xử sơ, phúc thẩm, đã bác yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà, giao cho ông Đ sử dụng phần đất diện tích 32.978,9 m<sup>2</sup> và tách phần diện tích đất mà vợ chồng bà mua của bà H (đo đạc thực tế 5.313,9 m<sup>2</sup>) để giải quyết vụ án dân sự khác.

Bà xác định số tiền 108.700.000 đồng là số tiền Tòa án đã tính trong phần đất 32.978,9 m<sup>2</sup> trước kia, còn diện tích 5.313,9 m<sup>2</sup> là ông Đ chưa trả tiền cho vợ chồng bà. Việc ông Đ khai đã giao cho bà 10.000.000 đồng là không có cơ sở. Bà xác định chữ ký trong Giấy sang nhượng đất ruộng ngày 16-5-2008 mà ông Đ cung cấp là chữ ký của vợ chồng bà. Tuy nhiên, Giấy sang nhượng này là do con của ông Đ mang đến nói vợ chồng bà ký vào để làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đo đạc nên vợ chồng bà ký mà không xem kỹ nội dung, thực tế vào thời điểm ký Giấy sang nhượng này thì vợ chồng bà chưa nhận tiền và thời gian là năm 2010, không phải năm 2008.

Do ông Đ, bà T1 không trả tiền nên vợ chồng bà không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hiện nay vợ chồng bà vẫn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.785 m<sup>2</sup> đất, diện tích còn lại là 2.528,9m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2017, ông Đ lấy toàn bộ diện tích 5.313,9 m<sup>2</sup> đất chuyển nhượng lại cho chị H1, anh N nhưng ông Đ, bà T1 vẫn chưa trả đủ tiền cho bà nên bà làm đơn ngăn chặn, do đó chị H1 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ, bà T1 trả lại cho vợ chồng bà phần đất diện tích 5.313,9 m<sup>2</sup>, không đồng ý việc ông Đ chuyển nhượng phần đất này cho chị H1.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Phạm Văn L thống nhất, đồng ý với lời khai và yêu cầu của bà T.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lâm Văn Đ – ông Nguyễn Văn T2 và bà Huỳnh Ngọc T1 trình bày:*

Vào năm 1998, vợ chồng ông Đ có nợ của vợ chồng ông L, bà T 4,4 cây vàng 24Kr 96% nên vợ chồng ông Đ có thể chấp một phần đất diện tích hơn 32.000 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh cho vợ chồng ông L và

hẹn khi nào có tiền thì chuộc lại bằng số vàng gốc là 4,4 cây vàng 24Kr 96%. Tại thời điểm thế đất cho vợ chồng ông L thì chỉ có một phần diện tích đất là đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Đ vẫn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không đưa cho ông L. Việc thế đất có làm giấy tay chuyển nhượng đất nhưng không ghi số tiền cụ thể mà chỉ thoả thuận miệng. Trong thời gian thế đất thì ông L có mua thêm của bà H một phần đất diện tích 2.785 m<sup>2</sup> và ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

Năm 2008, vợ chồng ông Đ chuộc lại diện tích đất đã thế cho vợ chồng ông L với giá 4,4 cây vàng, quy ra thành tiền khoảng 85.800.000 đồng và cộng thêm tiền vợ chồng ông Đ vay của vợ chồng ông L, tổng cộng là 91.500.000 đồng (giá vàng vào thời điểm đó là 19.500.000 đồng/1 cây). Việc chuộc lại đất không làm giấy tay mà chỉ đưa tiền, do là người nhà với nhau nên vợ chồng ông Đ không lấy lại giấy tay thế đất trước đó. Đồng thời, vợ chồng ông Đ mua lại diện tích 2.785m<sup>2</sup> của ông L với giá 25.000.000 đồng, vợ chồng ông Đ đã trả tiền mặt 10.000.000 đồng cho ông L, còn lại 15.000.000 đồng ông Đ đã trả nợ thay ông L phần tiền lúa thiếu của bà U gồm 15.000.000 đồng tiền gốc và 2.200.000 đồng tiền lãi (phần lãi này do ông Đ trả chậm nên ông Đ tự nguyện chịu).

