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

Bản án số: 44/2022/DS-PT
Ngày: 13-4-2022.
V/v tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp đòi lại tài sản là 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 Đặng Thị Đồng;

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Vân; bà Nguyễn Thanh Minh Châu.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Oanh, 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 Bé Thi, Kiểm sát viên.

Vào các ngày 07 và 13 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 215/TLPT-DS ngày 27-12-2021, về việc "Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 24/2021/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2021, của Toà án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 35/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Văn H, sinh năm 1956; bà Huỳnh Thị A, sinh năm 1958. Cùng cư trú tại: Nhà số 49, đường Trần Văn N, Phường 3, thành phố TA, tỉnh Long An. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà A: Ông Huỳnh Văn A, sinh năm 1970, cư trú tại: Số 10/15b, đường CMT8, khu phố HB, phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- *Bị đơn:* Chị Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1988, cư trú tại: Khu phố AK, phường AT, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của chị Q: Anh Nguyễn Lâm Q, sinh năm 1980, cư trú tại: Số 1/51A, khu phố A, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Phan Văn T, sinh năm 1964; bà Đặng Thị D, sinh năm 1964. Cùng cư trú tại: Ấp BB, xã HT, thị xã TrB, tỉnh Tây Ninh. (ông T có mặt, bà D yêu cầu xét xử vắng mặt)

+ Văn phòng Công chứng Trịnh Văn Chẹt.

Địa chỉ trụ sở: Số 14, Quốc lộ 22, khu phố Gia Huỳnh, phường Trảng Bàng, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn Chẹt – Trưởng văn phòng. (yêu cầu xét xử vắng mặt)

+ Ông Lê Ngọc P, sinh năm 1967 và bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1967. Cùng cư trú tại: Ấp BB, xã HT, thị xã TrB, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

+ Anh Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1981, cư trú tại: Khu phố GL, phường GL, thị xã TrB, tỉnh Tây Ninh. (yêu cầu xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Võ Văn H, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Võ Văn H và người đại diện theo ủy quyền của ông H là ông Huỳnh Văn A trình bày:

Ông Võ Văn H và bà Huỳnh Thị A được quyền sử dụng thửa đất số 66, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.845,3 m^2, tọa lạc tại: Ấp BB, xã HT, thị xã TrB, tỉnh Tây Ninh, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12-9-2018, chiều rộng mặt đường theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 68,48 m nhưng thực tế hiện trạng sử dụng là 81 m. Liền kề thửa đất của ông H là thửa đất số 75, tờ bản đồ số 4 do ông Phan Văn T, bà Đặng Thị D làm chủ sử dụng, thửa đất của ông T, bà D có chiều rộng giáp

mặt đường theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 45,94 m, chiều dài cạnh hướng đông là 54,59 m, chiều dài cạnh hướng tây là 50,08 m nhưng thực tế ông T, bà D sử dụng cạnh chiều rộng giáp mặt đường là 34 m, chiều sâu vô là 35 m (theo hiện trạng). Ngày 23-5-2019, ông T, bà D đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Xuân Q diện tích đất giáp mặt đường là 25 m, chiều sâu là 35 m nhưng khi hai bên làm thủ tục tách thửa, Văn phòng đăng ký đất đai không giải quyết do không đủ điều kiện tách thửa vì vậy ông T chuyển nhượng thêm 9 m ngang mặt tiền, tổng cộng ông T chuyển nhượng cho chị Q phần đất ngang 34 m dài 35 m. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa vợ chồng ông T, bà D và chị Q ký kết toàn bộ diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà D là 2.255,6 m^2.

Nay ông H yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3755 đã được Văn phòng Công chứng Trịnh Văn Chẹt chứng thực ngày 23/5/2019 giữa ông Phan Văn T, bà Đặng Thị D và chị Nguyễn Xuân Q đối với diện tích đất 406,8 m^2, trong thửa 75, tờ bản đồ số 4 (BĐ 2005), tọa lạc tại ấp BB, xã HT, thị xã TrB, tỉnh Tây Ninh.

***- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn Xuân Q là anh Nguyễn Lâm Q trình bày*:**

Chị Nguyễn Xuân Q có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phan Văn T, bà Đặng Thị D phần diện tích đất mặt tiền là 45,94 m, phần mặt hậu là 35 m; giá chuyển nhượng là 750.000.000 (Bảy trăm năm mươi triệu) đồng; việc chuyển nhượng đất thông qua anh Đ nên khi hai bên công chứng thì chị Q giao đủ số tiền trên tại Văn phòng công chứng cho anh Đ và ông T tự phân chia nhau vì trước đó anh Đ là người trực tiếp mua đất của ông T; anh Đ đã đặt cọc cho ông T trước số tiền là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Cụ thể, phần đất của ông T, bà D có diện tích 2.255,6 m^2, thửa 75, tờ bản đồ số 4, ông T, bà D chuyển nhượng cho chị Q phần đất mặt tiền, mặt hậu còn lại là 661,8m^2 là đất ông T, bà D trồng cao su nên không có chuyển nhượng cho chị Q. Do phần đất còn lại không đủ điều kiện tách thửa (diện tích tối thiểu còn lại nhỏ hơn 1.000 m^2) nên khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông T ký chuyển nhượng cho chị Q toàn bộ diện tích 2.255,6 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các bên thống nhất và xác định phần đất có diện tích 661,8 m^2 là đất ông T, bà D.

- Chị Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà A về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3755 đã được Văn phòng Công chứng Trịnh Văn Chẹt chứng thực ngày 23-5-2019 giữa ông Phan Văn T, bà Đặng Thị D và chị Nguyễn Xuân Q đối với diện tích đất 406,8 m^2, trong thửa 75, tờ bản đồ số 4 (BĐ 2005), tọa lạc tại ấp BB, xã HT, thị xã TrB, tỉnh Tây Ninh;

- Yêu cầu ông H, bà A phải trả lại cho chị Q diện tích đất 406,8 m^2. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà A thì chị Q yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Yêu cầu ông T, bà D bồi thường giá trị quyền sử dụng đất theo giá thực tế mà Hội đồng định giá đã định.

- Chị Q đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T và chị đối với diện tích đất 661,8 m^2, không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng do chị Q và vợ chồng ông T thực tế không có chuyển nhượng diện tích đất 661,8 m^2, hai bên không giao nhận đất, ông T vẫn là người đang quản lý đất. Nếu việc hủy hợp đồng làm phát sinh chi phí tố tụng thì chị Q yêu cầu ông T phải chịu ½ chi phí do hai bên cùng có lỗi.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T trình bày:

Ông là chủ sử dụng phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05092, Ủy ban nhân dân thị xã Trảng Bàng cấp ngày 14-6-2012, thửa 75, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.255,6 m^2, tọa lạc tại ấp BB, xã HT, thị xã TrB, tỉnh Tây Ninh. Thực tế, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông không đúng với thực tế sử dụng (chiều rộng mặt giáp đường là 34 m) do thời điểm ông xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không để ý và đất cũng không được đo đạc mà chỉ được cấp theo giấy tờ. Đầu năm 2019, ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích ngang 25 m dài hết đất (35 m) cho anh Nguyễn Thanh Đ với giá tiền là 21.500.000 đồng/ 1m ngang, thành tiền là 537.500.000 đồng nhưng chỉ tính 537.000.000 đồng, tuy nhiên đất không đủ diện tích để tách thửa nên hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng hết đất (thêm 9 m ngang, chiều rộng mặt giáp đường là 34m) với số tiền trả thêm là 170.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền chuyển nhượng là 707.000.000 đồng. Anh Đ đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, sau đó anh Đ trả thêm 100.000.000 đồng. Tính đến ngày 27-3-2019 anh Đ đã trả cho ông số tiền cọc 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì anh Đ không ký kết hợp đồng mà giao cho chị

