TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 337/2023/DS-PT
Ngày: 08-9-2023
"Tranh chấp 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: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

1 Bà Phạm Thị Hồng Vân;

2 Bà Dương Thúy Hằng.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phố, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Bình, Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 5 năm 2023, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 207/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1964 (chết ngày 21-01-2022).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị H: Chị Trần Thị Vũ L, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số A, ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Vũ L: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968. Địa chỉ: Khu phố A, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 16-3-2022); có mặt.

Bị đơn:

1. Ông Ngô Văn C, sinh năm 1964; vắng mặt;

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết X, sinh năm 1966; vắng mặt.

Cư trú cùng địa chỉ: Số A, ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Thương mại cổ phần Á (sau đây gọi tắt là A).

Địa chỉ: Số D, N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến P; chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đình Nguyễn L1; chức vụ: Phó Giám đốc Phòng Quản lý nợ (Giấy ủy quyền số 1285/UQ-QLN.22 ngày 05-7-2022).

Người đại diện theo ủy quyền lại: Anh Nguyễn Vũ D, sinh năm 1998; chức vụ: Nhân viên xử lý nợ (theo Giấy ủy quyền số 2694/UQ/QLN.22 ngày 27-12-2022); có mặt.

Người kháng cáo: Ngân hàng Thương mại cổ phần Á.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07-10-2020 của nguyên đơn bà Trần Thị H và tại bản tự khai ngày 04-3-2021; người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Năm 1983, bà Trần Thị H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị Tuyết X phần đất có diện tích 530 m^2 (ngang 10 m x dài 53 m) chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ), tại ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, giá 08 chỉ vàng 24K. Sau đó bà H đã xây nhà kiên cố, sử dụng ổn định từ năm 1983 đến nay. Năm 2016, bà H làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ thì mới biết ông C đã được cấp Giấy CNQSDĐ này.

Ngày 26-5-2016, ông C, bà X viết lại Giấy chuyển nhượng QSDĐ đất này cho bà H và nhận của bà H 3.560.000 đồng tiền đo đạc, thuế sử dụng đất để làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ cho bà H nhưng ông C không thực hiện cho đến nay.

Nay bà H yêu cầu ông C, bà X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H để bà H làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử đất đối với phần đất nêu trên cho bà H.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, chị Trần Thị Vũ L trình bày:

Chị là con ruột của bà Trần Thị H (chết ngày 21-01-2022); bà H chỉ có 01 người con ruột là chị. Chị không biết cha chị là ai, vì mẹ chị không nói cho chị biết ai là cha chị.

Bà H có nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông C, bà X diện tích đất 10 m x 53 m = 530 m^2 như lời bà H trình bày; hiện tại đất này chị đang ở. Theo sơ đồ hiện trạng chị đang sử dụng 01 phần đất có tổng diện tích là 603,8 m^2, trong đó một phần thửa số 317, tờ bản đồ số 3 là 433,1 m^2; một phần thửa số 315, tờ bản đồ số 3 là 170,7 m^2 (trong 433,1 m^2 có 8,9 m^2 là mép đường nằm ngoài thửa 317 nên diện tích của một phần thửa 317 chỉ còn lại 424,2 m^2).

Nay chị yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng CNQSDĐ giữa mẹ chị với ông C, bà X; công nhận cho chị được quyền sử dụng 424,2 m^2 đất nêu trên. Chị không yêu cầu ông C, bà X trả lại 3.560.000 đồng tiền đo đạc, thuế sử dụng đất mà ông C đã nhận của mẹ chị. Chị không yêu cầu giải quyết đối với thửa đất số 315 nêu trên.

Ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Vũ L ***trình bày:*** Ông T thống nhất với lời trình bày của chị L.

Bị đơn ông Ngô Văn C trình bày: Ông không có chuyển nhượng đất cho bà H vào năm 1983. Đến ngày 26-5-2016, em bà H là bà Trần Thị Bé D1 đến nhà ông đưa giấy hợp đồng mua bán nhà, đất cho ông ký tên để cho bà H tự đi làm giấy đất không cần ông sang tên. Hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 26-5-2016 do ông ký tên và ghi họ tên; riêng chữ ký và ghi họ tên Nguyễn Thị Tuyết X là do ông ghi thay bà X. Ông không đồng ý theo yêu cầu của chị L.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết X trình bày: Bà không biết việc chuyển nhượng phần đất nêu trên.

Theo bản tự khai ngày 04-4-2023, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á, anh Nguyễn Vũ D trình bày:

Ngày 03-11-2020, ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị Tuyết X có vay Ngân hàng Thương mại cổ phần Á 200.000.000 đồng, thời hạn vay 84 tháng, từ 04-11-2020 đến 31-11-2027. Lãi suất trong hạn là 11,8%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Tạm tính đến ngày 31-3-2023, ông C, bà X còn nợ A khoản nợ gốc là 130.951.000 đồng. Nay A không yêu cầu ông C, bà X thanh toán khoản nợ này cho A.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 14-4-2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của chị Trần Thị Vũ L đối với ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị Tuyết X về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị Tuyết X.