Sau khi chuộc lại đất và mua thêm đất của ông L, ông Đ trực tiếp sử dụng toàn bộ phần đất này đến năm 2010 thì Nhà nước đo đạc toàn bộ diện tích tổng cộng trên 3,5 mẫu và ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này.

Năm 2012, ông L khởi kiện vợ chồng ông Đ yêu cầu ông Đ trả thêm tiền chuyển nhượng đất cho ông L, Toà án đã xét xử giao cho vợ chồng ông Đ sử dụng 3,5 mẫu đất, không buộc ông Đ phải trả tiền cho ông L. Riêng phần đất ông L mua của bà H thì Toà án tách ra giải quyết bằng vụ án khác. Cán bộ địa chính xã xác định phần diện tích mà ông L mua của bà H đã nằm trong tổng số 3,5 mẫu đất mà ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên, ông Đ không biết phần đất này ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa vì ông Đ không biết rõ bản đồ địa chính.

Ông Đ xác định phần đất của bà H chuyển nhượng cho ông L chỉ có 2.785 m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần đất có diện tích 2.528,9 m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc là của ông B sử dụng đến năm 1996 thì giao lại cho ông Đ sử dụng vì ông B chuyển đến huyện G sinh sống, ông Đ đã sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Năm 2017, ông Đ chuyển nhượng toàn bộ phần đất mà ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 33.069,7 m<sup>2</sup> cho vợ chồng anh N, chị H1

với giá 280.000.000 đồng/ha, hiện nay phần đất này do vợ chồng anh N trực tiếp sử dụng. Hai bên đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng huyện C và đến xã chứng nhận. Tuy nhiên, khi nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì vợ chồng ông L tranh chấp với ông Đ nên đến nay vợ chồng anh N, chị H1 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay vợ chồng ông L khởi kiện yêu cầu ông Đ trả phần đất có diện tích 5.313,9 m<sup>2</sup> thì ông Đ không đồng ý, ông Đ xác định toàn bộ phần đất này là của ông Đ.

Bà T1 thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông T2, không bổ sung gì thêm.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- *Chị Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Văn N trình bày:*

Vào tháng 3/2017, vợ chồng chị có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ, bà T1 một phần đất có diện tích 33.069,7 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh với giá 280.000.000 đồng/ha, thành tiền là 926.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận đủ số tiền trên. Khi làm thủ tục chuyển nhượng thì chỉ có một mình chị đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng chị xác định tiền mua đất là của chung vợ chồng chị, do vợ chồng chị thống nhất chỉ để tên chị để sau này khỏi phải hai người đi làm thủ tục. Hai bên có làm thủ tục chuyển nhượng tại Phòng công chứng K và hồ sơ chuyển về Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện C. Ngày 01-4-2017, Văn phòng đăng ký đất đai hẹn chị đến ngày 03-5-2017 đến lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký được 3 ngày thì địa chính xã báo có bà T, ông L tranh chấp một phần trong diện tích đất này nên hiện nay chị vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chị xác định việc chuyển nhượng đất này là hợp pháp, nay ông L, bà T khởi kiện tranh chấp 5.313,9 m<sup>2</sup> đất trong tổng diện tích đất mà chị nhận chuyển nhượng của ông Đ thì chị có ý kiến như sau: Nếu Toà án xét xử phần đất 5.313,9m<sup>2</sup> này thuộc về ông Đ thì chị tiếp tục sử dụng, nếu đất thuộc quyền sử dụng của ông L thì chị đồng ý trả lại 5.313,9 m<sup>2</sup> đất cho ông L và chị sẽ tự thỏa thuận với ông Đ, bà T1 đối với diện tích đất buộc phải trả lại cho ông L. Nếu giữa hai bên không thỏa thuận được thì chị sẽ khởi kiện vụ án dân sự khác đối với ông Đ, bà T1.

