

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 294/2022/DS-PT

Ngày: 29-11-2022

*V/v 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 Võ Văn Ngẫu.

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thanh Minh Châu;

2. Bà Phạm Thị Thùy Trang.

- 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: Bà Nguyễn Thị Thu Trang – Kiểm sát viên.

Trong 02 ngày 25 và 29 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 341/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 28-02-2022 của Tòa án nhân dân N, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 328/2022/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông **Nguyễn Hùng C**, sinh năm 1961 và bà **Lê Thị P**, sinh năm 1968.

Địa chỉ cư trú: số 711 đường Trần Văn T, ấp H, xã B, thành phố N, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông **Phạm Văn T**, sinh năm 1985.

Địa chỉ cư trú: khu phố A, phường S, thành phố N, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: ông **Trần Văn H**, sinh năm 1967.

Địa chỉ cư trú: số C22/2 hẻm 8, đường L, khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1984.

Địa chỉ cư trú: số 76, đường T, khu phố 1, phường 3, thành phố N, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn M, sinh năm 1964.

Địa chỉ cư trú: số 06, hẻm 8, đường L, khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1972;

3. Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1990;

4. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1996;

5. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1999.

Cùng địa chỉ cư trú: số 64, hẻm 13, đường P, khu phố B, phường N, thành phố N, tỉnh Tây Ninh. Tất cả vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

6. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1988.

Địa chỉ cư trú: số 5/15, hẻm 17, đường Đ, khu phố 1, phường 1, thành phố N, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

7. Bà Trần Thị M, sinh năm 1953.

Địa chỉ cư trú: Lô A8 – 1, đường 3/2, Phường B, thành phố G, tỉnh G. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1961;

9. Chị Võ Kim T, sinh năm 1985;

10. Anh Võ Minh T, sinh năm 1988;

11. Anh Võ Minh T, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ cư trú: số 59, hẻm 13, đường P, khu phố B, phường N, thành phố N, tỉnh Tây Ninh. Tất cả vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Hùng C, bà Lê Thị P do anh Phạm Văn T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 17-3-2002, vợ chồng ông Nguyễn Hùng C, bà Lê Thị P có thỏa thuận sang nhượng của ông Trần Văn H 01 phần đất diện tích khoản 0,22 ha tại ấp H, xã B, thành phố N, tỉnh Tây Ninh với số vàng là 28 chỉ vàng 24K. Có làm giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất ngày 17-3-2002, hai bên đã giao nhận tiền cọc 10 chỉ vàng 24K, số vàng còn lại, thỏa thuận khi nào hoàn thành thủ tục công chứng sang tên cho vợ chồng ông C, bà P thì ông C, bà P trả đủ cho ông H. Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất này là do ông H trực tiếp viết và ký tên xác nhận.

Sau khi lập giấy và nhận vàng cọc, ông H đã tiến hành bàn giao đất cho vợ chồng ông C quản lý, sử dụng. Vợ chồng ông C đã sử dụng đất trồng mì khoảng 02 năm thì ngưng không sản xuất tiếp, để đất trống. Hiện nay thì có trồng đậu đen trên đất được khoảng 02 tháng tuổi. Trong suốt quá trình ông C, bà P quản lý, sử dụng phần đất nêu trên không có ai tranh chấp, khiếu nại.

Khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông C, bà P có yêu cầu ông H cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thỏa thuận chuyển nhượng, nhưng ông H không cho xem mà nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay vốn ngân hàng, chuẩn bị xóa thế chấp. Vì đất ông H giáp ranh với phần đất của ông C, bà P nên ông C, bà P mới tin tưởng và nhận chuyển nhượng với mục đích để liên canh, liên cư. Ông C, bà P hoàn toàn không biết phần đất nêu trên là của bà C.

