

Bản án số: 981/2024/DS-PT

Ngày 21 tháng 11 năm 2024

V/v: “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do
người chết để lại và yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hồng.

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 21 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 576/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2024 về việc: “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3140/2024/QĐPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim Thành T, sinh năm 1956. Địa chỉ: D, ấp N, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Bùi Trọng T1, sinh năm 1993. Địa chỉ: D, ấp N, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Văn bản ủy quyền ngày 13/02/2023); có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1965. Địa chỉ: Khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

2.2. Ông Trần Văn L, sinh năm 1961. Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

2.3. Ông Trần Văn K, sinh năm 1963. Địa chỉ: 7 đường G, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

2.4. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1967. Địa chỉ: 2 đường N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

2.5. Bà Trần Lệ H1, sinh năm 1969. Địa chỉ: Khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

2.6. Ông Trần Văn Q, sinh năm 1971. Địa chỉ: Khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

2.7. Bà Trần Thị T3, sinh năm 1973. Địa chỉ: 2 đường N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

2.8. Ông Trần Văn C, sinh năm 1975. Địa chỉ: 2 đường N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

2.9. Bà Trần Thị Mỹ L1, sinh năm 1977. Địa chỉ: Khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

2.10. Ông Trần Tấn P, sinh năm 1980. Địa chỉ: Khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

2.11. Trần Vĩnh P1, sinh năm 1981. Địa chỉ: CBK17, khu B, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, hiện đang cư trú tại H, W, S, CA-95823-USA; vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn Trần Văn L, Trần Văn K, Trần Văn H, Trần Thị T2, Trần Lệ H1, Trần Văn Q, Trần Thị T3, Trần Văn C, Trần Thị Mỹ L1, Trần Tấn P, Trần Vĩnh P1:* Ông Trần Văn H, sinh năm 1965. Địa chỉ: Khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có văn bản xin xét xử vắng mặt.

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

3.1. Ông Trịnh Văn C1, sinh năm 1957. Địa chỉ: Khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.2. Bà Đỗ Thị H2, sinh năm 1949; vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1980; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: D, ấp D, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Nguyễn Bao H4, sinh năm 1972. Địa chỉ: Nhà số A, đường A, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị Thu H5, sinh năm 1971. Địa chỉ: Khối H, phường V, quận H, Thành phố Hà Nội; vắng mặt.

3.6. Bà Nguyễn Thị H6, sinh năm 1981. Địa chỉ: Nhà số A, đường B, khu phố B, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.7. Ông Cao Văn E, sinh năm 1961. Địa chỉ: Khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có văn bản xin xét xử vắng mặt.

3.8. Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có văn bản xin xét xử vắng mặt.

Do có kháng cáo của: Bà Trần Thị Kim Thành T - Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Kim T4 Trình bày:

Vào năm 2005 ông Trần Vĩnh T5 có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bao D diện tích 11.448,9m² tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Tây Ninh do ông Trần Vĩnh T5 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSDĐ/I₁₀ vào ngày 20/6/1994. Nhưng hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì đến ngày 01/02/2008, ông Nguyễn Bao D đã chuyển nhượng lại cho bà T phần đất mà ông D nhận chuyển nhượng của ông T5. Các bên đã giao nhận đủ tiền, bà T đã giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Vĩnh T5. Do vợ ông Trần Vĩnh T5 là bà Nguyễn Thị C2 chết vào năm 2006, nhưng không để lại di chúc liên quan đến phần đất chuyển nhượng, nên chưa đủ hồ sơ thủ tục để thực hiện chuyển nhượng đất giữa ông T5 với bà T. Đến năm 2015 thì ông Trần Vĩnh T5 chết, sự việc kéo dài đến năm 2019 bà T khởi kiện các con của ông Trần Vĩnh T5 yêu cầu tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T.

- Các bị đơn Trần Văn L, Trần Văn K, Trần Văn H, Trần Thị T2, Trần Lệ H1, Trần Văn Q, Trần Thị T3, Trần Văn C, Trần Thị Mỹ L1, Trần Tấn P có ông Trần Văn H đại diện trình bày: Ông Trần Vĩnh T5 (chết 2015), và bà Nguyễn Thị C2 (chết 2006) có tất cả 11 người con gồm: Trần Văn L, Trần Văn K, Trần Văn H, Trần Thị T2, Trần Lệ H1, Trần Văn Q, Trần Thị T3, Trần Văn C, Trần Thị Mỹ L1, Trần Tấn P và Trần Vĩnh P1.