Hiện tại trên đất này vợ chồng chị đang trồng lúa đông xuân được 2 tháng, đến cuối tháng 3 dương lịch năm 2018 thu hoạch. Nếu phải trả đất cho ông L, chị yêu cầu để chị thu hoạch hết mùa vụ mới giao trả đất.

Anh N thông nhất lời trình bày và yêu cầu của chị H1, không bổ sung gì thêm, anh yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Bà Trần Thị H trình bày:

Bà là dân địa phương sống tại ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Trước đây bà có sử dụng một phần đất ruộng có tứ cận: Đông giáp rạch, Tây giáp đất ông Đ, Nam giáp nương nước, Bắc giáp đất ông Đ. Diện tích đất khoảng 5 công, chưa đi đo đạc cụ thể nhưng trong tổng diện tích này bà đã đi kê khai đăng ký một phần có diện tích 2.785 m<sup>2</sup>, còn lại phần mới khai phá giáp rạch chưa đi kê khai đăng ký vì phần này bà chỉ vừa làm được 01 vụ nên xã chưa cho đăng ký. Quá trình bà sử dụng đất thì không có ai tranh chấp, ngăn cản.

Năm 2003, bà chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng ông L, bà T với số tiền 18.000.000 đồng. Hai bên có ra xã làm giấy chuyển nhượng và sang tên phần đất có diện tích 2.785 m<sup>2</sup>, đối với phần diện tích đất còn lại mà bà chưa kê khai đăng ký thì giao cho vợ chồng ông L sử dụng và sau này tự kê khai đăng ký. Sau khi chuyển nhượng đất xong thì bà về tỉnh Bình Phước sinh sống cho đến nay. Năm 2012 xảy ra tranh chấp giữa ông L, bà T và ông Đ, bà T1, Tòa án có mời bà đến lấy lời khai, đo đạc lại đất thì diện tích đất bà chuyển nhượng cho ông L là 5.313,9 m<sup>2</sup>. Trong đó đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.785 m<sup>2</sup>, sau này ông L, bà T có đi kê khai đăng ký phần diện tích chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thì bà không biết.

Bà xác định tổng diện tích đất bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông L là 5.313,9 m<sup>2</sup>, hiện tại bà không tranh chấp gì với ông L về phần đất này, đối với phần chưa kê khai đăng ký là 2.528,9 m<sup>2</sup>, bà đồng ý để vợ chồng ông L đi kê khai đăng ký, bà không có khiếu nại gì.

- Tại Công văn số: 201/UBND ngày 21-02-2018, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:

Do có sai sót trong việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn Đ tại thửa đất số 200, diện tích 5.313,9 m<sup>2</sup>, quá trình cấp đổi không phát hiện đất có tranh chấp, ông Đ không trình báo việc chuyển nhượng diện tích 2.785 m<sup>2</sup> đất từ ông L, nên cấp trùng diện tích 2.785 m<sup>2</sup> trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Văn L là do khác hệ thống bản đồ (theo bản đồ chỉ thị 10, đo năm 1998 với bản đồ lưới năm 2010) và trong sổ mục kê năm 2010 ghi tên bà H (không có ghi số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); trong sổ

mục kê và sổ địa chính năm 2010 ghi tên ông Đ đăng ký sử dụng nên UBND huyện C sẽ khắc phục việc cấp trùng thửa đất trên theo bản án, quyết định của Tòa án.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2018/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

Căn cứ khoản 1 Điều 228, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 105, 106 của Luật đất đai năm 2003; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 688, 697, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về án phí lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L, bà Huỳnh Thị T đối với diện tích đất 2.528,9 m<sup>2</sup>. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, ông L về tranh chấp QSDĐ diện tích 2.785 m<sup>2</sup> đối với ông Lâm Văn Đ, bà Huỳnh Ngọc T1.