Tại thời điểm ký Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất ngày 17-3-2002, ông H hứa sẽ hoàn tất các thủ tục công chứng, sang tên cho ông C, bà P trong thời hạn 02 tháng, tuy nhiên hết thời hạn như thỏa thuận, ông C, bà P nhiều lần yêu cầu ông H thực hiện nghĩa vụ của mình nhưng ông H luôn né tránh và không có thiện chí hợp tác trong việc thực hiện các thủ tục liên quan để công chứng, sang tên cho ông C, bà P theo quy định của pháp luật.

Ngày 17-10-2004 AL ông C có ký giấy hẹn với ông H, hai bên hẹn đến ngày 30-11-2004, ông H phải thực hiện xong thủ tục công chứng thì ông C mới giao vàng, phù hợp với thỏa thuận tại giấy nhận cọc ngày 17-3-2002. Đến ngày hẹn 30-11-2004, ông H không xuất trình được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc công chứng không thực hiện được, do đó, ông C không giao số vàng còn lại cho ông H. Sau đó, ông C và bà P vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng đất và yêu cầu ông H thực hiện thủ tục công chứng sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhiều lần nhưng ông H không thực hiện.

Trong quá trình quản lý, sử dụng đất, ông C và bà P có đổ đất, cải tạo đất nhưng không nhớ chi phí là bao nhiêu và không có tài liệu, chứng cứ chứng minh chi phí đổ đất, cải tạo đất.

Nay ông C, bà P yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch nhận tiền cọc sang nhượng đất ngày 17-3-2002 có hiệu lực pháp luật, buộc ông H thực hiện các thủ tục sang tên chủ sử dụng đất cho ông C, bà P theo quy định của pháp luật đối với phần đất có diện tích sau khi đo đạc thực tế là 2.049,7 m², thuộc các thửa số 1253, 1254, 1257, 1258, 1259 (thửa mới số 403), tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp H, xã B, thành phố N, tỉnh Tây Ninh.

Đối với việc ông H phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hủy giao dịch nhận tiền cọc sang nhượng đất giữa ông H và ông C lập ngày 17-3-2002 và yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì vợ chồng ông C không đồng ý, vì vợ chồng ông C đã đặt cọc cho ông H 10 chỉ vàng 24k và đã quản lý, sử dụng, gìn giữ đất từ năm 2002 cho đến nay, không có ai tranh chấp hay khiếu nại. Trong trường hợp Tòa án tuyên hủy giao dịch nhận tiền cọc sang nhượng đất ngày 17-3-2002 thì ông C, bà P đề nghị tính công sức tôn tạo, bảo quản đất theo quy định pháp luật. Đối với tài sản trên đất là cây đậu đen thì ông C và bà P sẽ tự thu hoạch để trả lại đất cho ông H, không yêu cầu ông H thanh toán giá trị cây đậu đen theo kết quả định giá.

Bị đơn ông Trần Văn H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Nguyễn Văn T thống nhất trình bày:

Cha mẹ của ông H là cụ Trần Văn H (sinh năm 1927, chết năm 1998) và cụ Võ Thị C (sinh năm 1929, chết năm 2017). Cụ H, cụ C có 05 người con chung gồm: ông Trần Văn M, ông Trần Văn H, bà Trần Thị M, bà Trần Thị M (đã chết vào tháng 5-2020, có chồng tên Nguyễn Văn S và 04 người con tên Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị M)), bà Trần Thị L (đã chết vào năm 2019, không có chồng, con). Ngoài ra, không có ai là con riêng, con nuôi, là vợ, là chồng của cụ H và cụ C.

Quá trình chung sống cụ H và cụ C có tạo lập được tài sản chung là 01 phần đất có diện tích khoảng 2.000 m² (phần đất hiện nay đang tranh chấp) tọa lạc tại ấp H, xã B, huyện T (nay là thành phố N), tỉnh Tây Ninh. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ C đứng tên chủ sử dụng đất. Trước khi chết, cụ H và cụ C không để lại di chúc, sau khi hai cụ chết thì các anh em của ông cũng chưa phân chia di sản thừa kế là phần đất nêu trên. Tuy nhiên, khi còn sống, cụ C có chuyển nhượng phần đất trên cho ông nhưng không có giấy tờ.