Ông T5 và bà C2 chết có để lại phần đất diện tích 10.782m², tại các thửa 429, 430, 607, 861, 810, 859, 858, 1129 tờ bản đồ số 4 do ông Trần Vĩnh T5 đứng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSDĐ/I₁₀ vào ngày 20/6/1994. Trước đây vào ngày 30/7/2002 ông T5 có chuyển nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Bao D với giá 65.000.000 đồng, nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng, đến ngày 08/3/2008 ông T5 và ông Nguyễn Bao D thỏa thuận hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông T5 đã trả lại tiền cọc cho ông Bao D 15.000.000 đồng. Sau đó ông T5 lấy đất lại và cho ông Cao Văn E thuê canh tác.

Năm 2015 ông T5 chết. Do không biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T5 ở đâu nên vào năm 2018 ông H có làm đơn có mất giấy và làm lại giấy thì mới biết bà T đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cha ông, nhưng không biết vì lý do gì. Nay ông H yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Kim Thành T và ông Nguyễn Bao D liên quan đến phần đất của ông T5, đồng thời yêu cầu bà T có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Vĩnh T5 đứng tên.

- Bị đơn ông Trần Vĩnh P1 có văn bản xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn C1 trình bày: Ông có phần đất diện tích 5.754m² tại các thửa 1029, 858, 859, 860, 3464 tờ bản đồ số 4, được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01530 QSDĐ/I₁₀ ngày 20/6/1994. Đến năm 2017 ông C1 chuyển nhượng phần đất này cho người khác, nhưng khi làm thủ tục thì phát hiện có 02 thửa đất

858/1.240m² và 859/1.709m² bị cấp trùng cho ông Trần Vĩnh T5 nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng được thì nghe bà Trần Thị Kim T4 Tươi tranh chấp với các con của ông Trần Vĩnh T5. Thực tế là 02 thửa đất này là do ông sử dụng từ trước đến nay, ông T5 sử dụng phần đất giáp ranh với đất của ông. Nay ông C1 yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSDĐ/I₁₀, cấp cho ông Trần Vĩnh T5 vào ngày 20/6/1994.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn E có ý kiến:* Ông E là người thuê đất để canh tác, nên không có ý kiến trong việc tranh chấp giữa bà Trần Thị Kim T4 Tươi đối với ông Trần Văn H và các bị đơn. Nay ông không có yêu cầu gì, Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ai là chủ đất có yêu cầu trả lại thì ông sẽ trả cho người đó. Ông E không có khiếu nại hay yêu cầu gì khác.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H2, bà Nguyễn Thị H3, ông Nguyễn Bao H4, bà Nguyễn Thị Thu H5:* Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã T có ý kiến:* Việc UBND huyện T (nay là UBND thị xã T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSDĐ/I₁₀, cấp cho ông Trần Vĩnh T5 vào ngày 20/6/1994 là không đúng quy định của pháp luật, cụ thể: 02 thửa đất 858/1.240m² và 859/1.709m² tờ bản đồ số 4 là cấp trùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01530 QSDĐ/I₁₀ đã cấp cho ông Trịnh Văn C1 ngày 20/6/1994. Các thửa 1129, 810, 861, 607, 429, 430 tờ bản đồ số 4 là cấp sai vị trí, trong đó có thửa 810 thuộc quyền sử dụng thực tế của ông Trịnh Văn C1. UBND thị xã T chưa thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSDĐ/I₁₀, cấp cho ông Trần Vĩnh T5 vào ngày 20/6/1994. Diện tích tranh chấp 12.292,9m² theo bản đồ 299 là thửa 428, 608, 660, 811, 856, 857, 1030, 1031, 1032 tờ bản đồ số 4 tương ứng bản đồ 2005 là thửa đất 281, tờ bản đồ 26 là chưa ai đăng ký và chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Hiện phần đất này không nằm trong dự án quy hoạch, dự án cần thu hồi đất của thị xã T và đủ điều kiện xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 37, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; Căn cứ vào Điều 203 Luật Đất đai; Điều 689; 697; 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim Thành T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Trần Văn H; Trần Văn L; Trần Văn K; Trần Thị T2; Trần Lệ H1; Trần Văn Q; Trần Thị T3; Trần Văn C; Trần Thị Mỹ L1; Trần Tấn P; Trần Vĩnh P1.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H về “Đòi lại giấy quyền sử dụng đất” đối với bà Trần Thị Kim Thành T: Buộc bà Trần Thị Kim Thành T có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSDĐ/I₁₀, cấp cho ông Trần Vĩnh T5 vào ngày 20/6/1994.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn C1 về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSDĐ/I₁₀, do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T) cấp cho ông Trần Vĩnh T5 vào ngày 20/6/1994 đối với các thửa 1129, 858, 859, 810, 861, 607, 429, 430 tờ bản đồ số 4.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 28/5/2024, nguyên đơn bà Trần Thị Kim Thành T kháng cáo Bản án sơ thẩm với lý do: Phán quyết của Tòa án sơ thẩm là không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án và có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Kim T4 Tươi giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng không đưa các con của ông Nguyễn Bao D tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để giải quyết vụ án.

- Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Kim T4 Tươi hợp lệ đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà T, xét thấy bản án sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm bà T kháng cáo nhưng cũng không xuất trình được chứng cứ nào mới, do đó đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Kim Thành T làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa được triệu tập lần thứ hai, bị đơn có văn bản xin xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Đỗ Thị H2 là vợ của ông Nguyễn Bao D và Nguyễn Thị H3, Nguyễn Bao H4, Nguyễn Thị Thu H5 là các con của ông D là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do đó tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nại rằng không đưa vợ và con của ông Nguyễn Bao D tham gia tố tụng để giải quyết vụ án là không đúng.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà T yêu cầu ông H và các đồng bị đơn có trách nhiệm thực hiện việc chuyển nhượng cho bà T diện tích 12.292,9m² đất theo tờ bản đồ 299 là thửa 428, 608, 660, 811, 856, 857, 1030, 1031, 1032 tờ bản đồ số 04 tương ứng với bản đồ 2005 là thửa đất số 281, tờ bản đồ số 26 tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Tây Ninh, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Ông Trần Vĩnh T5 (là cha ruột của ông H) đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 830776 do UBND huyện T cấp cho ông Trần Vĩnh T5 đối với các thửa 1129, 858, 859, 810, 861, 607, 429, 430 tờ bản đồ số 4 diện tích 10.782m² đất 1L. Vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01664.QSDĐ/..110 cấp ngày 20/6/1994 (bút lục 59-60).

Nguyên đơn bà T khai vào năm 2005 ông T5 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bao D diện tích 10.782m² tại các thửa 1129, 858, 859, 810, 861, 607, 429, 430 tờ bản đồ số 4 tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Đến năm 2008 ông D thỏa thuận sang nhượng lại cho bà T đối với diện tích đất nêu trên với số tiền 100.000.000 đồng, bà T đã trả tiền cho ông D và ông D có giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T5 tại các thửa 429, 430, 607, 861, 810, 859, 858, 1129 tờ bản đồ số 4 do ông Trần Vĩnh T5 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSDĐ/ I₁₀ vào ngày 20/6/1994, cho bà T cất giữ. Thời gian kéo dài đến khi ông T5 chết cũng chưa làm thủ tục sang tên cho bà T đối với phần đất đã chuyển nhượng. Nên bà T yêu cầu các bị đơn là những người thừa kế của ông T5 thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà.

Còn các bị đơn do ông ông H thì khai ngày 30/7/2002 ông T5 có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bao D diện tích 10.782m², tại các thửa 429, 430, 607, 861, 810, 859, 858, 1129 tờ bản đồ số 4 do ông Trần Vĩnh T5 đứng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSDĐ/ I₁₀ vào ngày 20/6/1994, với giá 65.000.000 đồng. Nhưng đến ngày 08/3/2008 ông T5 và ông Nguyễn Bao D đã lập văn bản thỏa thuận hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của ông D, ông T5 lẫn tay và người làm chứng là bà T. Sau đó ông T5 lấy lại đất và cho ông Cao Văn E thuê canh tác. Năm 2015, ông T5 chết đến năm 2018 ông H có làm đơn có mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T5 để làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết bà T đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T5 nên phát sinh tranh chấp. Các bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của bà T.