\* Giao cho ông Đ, bà T1 được tiếp tục sử dụng toàn bộ diện tích 5.313,9 m<sup>2</sup> đất ruộng tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có tứ cận: Đông giáp đất ông Đ; Tây giáp đất ông Đ; Nam giáp ruộng nước và rạch; Bắc giáp đất ông Đ (có sơ đồ kèm theo). Diện tích đất trên thuộc một phần thửa đất số 200, bản đồ số 12 giấy chứng nhận QSDĐ số: CH01001 cấp ngày 16-12-2013 do ông Lâm Văn Đ đứng tên.

\* Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lâm Văn Đ, bà Huỳnh Ngọc T1 với chị Nguyễn Thị H1 và anh Nguyễn Văn N đối với diện tích 5.313,9 m<sup>2</sup> đất được tiếp tục thực hiện. Tài sản trên đất là diện tích lúa đông xuân thuộc quyền sở hữu của anh N, chị H1 các đương sự không tranh chấp.

\* Buộc ông Lâm Văn Đ, bà Huỳnh Ngọc T1 có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn L và bà Huỳnh Thị T số tiền 63.222.500 đồng (Sáu mươi ba triệu hai trăm hai mươi hai nghìn năm trăm đồng) tương đương với trị giá 2.528,9 m<sup>2</sup> đất.

Ghi nhận bà H không tranh chấp QSDĐ diện tích 5.313,9 m<sup>2</sup> đất với ông L, bà T và ông Đ, bà T1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá; án phí; quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các đương sự theo Luật Thi hành án Dân sự.

Ngày 18 tháng 3 năm 2018, bị đơn là ông Lâm Văn Đ và bà Huỳnh Ngọc T1 có đơn kháng cáo không đồng ý một phần bản án sơ thẩm về việc xác định phần đất diện tích 2.528,9 m<sup>2</sup> là của ông L, bà T; không đồng ý trả cho ông L, bà T số tiền 63.222.500 đồng tương ứng giá trị diện tích 2.528,9 m<sup>2</sup> đất.

Ngày 19 tháng 3 năm 2018, nguyên đơn là ông Phạm Văn L và bà Huỳnh Thị T có đơn kháng cáo không đồng ý một phần bản án sơ thẩm về việc xác định phần đất diện tích 2.785 m<sup>2</sup> là của ông Đ; yêu cầu ông Đ, bà T1 trả lại toàn bộ phần đất diện tích 5.313,9 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

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

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 đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền 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. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn; sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

### **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, kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt nên HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, xét xử vắng mặt người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện C.

[1.2] Bà Huỳnh Ngọc T1 là bị đơn trong vụ án có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên HĐXX xét xử vắng mặt bà T1 theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Phần đất tranh chấp có diện tích 5.313,9 m<sup>2</sup> hiện tại thuộc thửa đất số 200, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01001 ngày 16-12-2013 cho ông Lâm Văn Đ đứng tên.

[2.2] Nguồn gốc phần đất tranh chấp 5.313,9 m<sup>2</sup> là của bà Trần Thị H, trong đó, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.785 m<sup>2</sup>, diện tích còn lại là 2.528,9 m<sup>2</sup> thì bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2003, bà H chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng ông L, bà T. Hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.785 m<sup>2</sup> đất và ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số: H00701/1318/2006/HĐ-CN, đất thuộc thửa 34, 35, 56 tờ bản đồ số 8. Đối với diện tích đất còn lại là 2.528,9 m<sup>2</sup> thì chưa được kê khai, đăng ký.

[2.3] Năm 2012, giữa ông L, bà T với ông Đ, bà T1 có tranh chấp quyền sử dụng phần đất tổng diện tích 04 ha tọa lạc tại Ấp T, xã B và đã được giải quyết theo Bản án sơ thẩm số: 86/2012/DS-ST ngày 27-9-2012 của Tòa án nhân dân huyện C và Bản án phúc thẩm số: 97/2013/DS-PT ngày 29-5-2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Nội dung hai bản án này đã công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà T1 đối với diện tích 3.5 ha (đo đạc thực tế 32.978,9 m<sup>2</sup>), phần đất còn lại là 5.313,9 m<sup>2</sup> tách ra giải quyết bằng vụ án khác, hiện tại các bên có tranh chấp.