Vào ngày 06-9-2002, cụ C có ký đơn xác nhận ủy quyền cho ông H làm hồ sơ sang nhượng phần đất nêu trên cho ông C. Trên cơ sở đó, vào ngày 17-3-2002, ông có ký hợp đồng đặt cọc sang nhượng phần đất diện tích 2.200 m² nêu trên cho ông C với giá 28 chỉ vàng 24K, ông đã nhận vàng cọc của ông C là 10 chỉ vàng 24K, hai bên thỏa thuận khi hoàn thành xong thủ tục công chứng sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C thì ông C sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại, hai bên không thỏa thuận thời gian cụ thể thực hiện hợp đồng đặt cọc. Việc ông chuyển nhượng phần đất trên cho ông C chỉ có anh trai của ông là ông Trần Văn

M, em gái là bà Trần Thị M biết nhưng không ai có ý kiến gì. 10 chỉ vàng 24 K nhận cọc của ông C, ông sử dụng riêng cá nhân ông các anh chị em của ông H không sử dụng.

Năm 2002, vợ ông bị bệnh, ông H không thể sử dụng, canh tác được nên có giao cho ông C tạm quản lý, sử dụng phần đất trên. Sau đó, ông H đã nhiều lần đến nhà và điện thoại yêu cầu ông C thực hiện hợp đồng đặt cọc nêu trên nhưng ông C không thực hiện nghĩa vụ của mình như đã cam kết và không có thiện chí trong việc thực hiện các thủ tục liên quan đến hợp đồng đặt cọc.

Ngày 17-10-2004, ông H yêu cầu ông C làm giấy hẹn để thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông H gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc cho ông C đến ngày 30-11-2004 (AL) nếu ông C không cùng ông H đi làm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả đủ số vàng còn lại thì ông C sẽ mất số vàng đã đặt cọc. Như vậy, ông C đã vi phạm thỏa thuận theo giấy nhận tiền cọc.

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C, bà P; ông yêu cầu hủy giao dịch nhận tiền cọc sang nhượng đất nêu trên và giải quyết hậu quả pháp lý theo quy định pháp luật, cụ thể là yêu cầu ông Chương trả lại cho ông phần đất diện tích 2.049,7 m², thuộc các thửa số 1253, 1254, 1257, 1258, 1259 (thửa mới số 403), tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp H, xã B, thành phố N, tỉnh Tây Ninh. Ông H đồng ý trả lại cho ông C 10 chỉ vàng 24K theo vàng lưu thông trên thị trường tại thời điểm xét xử vụ án. Đối với tài sản trên đất là cây đậu đen thì ông C và bà P có trách nhiệm tự thu hoạch để trả lại đất cho ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Trần Văn M trình bày:

Ông là con ruột của cụ Trần Văn H (chết năm 1998) và cụ Võ Thị C (chết năm 2017). Quá trình chung sống vợ chồng cụ H và cụ C có 05 người con chung và tài sản chung là phần đất có diện tích khoảng 2.000 m² như ông H trình bày. Cụ H và cụ C chết, không để lại di chúc, sau khi hai cụ chết thì các anh em của ông chưa phân chia di sản thừa kế là phần đất nêu trên. Nay ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C, bà P vì phần đất trên là tài sản của cụ H và cụ C, không phải tài sản của ông H; ông không có sử dụng số vàng mà ông H đã nhận của ông C.

- Ông Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị M là chồng và con ruột của bà Trần Thị M (đã chết vào tháng 5-2020) trình bày:

Cụ H và cụ C có 05 người con và có tài sản chung là phần đất diện tích khoảng 2.000 m² như ông H trình bày. Các anh chị em trong gia đình hoàn toàn không biết việc ông H chuyển nhượng cho ông C, bà P phần đất trên. Nay ông S, anh H, anh T, anh H và chị M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C, bà P.