[2.2] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Tại giấy nhận tiền ngày 16/11/2005 thể hiện “ông Trần Vĩnh T5 có nhận đủ số tiền theo thỏa thuận là 50.000.000 đồng và giao bằng khoán cho ông D” (bút lục số 10) và tại Văn bản hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bản photo thể hiện nội dung “*Hôm nay ngày 08/3/2008 bên chuyển nhượng ông Trần Vĩnh T5, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Bao D tự nguyện hủy giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng 11.000m² với giá 65.000.000 đồng (Đối tượng này quyền sử dụng đất số 01664.QSDĐ/I10 ngày 20/6/1994 với diện tích 10.782m²) và tất cả các biên nhận liên quan đến tiền cọc liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, theo đó quyền và nghĩa vụ giữa hai bên chấm dứt theo thỏa thuận này kể từ hôm nay*” (bút lục số 69).

Như vậy theo nội dung các văn bản nêu trên thể hiện ông T5 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông D nhưng sau đó hai bên đã thỏa thuận hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng đất trong văn bản hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký tên của bên nhận chuyển nhượng ký tên Nguyễn Bao D và người làm chứng ký tên Trần Thị Kim Thành T.

Bà T cho rằng bà nhận chuyển nhượng đất từ ông D đối với các thửa đất do ông T5 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về việc bà chuyển nhượng các thửa đất 429, 430, 607, 861, 810, 859, 858, 1129 tờ bản đồ số 4 do ông Trần Vĩnh T5 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664.QSDĐ/I₁₀ vào ngày 20/6/1994.

Bà T có cung cấp giấy nhận tiền của ông D. Tuy nhiên xét giấy “biên nhận bán 19.000m² đất tại xã A” (bút lục số 16) do bà T cung cấp chỉ có nội dung: “*Hôm nay ngày 01-02-2008, tôi tên Nguyễn Bao D có nhận tiền cọc 100.000.000 đồng của bà Trần Thị Kim Thành T*”. Như vậy, chỉ căn cứ vào giấy “*biên nhận bán 19.000m² đất tại xã A*” do bà T cung cấp chưa có đủ căn cứ xác định bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa 429, 430, 607, 861, 810, 859, 858, 1129 tờ bản đồ số 4 do ông T5 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác, theo kết quả đo đạc áp lên bản đồ địa chính, xác định phần đất tranh chấp do bà T yêu cầu các bị đơn lập thủ tục chuyển nhượng cho bà T có diện tích 12.292,9m² đất LUC thuộc thửa 281 tờ bản đồ 2005 tương ứng với thửa 428, 608, 660, 811, 856, 857, 1030, 1031, 1032 bản đồ số 4 (bản đồ 299) tọa lạc tại Khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (bút lục số 122). Nhưng Tại Văn bản ngày 20/10/2023 người đại diện theo ủy quyền của UBND thị xã T (bút lục 220) đã xác định:

“*Ông Trần Vĩnh T5 được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664.QSDĐ/I10 cấp ngày 20/6/1994 diện tích 10.782m², số thửa 1129, 858, 859, 810, 861, 607, 429, 430 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Nhưng kết quả xác minh thực địa: vị trí đất thực tế của ông Trần Vĩnh T5 đang sử dụng là thửa 428, 608, 660, 811, 856, 857, 1030, 1031, 1032 tờ bản đồ số 4 (bản đồ 299) đối chiếu với bản đồ 2005 thuộc thửa 281, tờ bản đồ số 26, diện tích 12.292,9m² đất...*

Việc UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664.QSDĐ/I10 cấp ngày 20/6/1994 cho ông Trần Vĩnh T5 đứng tên sử dụng diện tích 10.782m², số thửa 1129, 858, 859, 810, 861, 607, 429, 430 tờ bản đồ số 4

là không đúng quy định của pháp luật. Cụ thể thửa 858, 859, tờ bản đồ số 4 cấp trùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01530.QSDĐ/.110 cấp ngày 20/6/1994 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Trịnh Văn C1; Thửa 1129 810, 861, 607, 429, 430 tờ bản đồ số 4 cấp sai vị trí đất, trong đó thửa 810 thuộc quyền sử dụng của ông Trịnh Văn C1”.

Diện tích 12.292,9m² đất theo tờ bản đồ 299 là thửa 428, 608, 660, 811, 856, 857, 1030, 1031, 1032 tờ bản đồ số 04 tương ứng với bản đồ 2005 là thửa đất số 281, tờ bản đồ số 26 chưa ai đăng ký và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay phần đất này không nằm trong dự án quy hoạch, dự án cần thu hồi đất. Đủ điều kiện xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.