[2.4] Năm 2013 ông Đ thực hiện việc cấp đổi lại quyền sử dụng đất đã kê khai luôn phần diện tích 5.313,9 m<sup>2</sup> đất trong thửa 200 bản đồ số 12 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01001 ngày 16-12-2013. Như vậy, tổng diện tích đất tranh chấp 5.313,9 m<sup>2</sup> bao gồm hai phần đất cụ thể như sau: Phần đất thứ nhất có diện tích 2.785 m<sup>2</sup> trước đây ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phần đất thứ hai có diện tích 2.528,9 m<sup>2</sup> trước đây chưa được kê khai, đăng ký.

[2.5] Xét kháng cáo của bà T, ông L đối với diện tích đất tranh chấp 2.785m<sup>2</sup>; thấy rằng:

Tại giấy tay sang nhượng đất đề ngày 16-5-2008, có chữ ký của ông L, bà T và ông Đ thể hiện: Ông L, bà T có chuyển nhượng cho ông Đ phần đất có diện tích 2.785 m<sup>2</sup> với giá là 25.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bà T và ông L xác nhận có ký tên vào giấy sang nhượng đất nêu trên nhưng không thừa nhận việc đã nhận tiền chuyển nhượng đất của ông Đ là 25.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án “tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa ông L, bà T với ông Đ, bà T1 theo Bản án sơ thẩm số: 86/2012/DS-ST ngày 27-9-2012 và Bản án phúc thẩm số: 97/2013/DS-PT ngày 29-5-2013, cả bà T và ông L đều xác định đã chuyển nhượng phần đất diện tích 2.785 m<sup>2</sup> này cho ông Đ với giá 25.000.000 đồng nhưng ông Đ chỉ trả được 15.000.000 đồng thông qua việc trả nợ thay cho bà U. Do đó, có cơ sở để xác định việc ông L, bà T đã chuyển nhượng phần đất 2.785 m<sup>2</sup> này cho ông Đ là có thật, nhưng hai bên còn mâu thuẫn về số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 10.000.000 đồng. Tuy ông Đ không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc đã trả số tiền 10.000.000 đồng cho ông L, bà T nhưng trên thực tế ông L, bà T đã giao đất cho ông Đ sử dụng từ năm 2008 đến nay, ông Đ cũng đã trả số tiền 17.200.000 đồng thông qua bà U mà ông L, bà T đã thừa nhận việc này. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã

kéo dài từ năm 2008 đến nay nhưng ông L, bà T không yêu cầu ông Đ trả số tiền chuyển nhượng còn lại là 10.000.000 đồng, không lấy lại diện tích đất để sử dụng và cũng không ngăn cản việc ông Đ sử dụng phần đất này. Như vậy, có cơ sở xác định hai bên đã chuyển nhượng xong phần đất có diện tích 2.785 m<sup>2</sup> này, nhưng cả hai bên đều không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, hiện nay ông Đ đã kê khai, đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này. Do đó, việc ông L, bà T cho rằng ông bà vẫn chưa chuyển nhượng phần đất này cho ông Đ là không có căn cứ. Hiện tại, phần đất diện tích 2.785 m<sup>2</sup> các bên đang tranh chấp, ông L còn đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00701/1318/2006/HĐ-CN ngày 29-6-2006. Do Ủy ban nhân dân huyện C có sai sót khi cấp trùng thửa đất cho ông Đ và Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp phần đất này của ông L, bà T. Do vậy, cần kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Văn L.