- Bà Trần Thị M trình bày:

Bà là con ruột của Cụ Trần Văn H và cụ Võ Thị C là chị ruột của ông Trần Văn H. Cụ H và cụ C có 05 người con chung như ông H trình bày, hiện nay còn 03 người là bà, ông H và ông M. Sau khi chết, cụ H và cụ C có để lại phần đất nhưng bà không nhớ rõ diện tích bao nhiêu, chỉ nhớ khoảng 10 công đất tại Tây Ninh và không có để lại di chúc cho ai. Bà không biết việc ông H chuyển nhượng đất cho ông C, bà P. Bà không có ý kiến, yêu cầu gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà P, Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị N, chị Võ Kim T, anh Võ Minh T và anh Võ Minh T là vợ và con ruột của ông Võ Hữu P (đã chết vào năm 2016) trình bày:

Ông Võ Hữu P khi còn sống có cho cụ C 01 phần đất diện tích khoảng 2.100 m², tọa lạc tại ấp H, xã B, huyện T (nay thành phố N), tỉnh Tây Ninh. Phần đất này chính là phần đất ông C, bà P đang có tranh chấp với ông H. Khi cho đất cụ C, ông P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giữa cụ C và ông P chỉ thỏa thuận miệng với nhau về việc cho đất, không có giấy tờ gì. Nay bà N, chị T, anh T và anh T không có tranh chấp gì đối với phần diện tích đất nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 22-8-2022 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Căn cứ vào:

- Các Điều 121, 122, 127, 128, 134, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Các Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hùng C và bà Lê Thị P đối với ông Trần Văn H về việc yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch nhận tiền cọc sang nhượng đất ngày 17-3-2002 có hiệu lực pháp luật và buộc ông Trần Văn H thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hùng C, bà Lê Thị P đối với phần đất có diện tích 2.049,7 m², thuộc các thửa số 1253, 1254, 1257, 1258, 1259 (thửa mới số 403), tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp H, xã B, thành phố N, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Văn H đối với ông Nguyễn Hùng C, bà Lê Thị P. Tuyên bố giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H và ông Nguyễn Hùng C đối với phần đất có diện tích 2.049,7 m², thuộc các thửa số 1253, 1254, 1257, 1258, 1259 (thửa mới số 403), tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp H, xã B, thành phố N, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

- Buộc ông Trần Văn Hoành trả lại cho ông Nguyễn Hùng C và bà Lê Thị P 10 (mười) chỉ vàng 24K.

- Buộc ông Nguyễn Hùng C và bà Lê Thị P trả lại cho những người thừa kế của cụ Trần Văn H và cụ Võ Thị C gồm ông Trần Văn H, ông Trần Văn M, bà Trần Thị M, ông Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn H phần đất có diện tích 1.175 m², thuộc các thửa đất số 1257, 1258, 1259 (thửa mới số 403), tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp H, xã B, thành N, tỉnh Tây Ninh. Phần đất có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp đường số 39 – nhựa, dài 15,15 mét;
- + Hướng Tây giáp thửa 1253, 1254 (thửa mới số 403), dài 29,09 mét;
- + Hướng Nam giáp đường đất, dài 52,27 mét;
- + Hướng Bắc giáp thửa 403, dài 55,10 mét.

(Có sơ đồ kèm theo bản án).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 12-9-2022 ông Nguyễn Hùng C, bà Lê Thị P kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà.