Từ những chứng cứ nêu trên, có cơ sở xác định việc bà T khởi kiện yêu cầu ông H các đồng bị đơn có nghĩa vụ lập thủ tục chuyển nhượng cho bà được sử dụng diện tích 12.292,9m² đất LUC thuộc thửa 281 tờ bản đồ 2005 tương ứng với thửa 428, 608, 660, 811, 856, 857, 1030, 1031, 1032 bản đồ số 4 (bản đồ 299) tọa lạc tại Khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh là chưa có cơ sở để chấp nhận.

Do đó, Bản sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về yêu cầu ông H các đồng bị đơn có nghĩa vụ lập thủ tục chuyển nhượng cho bà được sử dụng diện tích 12.292,9m² đất LUC thuộc thửa 281 tờ bản đồ 2005 tương ứng với thửa 428, 608, 660, 811, 856, 857, 1030, 1031, 1032 bản đồ số 4 (bản đồ 299) tọa lạc tại Khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh và chấp nhận yêu cầu của ông H, buộc bà Trần Thị Kim Thành T có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSDĐ/I₁₀ do UBND huyện T cấp cho ông Trần Vĩnh T5 vào ngày 20/6/1994 là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà T yêu cầu hủy bản án sơ thẩm nhưng không xuất trình được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà T.

Đối với việc bà T cho rằng có đưa tiền cọc cho ông Nguyễn Bao D để nhận chuyển nhượng đất, do bà T không có yêu cầu giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra để xem xét trong cùng vụ án này là có căn cứ. Do đó, bà T có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác đơn kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định trên.

Tuy nhiên phần quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu của bà T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Trần Văn H; Trần Văn L; Trần Văn K; Trần Thị T2; Trần Lê H1; Trần Văn Q; Trần Thị T3; Trần Văn C; Trần Thị Mỹ L1; Trần Tấn P; Trần Vĩnh P1 là tuyên án chưa đầy đủ, nên cần điều chỉnh lại cách tuyên cho chính xác: Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Kim Thành T yêu cầu ông Trần Văn H; Trần Văn L; Trần Văn K; Trần Thị T2; Trần Lê H1; Trần Văn Q; Trần Thị T3; Trần Văn C; Trần Thị Mỹ L1; Trần Tấn P; Trần Vĩnh P1 có nghĩa vụ lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T được sử dụng đối với diện tích 12.292,9m² đất

LUC thuộc thửa 281 tờ bản đồ 2005 tương ứng với thửa 428, 608, 660, 811, 856, 857, 1030, 1031, 1032 bản đồ số 4 (bản đồ 299) tọa lạc tại Khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Xét bà Trần Thị Kim Thành T là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn C1, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSDĐ/I₁₀, do UBND huyện T (nay là thị xã T) cấp cho ông Trần Vĩnh T5 vào ngày 20/6/1994 tại các thửa 1129, 858, 859, 810, 861, 607, 429, 430 tờ bản đồ số 4; về việc các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh quyền sử dụng đất phù hợp với hiện trạng thực tế; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Kim Thành T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 37, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; căn cứ vào Điều 203 Luật Đất đai; Điều 689; 697; 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Kim Thành T yêu cầu ông Trần Văn H; Trần Văn L; Trần Văn K; Trần Thị T2; Trần Lệ H1; Trần Văn Q; Trần Thị T3; Trần Văn C; Trần Thị Mỹ L1; Trần Tấn P; Trần Vĩnh P1 có nghĩa vụ lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T được sử dụng đối với diện tích 12.292,9m² đất LUC thuộc thửa 281 tờ bản đồ 2005 tương ứng với thửa 428, 608, 660, 811, 856, 857, 1030, 1031, 1032 bản đồ số 4 (bản đồ 299) tọa lạc tại Khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

2.2. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn H: Buộc bà Trần Thị Kim Thành T có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSDĐ/I₁₀, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Trần Vĩnh T5 vào ngày 20/6/1994.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị Kim Thành T được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn C1, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01664 QSDĐ/I₁₀, do UBND huyện T (nay là thị xã T) cấp cho ông Trần Vĩnh T5 vào ngày 20/6/1994 tại các thửa 1129, 858, 859, 810, 861, 607, 429, 430 tờ bản đồ số 4; về việc các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh quyền sử dụng đất phù hợp với hiện trạng thực tế; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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