

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 323/2022/DS-PT

Ngày: 14-12-2022

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; Đòi tài sản là quyền sử dụng
đất và giấy chứng nhận 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 Diệp.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Minh Châu

Bà Dương Thúy Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Cẩm Vân, 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.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 275/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2022, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản là quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”; do Bản án Dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 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: 298/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Lê Diệp Tr**, sinh năm 1964; địa chỉ: xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh; Vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn Th**, sinh năm 1959; địa chỉ: phường Đ, B, Thành phố Hồ Chí Minh - là người đại diện theo ủy quyền văn bản ủy quyền ngày 26-11-2021; Có mặt

- Bị đơn: Bà **Lê Thị Thu H**, sinh năm 1958; địa chỉ: khu phố B, phường M, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; Vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà **Lê Thị Kiều D**, sinh năm 1981; Địa chỉ: huyện D, Tây Ninh - Người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 14-01-2021) Có mặt.

Có kháng cáo người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31 tháng 3 năm 2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Diệp Tr và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn Th trình bày như sau:

Nguồn gốc phần đất có diện tích 25.925 m² thửa đất số 321, tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại ấp Gò Nổi, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ CS 05804 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 31/3/2020 cho bà Lê Thị Thu H, ông Nguyễn Văn Hay đứng tên chủ sử dụng đất là của ông Lê Văn Lượng được thừa kế từ cha mẹ ông Lượng, nhưng do ông Lượng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên không thể đứng tên chủ sử dụng đất, do đó ông Lượng có nhờ bà Huyền đứng tên chủ sử dụng đất.

Bà Huyền, ông Hay có ký tờ cam kết vào ngày 10/10/2014 tại Ủy ban nhân dân phường 1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh xác nhận sự việc. Sau đó, ông Lượng đã di nguyên miệng cho bà Diệp Trung đứng tên sử dụng đất của ông và ngày 10/3/2019 bà Huyền đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Diệp Trung, nhưng sau đó bà Huyền không thực hiện theo hợp đồng với bà Tr.

Tại phiên tòa, ông Thông đại diện cho bà Diệp Trung giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Huyền phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Diệp Trung đối với thửa đất số 321, tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại ấp Gò Nổi, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Thừa nhận hợp đồng thuê đất là chữ ký của bà Diệp Trung nhưng nhằm mục đích để nhắc nhở bà Diệp Trung nộp tiền để cúng giỗ ông bà.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Huyền, bà Diệp không đồng ý vì giữa bà Huyền và bà Tr đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã giao nhận đất cho bà Tr sử dụng đất và đăng ký chuyển nhượng đất cho bà Tr tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh Châu Thành.

Bị đơn bà Lê Thị Thu H trình bày trong các lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm thông qua người đại diện theo ủy quyền chị Lê Thị Kiều D trình bày:

Xác nhận mối quan hệ giữa bà Tr và bà Huyền có họ hàng với nhau.

Bà Huyền không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Tr vì không có văn bản nào bà Huyền đồng ý chuyển giao cho bà Tr đứng tên, bản thân bà Huyền đã cam kết đứng tên cho ông Lượng khi nào gia đình ông Lượng yêu cầu và đồng ý thì bà mới chuyển giao cho bà Tr hay bất cứ ai khác trong gia tộc. Việc bà Tr sử dụng đất là do giữa bà Tr và bà Huyền có ký hợp đồng thuê đất vào ngày 11/12/2016, thời hạn thuê không xác định, tiền thuê đất trả giá thuê một năm là 10.000.000 đồng, bà Tr trả tiền thuê được 02 năm từ đó đến nay không trả.

Ngày 01/3/2022, bà Lê Thị Thu H có yêu cầu phản tố:

Yêu cầu bà Lê Diệp Tr trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 25.925 m², thửa 321, tờ bản đồ số 26 đất tọa lạc tại ấp Gò Nổi, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 058040 cấp ngày 31/3/2020 đứng tên chủ sử dụng đất Nguyễn Văn Hay, Lê Thị Thu H.

Buộc bà Lê Diệp Tr trả lại cho bà Huyền phần đất có diện tích 25.925 m², thửa 321, tờ bản đồ số 26 đất tọa lạc tại ấp Gò Nổi, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh . Hợp đồng CNQSDĐ bà Huyền ký tên là do bà Huyền nhờ bà Tr làm dùm hồ sơ cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ.

Ông Hay, chồng bà Huyền đã chết vào ngày 25/11/2021 và ông bà không có con chung, ông Hay cũng không có con riêng, cha mẹ ruột ông Hay cũng đã chết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 117,166, 500,501,502,503 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Diệp Tr “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Lê Thị Thu H với diện tích đất 25.925 m², thửa 321, tờ bản đồ số 26 đất tọa lạc tại ấp Gò Nổi, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05804 cấp ngày 31/3/2020.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố đòi tài sản là quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Thu H đối với bà Lê Diệp Tr.

2.1. Buộc bà Lê Diệp Tr phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Thu H diện tích đất 25.925 m², thửa 321, tờ bản đồ số 26 đất tọa lạc tại ấp Gò Nổi, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05804 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 31/3/2020 (kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất), đất có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp thửa 137;
- Hướng tây giáp thửa 134;
- Hướng nam giáp thửa 148,158;
- Hướng bắc giáp thửa 135.