[2.6] Xét kháng cáo của ông Đ, bà T1 đối với diện tích đất tranh chấp 2.528,9 m<sup>2</sup>:

Trong quá trình tham gia tố tụng vào năm 2013, cả bà H, ông L, bà T và ông Đ, bà T1 đều thừa nhận phần đất có diện tích 2.528,9 m<sup>2</sup> mà ông L, bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng. Tại Bản án sơ thẩm số: 86/2012/DS-ST ngày 27-9-2012 và Bản án phúc thẩm số: 97/2013/DS-PT ngày 29-5-2013 đã xác định phần đất của ông B đồng ý giao cho ông Đ sử dụng có diện tích là 4.638 m<sup>2</sup> thuộc các thửa 178, 186, 190, không nằm trong diện tích 5.313,9 m<sup>2</sup> đất mà ông L, bà T đã nhận chuyển nhượng của bà H. Việc ông Đ xác định phần đất 2.528,9 m<sup>2</sup> này là đất của ông B giao cho ông Đ sử dụng là có mâu thuẫn với lời khai của ông Đ trước đây nên không có cơ sở để chấp nhận. Năm 2013, ông Đ tự thực hiện việc cấp đổi quyền sử dụng đất đồng thời kê khai, đăng ký luôn phần đất có diện tích 2.528,9 m<sup>2</sup> này và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp với nguồn gốc và đối tượng sử dụng đất (vì phần đất này là do bà H chuyển nhượng cho ông L, bà T, không phải đất của ông Đ). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện diện tích đất 2.528,9 m<sup>2</sup> của ông L, bà T là có căn cứ.

[2.7] Tuy nhiên, hiện tại phần đất có diện tích 2.528,9 m<sup>2</sup> này nằm trong tổng diện tích đất mà ông Đ, bà T1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị H1, hai bên đã giao nhận đủ tiền chuyển nhượng, vợ chồng chị H1 đã nhận đất và trực tiếp sử dụng phần đất này nhưng khi đang tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử

dụng đất thì ông L và bà T khởi kiện tranh chấp nên chị H1 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc vợ chồng chị H1 nhận chuyển nhượng diện tích đất này là ngay tình vì vợ chồng chị H1 không biết diện tích 2.528,9 m<sup>2</sup> đất này là của ông L, bà T. Do đó, để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng chị H1, cần giao diện tích 2.528,9 m<sup>2</sup> cho ông Đ, bà T1 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng chị H1, đồng thời buộc ông Đ, bà T1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông L, bà T giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.528,9 m<sup>2</sup> theo giá đất thực tế tại địa phương là 63.222.500 đồng là đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn Đ, bà Huỳnh Ngọc T1 với chị Nguyễn Thị H1 và anh Nguyễn Văn N đối với diện tích 5.313,9 m<sup>2</sup> đất được tiếp tục thực hiện. Tài sản trên đất là diện tích lúa đông xuân thuộc quyền sở hữu của anh N, chị H1 các đương sự không tranh chấp.

[2.8] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà T đối với phần đất có diện tích 2.528,9 m<sup>2</sup> và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà T đối với phần đất có diện tích 2.875 m<sup>2</sup>; giữ nguyên diện tích đất tranh chấp 5.313,9 m<sup>2</sup> cho ông Đ và buộc ông Đ, bà T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông L, bà T số tiền 63.222.500 đồng tương đương với giá trị thực tế của phần đất diện tích 2.528,9 m<sup>2</sup> là có căn cứ và đúng với quy định của pháp luật.

[3] Ông L, bà T và ông Đ, bà T1 kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm và có cung cấp các lời khai của những người làm chứng. Tuy nhiên, một số lời khai này đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác minh, những người làm chứng cho các bên có lời khai mâu thuẫn nhau và có cả lời khai tự mâu thuẫn nhau nên các lời khai của những người làm chứng cho các bên đương sự chỉ mang tính chất tham khảo.

[4] Ghi nhận bà H không tranh chấp quyền sử dụng phần đất diện tích 5.313,9 m<sup>2</sup> với ông L, bà T và ông Đ, bà T1.