Công nhận chị Trần Thị Vũ L được quyền sử dụng phần đất có diện tích 424,2 m^2 đất vườn, tại một phần thửa số 317, tờ bản đồ số 3 do ông Ngô Văn C đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 04674 QSDĐ ngày 24-6-2002 của UBND huyện H (nay là thị xã H), tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Ngô Văn C; đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện H (nay là thị xã H), tỉnh Tây Ninh; có tứ cận: Đông giáp một phần thửa số 315, dài 10,08 m; Tây giáp đường nhựa 10 m, dài 9,93 m; Nam giáp thửa số 215, dài 42,32 m; Bắc giáp thửa số 81, dài 42,49 m (có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Buộc ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị Tuyết X, Ngân hàng Thương mại cổ phần Á có nghĩa vụ cùng với chị L đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho chị L.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 28-4-2023, Ngân hàng Thương mại cổ phần Á có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: yêu cầu sửa bản án sơ thẩm về nội dung liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của Ngân hàng A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà T1 *là chị* Phan Thị Xuân U *trình bày:* bà T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

***- 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 không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á; 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: Đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á nhận thấy:

Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: LOH.BĐCN.393.301020 ngày 02-11-2020; Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền SDĐ ngày 02-11-2020 do Ngân hàng A cung cấp (bút lục 128 đến 149) thể hiện: ông C, bà X chỉ thế chấp cho Ngân hàng A diện tích đất 626m^2, thửa đất số 406 và 316; Tờ bản đồ số 05 (theo Trích lục bản đồ địa chính số 2196/SĐ-TL/P và số 2197/SĐ-TL/P, cùng ngày 22-10-2020). Riêng phần diện tích đất bà H, chị L sử dụng thuộc một phần diện tích trong thửa 317 thì ông C, bà X không đăng ký thế chấp cho Ngân hàng A. Ngoài ra, tại Công văn phúc đáp số 169/VPĐKĐĐ-CNHT ngày 27-02-2023 của Văn phòng Đ – Chi nhánh H1 thể hiện (bút lục 118): "... phần đất tranh chấp giữa bà Trần Thị H với ông Ngô Văn C và thửa đất số 406 (tách 317), tờ bản đồ số 05 thể hiện trong Bản trích lục số 2197 (bút lục 144) là 02 thửa đất khác nhau ...", có vị trí khác nhau. Do đó, cấp sơ thẩm công nhận cho chị L (con bà H) được quyền sử dụng phần đất có diện tích 424,2 m^2 đất vườn, thuộc một phần thửa đất số 317, tờ bản đồ số 3, Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp Giấy CNQSDĐ số 04674 QSDĐ ngày 24-6-2002 cấp cho ông Ngô Văn

C, là phù hợp với quy định của pháp luật; không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng A; anh D đại diện A đề nghị sửa bản án từ cụm từ tuyên "buộc" thành cụm từ "hỗ trợ " chị L đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho chị L...; nhận thấy cấp sơ thẩm tuyên "...buộc Ngân hàng A..." có nghĩa vụ là phù hợp với quy định của pháp luật; do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng A.

[3] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á; chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên Ngân hàng Thương mại cổ phần Á phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á.

3. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 26/2023/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 129; Điều 500 Bộ luật Dân sự; 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Vũ L đối với ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị Tuyết X, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị Tuyết X.

Công nhận chị Trần Thị Vũ L được quyền sử dụng phần đất có diện tích 424,2 m^2 đất vườn, tại một phần thửa đất số 317, tờ bản đồ số 3, do ông Ngô Văn C đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 04674 QSDĐ/110/QĐ-CT ngày 24-6-2002 của Ủy ban nhân dân huyện H (nay là thị xã H), tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Ngô Văn C; đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện H (nay là thị xã H), tỉnh Tây Ninh; có tứ cận: Đông giáp một phần thửa số 315, dài 10,08 m; Tây giáp đường nhựa 10 m, dài 9,93 m; Nam giáp thửa số 215, dài 42,32 m; Bắc giáp thửa số 81, dài 42,49 m (có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Buộc ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị Tuyết X, Ngân hàng Thương mại cổ phần Á có nghĩa vụ cùng với chị L đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị L.

Ghi nhận chị Trần Thị Vũ L tự nguyện chịu 12.900.000 đồng chi phí đo đạc, định giá (chị L đã nộp xong).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Ngô Văn C, bà Nguyễn Thị Tuyết X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho bà Trần Thị H (do chị Trần Thị Vũ L đại diện) 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 0009225 ngày 13-10-2020.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại cổ phần Á phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0021494 ngày 08-5-2023, của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật 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.

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

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

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

Nguyễn Quốc Tuấn