- Ngày 22-9-2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có quyết định kháng nghị đối với bản án 92/2022/DS-ST ngày 28-02-2022 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Tây Ninh về xác định lại quan hệ tranh chấp, xác định lại yêu cầu phản tố của bị đơn, giải quyết phần thiệt hại cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt. Tại đơn xin xét xử vắng mặt của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lời khai và yêu cầu của nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm để xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, sửa bản án sơ thẩm theo hướng sửa quan hệ tranh chấp, xác định lại yêu cầu phản tố, giải quyết phần thiệt hại cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Tây Ninh nhận định:

[1] Tòa án nhân dân thành phố N xét xử vụ án và tuyên án ngày 22-8-2022, vắng mặt nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn; ngày 06-9-2022, Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt bản án cho đại diện hợp pháp của nguyên đơn; ngày 12-9-2022, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 22-9-2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số 20/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo của nguyên đơn và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh hợp lệ, phù hợp với quy định tại các Điều 272, 273, 278, 279 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn Nguyễn Hùng C, Lê Thị P vắng mặt, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Phạm Văn T vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn Trần Văn H vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp của ông H là ông Nguyễn Văn T có mặt; ông Trần Văn M, bà Trần Thị M, ông Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị N, chị Võ Kim T, anh Võ Minh T và anh Võ Minh T vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Xét Kháng cáo của nguyên đơn và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Về quan hệ tranh chấp.

Ông Nguyễn Hùng C và bà Lê Thị P khởi kiện yêu cầu công nhận giấy nhận cọc ngày 17-3-2002 có hiệu lực và buộc ông Trần Văn H thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên cho ông C, bà P đối với phần diện tích đất khoảng 0,22 ha thuộc các thửa 1253, 1254, 1257, 1258, 1259 (thửa mới số 403) tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp H, xã B, thành phố N, tỉnh Tây Ninh.

Xét Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất ngày 17-3-2002 với nội dung “Tôi tên Trần Văn H có sang nhượng cho anh Nguyễn Hùng C, ngụ Tân H, Tân B, thị xã N, diện tích 0 ha22 đất sản xuất, bằng tiền 28 chỉ vàng 24. Tôi có nhận trước số tiền cọc là 10 chỉ vàng (mười chỉ), số còn lại sau khi giấy tờ công chứng xong anh C giao đủ số còn lại cho tôi”. Như vậy, về hình thức, đây là hợp đồng đặt cọc cho

việc chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, sau khi nhận vàng cọc 10 chỉ, ông H đã giao hết số diện tích đất cho ông C quản lý, sử dụng, canh tác và không có ai tranh chấp từ năm 2002 đến nay. Do đó, về bản chất giao dịch giữa ông H và ông C trong việc nhận cọc sang nhượng đất ngày 17-3-2002 là vừa nhận tiền cọc và vừa thực hiện việc chuyển nhượng đất. Mặt khác, ông C, bà P khởi kiện yêu cầu ông H phải thực hiện thủ tục sang tên cho ông C, bà P phần diện tích đất đã chuyển nhượng, không khởi kiện yêu cầu ông H trả lại số vàng đã nhận cọc. Do đó, quan hệ tranh chấp giữa ông C với ông H là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[3.2] Về yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn.

Xét thấy, bị đơn Trần Văn H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Hùng C và Lê Thị P, ông H yêu cầu hủy giấy nhận cọc ngày 17-3-2002 và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Yêu cầu này của ông H là ý kiến phản đối của ông H đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn C, P, không phải là yêu cầu phản tố. Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu này của ông H là yêu cầu phản tố và cho ông H nộp tiền tạm ứng án phí để thụ lý, giải quyết yêu cầu này là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.3] Phần đất tranh chấp giữa ông C, bà P với ông H có diện tích đo đạc thực tế là 2.049,7 m², có một phần diện tích thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Võ Thị C (mẹ ông H) đứng tên chủ sử dụng đất, tại các thửa 1257, 1258, 1259 (thửa mới 403) diện tích 1.175 m², một phần thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Võ Hữu P (chồng bà Nguyễn Thị N) đứng tên chủ sử dụng đất, tại các thửa 1253 (358,4 m²), 1254 (516,3 m²). Cụ C chết vào năm 2017, ông P chết vào năm 2016; ông H ký giấy sang nhượng phần diện tích đất này cho ông C, bà P vào ngày 17-3-2002, thời điểm này ông P và Cụ C còn sống, ông P không có quyền sử dụng đối với số diện tích đất này. Do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông H vào ngày 17-3-2002 là vô hiệu theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

[3.4] Về giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu.