Nguyễn Xuân Q ký kết hợp đồng với ông và chị Q trả tiếp cho ông số tiền còn lại là 507.000.000 đồng, sự việc đó là do anh Đ và chị Q thỏa thuận, ông là người bán đất nên chỉ nhận đủ tiền, không quan tâm ai là người ký tên công chứng. Hiện nay ông được biết do theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông diện tích đất nhiều hơn diện tích đất thực tế nên chị Q yêu cầu ông H phải giao đất cho chị Q cho đủ diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng nên xảy ra tranh chấp. Ông khẳng định vợ chồng ông chỉ được quyền sử dụng đất thực tế mặt tiền là 34 m, không phải 45,94 m. Vợ chồng ông có chuyển nhượng cho chị Q phần đất mặt tiền 34 m, chiều sâu là 35 . Diện tích đất còn lại (661,8 m^2) là của vợ chồng ông, còn phần đất có diện tích (406,8 m^2) là của ông H, bà A.

- Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và chị Q đối với diện tích đất 661,8 m^2. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng do chị Q và vợ chồng ông thực tế không có chuyển nhượng diện tích đất 661,8 m^2, hai bên không giao nhận phần đất nêu trên.

- Đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và chị Q đối với diện tích đất 406,8 m^2. Ông T không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của chị Q vì phần đất ông chuyển nhượng cho chị Q có chiều rộng mặt tiền là 34 m, không phải 45,94 m.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị D trình bày: Bà là vợ ông Phan Văn T, thống nhất theo ý kiến ông T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc P trình bày:

Phần đất ông H và chị Q tranh chấp có nguồn gốc là của ông On, bà Chiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông, hiện nay vợ chồng ông đã làm thủ tục chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H, bà A. Ông đề nghị Tòa án buộc chị Q phải trả lại cho ông H, bà A được quyền sử dụng. Ông không tranh chấp diện tích đất trên với ông H, bà A.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H trình bày:

Bà là vợ ông Lê Ngọc P, thống nhất theo ý kiến ông P.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh Đ trình bày:

Vào ngày 04-3-2019, anh có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà D, diện tích đất 25m x 35m (875m^2), thửa 75, tờ bản đồ

4, tọa lạc tại ấp BB, xã HT, thị xã TrB, tỉnh Tây Ninh, giá chuyển nhượng là 537.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận xong thì anh có đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận thời gian đặt cọc là 20 ngày để ông T hoàn thành thủ tục tách thửa, đến hạn (ngày 27-3-2019) ông T xin gia hạn thêm đến ngày 15-5-2019 và yêu cầu anh đặt cọc thêm số tiền 100.000.000 đồng, anh đồng ý. Khoảng 01 tháng sau ông T thông báo với anh về việc Văn phòng đăng ký đất đai không cho phép tách thửa nên anh đề nghị bán hết thửa đất cho anh với chiều dài là 35 m, chiều ngang hết đất với số tiền là 710.000.000 đồng. Tuy nhiên, do anh không có đủ tiền nên giới thiệu chị Q nhận chuyển nhượng đất trên với giá là 750.000.000 đồng, ông T đồng ý nên hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, chị Q giao đủ số tiền 750.000.000 đồng, anh nhận lại tiền cọc 200.000.000 đồng và 40.000.000 đồng tiền giới thiệu bán đất, số tiền còn lại ông T nhận. Nay anh không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên anh không có ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trịnh Văn Chẹt – Người đại diện hợp pháp ông Trịnh Văn Chẹt thể hiện lời trình bày có trong hồ sơ:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn T, bà Đặng Thị D và chị Nguyễn Xuân Q, số công chứng 3755, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng Công chứng Trịnh Văn Chẹt chứng thực ngày 23/5/2019 là hợp pháp, Văn phòng Công chứng Trịnh Văn Chẹt đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục về hình thức và nội dung của hợp đồng.