2.2. Buộc bà Lê Diệp Tr phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Thu H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 05804 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 31/3/2020 cho bà Lê Thị Thu H, ông Nguyễn Văn Hay đứng tên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Nội dung kháng cáo: Theo đơn kháng cáo đề ngày 09 tháng 8 năm 2022 ông Nguyễn Văn Th –người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Diệp Tr đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh: Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Thu H. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn xuất trình đơn xin rút lại

yêu cầu khởi kiện và người đại diện có yêu cầu rút lại một phần kháng cáo của nguyên đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữ nguyên nội dung kháng cáo không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện cho bị đơn không đồng ý việc rút lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố của bị đơn.

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 bảo đảm 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: Xét thấy tòa án cấp sơ thẩm xét xử là đúng pháp luật, nguyên đơn kháng cáo nhưng không xuất trình chứng cứ mới; tại phiên tòa đại diện cho nguyên đơn có nộp đơn rút lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng đại diện bị đơn không đồng ý. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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:

Sau khi Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm ngày 29-7-2022 đến ngày 09-8-2022 ông Nguyễn Văn Th có đơn kháng cáo; ông Thông có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Xét thấy việc kháng cáo ông Thông – đại diện theo ủy quyền của bà Lê Diệp Tr là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn xuất trình đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện và người đại diện có yêu cầu rút lại một phần kháng cáo của nguyên đơn tranh chấp gộp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữ nguyên nội dung kháng cáo không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuy nhiên người đại diện của bị đơn không đồng ý việc nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố của bị đơn. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Th thấy rằng:

2.1 Các đương sự thống nhất nguồn gốc phần đất tranh chấp diện tích 25.925 m², thửa 321, tờ bản đồ số 26 đất tọa lạc tại ấp Gò Nổi, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh là của ông Lê Văn Lượng được thừa kế, do ông Lượng định cư ở nước ngoài nên không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2 Tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án

Tờ cam kết lập ngày 09-10-2014 được Ủy ban nhân dân phường 1 chứng

thực ngày 10-10-2014 có nội dung thể hiện: “Vì lý do ông Lê Văn Lượng đang định cư ở nước ngoài, nên không thể trực tiếp đứng tên quyền sử dụng đất...Tôi và ông Nguyễn Văn Hay sản xuất và thu hoa lợi trên đất để sống và thờ cúng ông bà. Chúng tôi cam kết không thể chấp, chuyển nhượng, tặng cho phần đất nêu trên cho người khác.”(BL 19)

Hợp đồng thuê đất ngày 11-12-2016 được ký kết giữa bà Lê Thị Thu H và bà Lê Diệp Tr (BL 98)

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10-3-2019 giữa bà Lê Thị Thu H với bà Lê Diệp Tr (BL20). Bà Huyền thừa nhận có ký tuy nhiên chỉ để nhờ bà Tr trong thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng không được công chứng chứng thực, không có chữ ký của ông Hay chồng bà Huyền người cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Tr cho rằng bà là người sử dụng đất và là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Lời khai của bà Huyền về việc bà Tr sử dụng đất canh tác và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp. Việc bà Tr cung cấp các lời xác nhận của người làm chứng: Giấy xác nhận của Nguyễn Việt Thảo (BL 50), Nguyễn Thanh Hùng (BL 52), Đỗ Kim Lương (BL 54) thể hiện nội dung có nghe ông Lượng nói muốn để cho bà Diệp Trung đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ý nguyện của ông Lượng khi còn sống là không có cơ sở chấp nhận, không có chứng cứ chứng minh thể hiện ý nguyện của ông Lượng.

Bà Huyền thừa nhận bà đứng tên dùm cho ông Lê Văn Lượng nên chưa có ý kiến của ông Lượng về việc cho bà Tr đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tr. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tr, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huyền là có cơ sở.

Ông Thông –đại diện theo ủy quyền của bà Tr kháng cáo nhưng không xuất trình thêm chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông; Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Giữ nguyên bản án sơ thẩm tỉnh Tây Ninh, số 88/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Diệp Tr phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 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;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Diệp Tr; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân

dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 117,166, 500,501,502,503 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Diệp Tr “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Lê Thị Thu H với diện tích đất 25.925 m², thửa 321, tờ bản đồ số 26 đất tọa lạc tại ấp Gò Nổi, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05804 cấp ngày 31/3/2020.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố đòi tài sản là quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Thu H đối với bà Lê Diệp Tr.

2.1. Buộc bà Lê Diệp Tr phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Thu H quản lý diện tích đất 25.925 m², thửa 321, tờ bản đồ số 26 đất tọa lạc tại ấp Gò Nổi, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05804 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 31/3/2020 (kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất), đất có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp thửa 137;
- Hướng tây giáp thửa 134;
- Hướng nam giáp thửa 148,158;
- Hướng bắc giáp thửa 135.

2.2. Buộc bà Lê Diệp Tr phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Thu H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 05804 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 31/3/2020 cho bà Lê Thị Thu H, ông Nguyễn Văn Hay đứng tên.

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Lê Diệp Tr phải chịu 1.500.000 đồng (Ghi nhận đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Diệp Tr phải chịu án phí số tiền 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí khởi kiện đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tại biên lai thu số 0017002 ngày 10/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Bà Lê Diệp Tr còn phải nộp tiếp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Lê Diệp Tr phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do ông Nguyễn Văn Th đã nộp theo Biên lai thu số: 0017633 ngày 09-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Bản án này 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND.TTN;
- TAND. H. Châu Thành;
- Chi cục THADS. H. Châu Thành;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án DSPT.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Diệp