Khi ký kết hợp đồng, ông H không thông báo cho ông C biết các thửa đất sang nhượng cho ông C là do cụ C, ông P đứng tên chủ sử dụng, ông C không tìm hiểu để biết ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với số diện tích đất này chưa, nên ông C và ông H có lỗi ngang nhau trong việc làm cho giao dịch dân sự bị vô hiệu.

Mặt khác, hợp đồng sang nhượng đất giữa ông Trần Văn H và ông Nguyễn Hùng C được ký kết ngày 17-3-2002, hai bên đã thực hiện xong việc giao nhận cọc, giao nhận đất; chưa hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định tại Điều

688 của Bộ luật Dân sự 2015. Cụ thể, buộc ông H có nghĩa vụ trả lại cho ông C và bà P 10 chỉ vàng 24K; buộc ông C và bà P có nghĩa vụ trả lại cho những người thừa kế của cụ Trần Văn H và cụ Võ Thị C gồm ông Trần Văn H, ông Trần Văn M, bà Trần Thị M, ông Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn H số diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ ông H là có căn cứ.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên trả lại 01 phần đất có diện tích 1.175 m², thuộc các thửa đất số 1257, 1258, 1259 (thửa mới số 403), tờ bản đồ số 5 (tờ bản đồ mới số 27), tọa lạc tại ấp H, xã B, thành phố N, tỉnh Tây Ninh, không tuyên trả phần diện tích đất tại các thửa 1253, 1254 (một phần của thửa mới 403), tờ bản đồ số 05 (tờ bản đồ mới số 27) là chưa đầy đủ. Bởi vì, căn cứ vào lời khai của bà Nguyễn Thị N (vợ ông Võ Hữu P) khi còn sống, ông P có cho cụ C 01 phần đất hiện nay có tranh chấp giữa ông H và vợ chồng ông C. Số diện tích đất này, bà không có tranh chấp, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định. Tại bút lục số 178 (bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Hữu P) thể hiện thửa 1253 diện tích 300 m², thửa 1254 diện tích 570 m², tổng diện tích 02 thửa là 870 m². Qua đo đạc thực tế diện tích 02 thửa đất này nằm trong thửa đất 403 (thửa mới), diện tích 874,7 m². Năm 2017 bà Nguyễn Thị N (vợ ông P) khai nhận di sản thừa kế đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00712 QSDĐ/D2 do ông P để lại. Tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 27-3-2017, bà N xác nhận kết quả đo đạc thể hiện diện tích đất của bà và ông P không có phần diện tích của thửa đất cũ số 1253, 1254 nêu trên (bút lục số 181). Như vậy có căn cứ xác định phần diện tích đất thửa 1253, 1253 tờ bản đồ số 05 nêu trên là đất của cụ C được ông Võ Hữu P (chồng bà N) tặng cho. Hiện 02 thửa này, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh thành phố N đã thực hiện chỉnh lý thu hồi, chưa cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Do đó cần buộc ông C, bà H phải có nghĩa vụ trả lại số diện tích đất này cho những người thừa kế của cụ C và cụ H.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông H đồng ý trả lại cho ông C, bà P 10 chỉ vàng 24k theo vàng đang lưu thông trên thị trường tại thời điểm xét xử vụ án, hiện nay vàng 24k lưu thông trên thị trường là vàng 9999. Cấp sơ thẩm tuyên buộc ông H có nghĩa vụ trả cho ông C, bà P 10 chỉ vàng 24k là chưa đầy đủ, cấp phúc thẩm bổ sung cho đầy đủ.