- Bản án Dân sự sơ thẩm số: 24/2021/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2021, của Toà án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Võ Văn H, bà Huỳnh Thị A đối với một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3755, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD, đã được Văn phòng Công chứng Trịnh Văn Chẹt chứng thực ngày 23-5-2019 giữa ông Phan Văn T, bà Đặng Thị D và chị Nguyễn Xuân Q đối với diện tích đất 406,8m^2, trong thửa 75, tờ bản đồ số 4 (BĐ 2005), tọa lạc tại ấp BB, xã HT, thị xã TrB, tỉnh Tây Ninh.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Xuân Q đối với ông Võ Văn H, bà Huỳnh Thị A.

Buộc ông Võ Văn H, bà Huỳnh Thị A phải di chuyển toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất 406,8 m^2, trong thửa 75, tờ bản đồ số 4 (BĐ 2005), loại đất: Đất trồng cây hàng năm (BHK), tọa lạc tại Ấp BB, xã HT, thị xã TrB, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS07557, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho chị Nguyễn Xuân Q ngày 09-7-2019, để giao trả quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Xuân Q.

Đất có tứ cận: Đông giáp đất chị Nguyễn Xuân Q dài 35 m; Tây giáp đất ông Võ Văn H dài 34,96 m; Nam giáp đất ông Phan Văn T, do chị Nguyễn Xuân Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dài 11,37m; Bắc giáp đường đất dài 11,94m. (Có sơ đồ kèm theo).

Các tài sản phải di chuyển trên diện tích đất 406,8 m^2, bao gồm: 15 cây bưởi, 12 cây tắc, 01 cây mít.

Nếu người có tài sản không di chuyển tài sản hoặc tài sản không thể di chuyển được thì tài sản đó phải bị tháo dỡ. Trường hợp người có tài sản không tự nguyện di chuyển tài sản thì bị xử lý tài sản theo quy định tại Điều 113 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự.

Công nhận sự thỏa thuận của ông Phan Văn T, bà Đặng Thị D và chị Nguyễn Xuân Q:

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3755, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD, đã được Văn phòng Công chứng Trịnh Văn Chẹt chứng thực ngày 23-5-2019 giữa ông Phan Văn T, bà Đặng Thị D và chị Nguyễn Xuân Q đối với diện tích đất 661,8m^2, trong thửa 75, tờ bản đồ số 4 (BĐ 2005), loại đất: Đất trồng cây hàng năm (BHK), tọa lạc tại Ấp BB, xã HT, thị xã TrB, tỉnh Tây Ninh.

Ông Phan Văn T, bà Đặng Thị D được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 661,8 m^2, trong thửa 75, tờ bản đồ số 4 (BĐ 2005), loại đất: Đất trồng cây hàng năm (BHK), tọa lạc tại Ấp BB, xã HT, thị xã TrB, tỉnh Tây Ninh.

Đất có tứ cận: Đông giáp đất ông Đặng Văn Lá, dài 19,59 m; Tây giáp đất ông Võ Văn H, dài 15,13 m; Nam giáp đất ông Phan Văn T, dài 36,04 m + 10,83 m; Bắc giáp đất bà Nguyễn Xuân Q dài 34 + đất bà Quý tranh chấp với ông H dài 11,37 m. (Có sơ đồ kèm theo).

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS07557, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Nguyễn Xuân Q ngày 09-7-2019, đối với diện tích đất 661,8 m^2, để cấp cho ông Phan Văn T, bà Đặng Thị D theo quyết định của bản án.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông H, bà A phải Chịu 3.000.000 (Ba triệu) đồng. Ghi nhận ông H, bà A đã nộp đủ.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông H, bà A. Hoàn trả cho ông H, bà A 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018437 ngày 12-8-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng.

Ông T, bà D nhận chịu chung 150.000 (Một trăm năm mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Phần kháng cáo:

Ngày 25-11-2021, ông Phan Văn T kháng cáo nhưng quá hạn thời hạn luật định mà không có lý do chính đáng nên không được Tòa án chấp nhận.