[5] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông L, bà T và ông Đ, bà T1; sửa bản án sơ thẩm về phần án phí là có căn cứ.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông L, bà T và kháng cáo của ông Đ, bà T1; giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần nội dung. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với việc tuyên: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn Đ, bà Huỳnh Ngọc T1 với chị Nguyễn Thị H1 và anh Nguyễn Văn N đối với diện tích 5.313,9 m<sup>2</sup> đất được tiếp tục thực hiện. Tài sản trên đất là diện tích lúa đông xuân thuộc quyền sở hữu của anh N, chị H1 các đương sự không*

*tranh chấp*” trong phần Quyết định của bản án là không cần thiết vì ông Đ, bà T1 không có yêu cầu phản tố, anh N, chị H1 không có yêu cầu độc lập đối với việc chuyển nhượng này. Nên phần này chỉ cần thể hiện ở phần nhận định của bản án.

[7] Về án phí: Căn cứ các Điều 147, 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 27, 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, các đương sự phải chịu án phí sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định.

Do yêu cầu kháng cáo của ông L, bà T và ông Đ, bà T1 không được chấp nhận nên họ phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, ông Đ, bà T1 là người cao tuổi (từ 60 tuổi trở lên), theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 thì ông Đ, bà T1 được miễn nộp án phí. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Đ, bà T1 chịu án phí dân sự sơ thẩm là không đúng, cần rút kinh nghiệm. Tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Đ, bà T1 đã nộp được hoàn trả lại.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự,
  - Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Huỳnh Thị T và yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông Lâm Văn Đ, bà Huỳnh Ngọc T1.
  - Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2018/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh về phần án phí.
2. Căn cứ Điều 688, 697, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 105, 106 của Luật đất đai năm 2003; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.
  - 2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L, bà Huỳnh Thị T về tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 2.528,9 m<sup>2</sup> là một phần thuộc thửa 200, tờ bản đồ số 12 đối với ông Lâm Văn Đ, bà Huỳnh Ngọc T1.
  - 2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L, bà Huỳnh Thị T về tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 2.785 m<sup>2</sup> là một phần thuộc thửa 200, tờ bản đồ số 12 đối với ông Lâm Văn Đ, bà Huỳnh Ngọc T1.
  - 2.3. Giao cho ông Đ, bà T1 được tiếp tục sử dụng toàn bộ diện tích 5.313,9 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 200, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số: CH01001 ngày 16-12-2013 cho ông Lâm Văn Đ đứng tên. Đất có tứ cận:

- + Phía Đông giáp đất ông Đ;
- + Phía Tây giáp đất ông Đ;
- + Phía Nam giáp ruộng nước và rạch;
- + Phía Bắc giáp đất ông Đ.

2.4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00701/1318/2006/HĐ-CN ngày 29-6-2006 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Phạm Văn L đứng tên.

2.5. Buộc ông Lâm Văn Đ, bà Huỳnh Ngọc T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Văn L và bà Huỳnh Thị T số tiền 63.222.500 (Sáu mươi ba triệu hai trăm hai mươi hai nghìn năm trăm) đồng, tương đương với giá trị phần đất có diện tích 2.528,9 m<sup>2</sup>.

### 3. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá:

Ông L, bà T phải chịu 1.441.000 đồng (đã nộp xong).

Ông Đ, bà T1 phải chịu 1.441.000 đồng (ông Đ, bà T1 có nghĩa vụ nộp lại để trả cho ông L, bà T).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

### 4. Về án phí sơ thẩm:

Ông L, bà T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 0018054 ngày 06-7-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Ông Đ, bà T1 được miễn nộp án phí sơ thẩm.

### 5. Về án phí phúc thẩm:

- Ông Phạm Văn L, bà Huỳnh Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 0018934 ngày 19 tháng 3 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Lâm Văn Đ, bà Huỳnh Ngọc T1 được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hoàn trả cho ông Đ, bà T1 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 0018938 ngày 20 tháng 3 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

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

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 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.

***Nơi nhận:***

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
*(Đã ký và đóng dấu)*

**Trần Thị Kim Sang**