Đối với việc ông C, bà P đề nghị tính công sức bảo quản, giữ gìn đất theo quy định của pháp luật. Xét thấy, ông C, bà P nhận đất từ năm 2002 đến nay, đã canh tác trên đất và hưởng lợi; ông C, bà P không yêu cầu cụ thể số tiền bao nhiêu, không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh chi phí đầu tư, cải tạo phần đất này. Do đó cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu trả tiền công sức, quản lý, gìn giữ đất của ông C, bà P là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hùng C và bà Lê Thị P; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, sửa bản án sơ thẩm.

[5] Về tiền án phí dân sự:

[5.1] Do yêu cầu kháng cáo của ông C, bà P không được chấp nhận, nên ông C, bà P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5.2] Ông C, bà P, ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Giá vàng 24k 9999 tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 5.400.000 đồng/01 chỉ, do đó ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.400.000đồng/chỉ x 10 chỉ x 5% = 2.700.000 đồng.

[6] Về số tiền tạm ứng án phí ông Trần Văn H đã nộp, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ý kiến phản đối của ông H đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Hùng C, Lê Thị P là yêu cầu phản tố và cho ông H nộp tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng tại các Biên lai thu số 0000615 ngày 07-10-2020 và số 0000863 ngày 22-3-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Tây Ninh là không đúng, do đó cần trả lại số tiền này cho ông H, nhưng được khấu trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông H phải nộp.

[7] các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hùng C và bà Lê Thị P.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST, ngày 22-8-2022 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 127, 128 và 137 của Bộ luật Dân sự 2005; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26; khoản 1 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hùng C và bà Lê Thị P đối với ông Trần Văn H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

1.1. Tuyên bố Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất lập ngày 17-3-2002 giữa ông Nguyễn Hùng C và ông Trần Văn H vô hiệu.

1.2. Buộc ông Trần Văn H trả lại cho ông Nguyễn Hùng C và bà Lê Thị P 10 (mười) chỉ vàng 24K 9999.

1.3. Buộc ông Nguyễn Hùng C và bà Lê Thị P trả lại cho những người thừa kế của cụ Trần Văn H và cụ Võ Thị C (gồm: ông Trần Văn H, ông Trần Văn M, bà Trần Thị M, ông Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn H phần đất có diện tích 2.049,7 m², thuộc các thửa đất số 1253, 1254, 1257, 1258, 1259 (thửa mới số 403), tờ bản đồ số 5 (tờ bản đồ mới số 27), tọa lạc tại ấp H, xã B, thành phố N, tỉnh Tây Ninh.

Phần đất có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp đường số 39 – nhựa, dài 15,15 mét;
- + Hướng Tây giáp đất Nguyễn Ngọc L, dài 34,49 mét;
- + Hướng Nam giáp đường đất, dài 79,48 mét;
- + Hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị N dài 27,57 mét; giáp đất của bà Lê Thị P, ông Nguyễn Hùng C dài 55,10 mét.

(Có sơ đồ kèm theo bản án).

3. Về án phí dân sự.

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Hùng C và bà Lê Thị P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000110 ngày 05-6-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Tây Ninh. Ông C, bà P đã nộp xong.

- Ông Trần Văn H phải chịu 2.700.000 đồng tiền án phí dân sự; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000615 ngày 07-10-2020 và số 0000863 ngày 22-3-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Tây Ninh. Ông H còn phải nộp 2.100.000 (hai triệu một trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Hùng C được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm;

- Bà Lê Thị P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001311 ngày 13-9-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Tây Ninh. Bà P đã nộp xong.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Ông Nguyễn Hùng C và bà Lê Thị P chịu 6.400.000 (sáu triệu bốn trăm nghìn) đồng tiền chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản. Ông C, bà P đã nộp xong.

4.2. Ông Trần Văn H phải chịu 6.400.000 (sáu triệu bốn trăm nghìn) đồng tiền chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản và có nghĩa vụ trả lại cho ông C và bà P số tiền này.

5. Trường hợp bản án 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Tp.N;
- Chi cục THADS Tp.N;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Võ Văn Ngẫu