Cùng ngày 25-11-2021, ông Võ Văn H kháng cáo, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá toàn diện chứng cứ, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông và bà Huỳnh Thị A.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Võ Văn H và người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Văn A giữ nguyên kháng cáo của ông H.

- Ý kiến của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn H, sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn H, bà Huỳnh Thị A, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn T, bà Đặng Thị D và chị Nguyễn Xuân Q đối với diện tích đất 406, trong thửa 75, tờ bản đồ số 4 vì thực tế là đất ông H, bà A; ông T, bà D không chuyển nhượng cho anh Đ và chị Q phần diện tích này.

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, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Bà Đặng Thị D, anh Nguyễn Thanh Đ, ông Trịnh Văn Chẹt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của ông Võ Văn H, thấy rằng:

- Về nguồn gốc và quá trình sử dụng phần đất diện tích 406,8 m^2 đang tranh chấp được xác định như sau:

Vợ chồng ông Võ Văn H, bà Huỳnh Thị A và vợ chồng ông Phan Văn T, bà Đặng Thị D có đất giáp ranh.

Đất bên ông H là thửa 66, có nguồn gốc của ông Hồ Văn On khai phá, ông On được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007.

Vào năm 2009, ông On chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Ngọc P, bà Huỳnh Thị H, năm 2017, ông P, bà Hằng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Võ Văn H, bà Huỳnh Thị A.

Diện tích trong giấy chứng nhận là 3.845,3 m^2, có chiều ngang mặt tiền hướng Bắc là 68,48 m, chiều dài hướng Đông giáp đất ông T là 50,09 m thực tế sử dụng chiều ngang mặt tiền 80,42 m (nhiều hơn trong giấy chứng nhận 11,94 m), chiều dài hướng Đông là 34,96 m (ít hơn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 15,13 m).

Đất của ông T là thửa 75, có nguồn gốc do ông T khai phá từ năm 1975, kê khai đăng ký năm 2010, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2012.

Vào năm 2019, thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thanh Đ nhưng khi làm thủ tục sang tên thì anh Đ yêu cầu sang cho chị Nguyễn Xuân Q là em ruột anh Đ đứng tên.

Diện tích trong giấy chứng nhận là 1.593,8 m^2, có chiều ngang mặt tiền hướng Bắc là 45,94 m, chiều dài giáp đất ông H là 34,96 m. Thực tế sử dụng chiều ngang mặt tiền 34 m (ít hơn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 11,94 m); chiều dài giáp đất ông H sử dụng 50,09 m (nhiều hơn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 15,13 m.

Như vậy đất của ông T và đất của ông H thực tế sử dụng không đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần 406,8 m^2 đang tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng ông T đứng tên nhưng thực tế ông H sử dụng; phần mặt hậu có chiều dài 15,3 m của thửa số 66 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H đứng tên nhưng thực tế là đất ông T sử dụng từ trước đến nay, ranh hiện trạng mặt hậu của đất ông H và đất ông T là một đường thẳng, không phải là đất ông H sử dụng dài hơn như sơ đồ hiện trạng sử dụng đất đã lập trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, chi tiết này chính chị Q và người đại diện của chị Q cũng thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ chi tiết này mà nhận định rằng thực tế ông H sử dụng đất nhiều hơn giấy chứng nhận là không đúng.

Mặt khác, ranh đất giữa hai bên đã quá rõ ràng, khi đất còn là của ông On thì ranh là đường bờ, năm 2009 chuyển nhượng cho ông P thì ông P cắm một hàng trụ bêtông trên đường bờ này, có sự chứng kiến của ông T, ranh đất từ trước đến nay không thay đổi, không tranh chấp, tức là đã được xác lập theo thỏa thuận của hai bên nên mọi chủ thể phải tôn trọng và duy trì theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự.

Khi bên ông On và bên ông T chuyển nhượng đất đều không đo đạc, chỉ chuyển nhượng theo ranh thực tế nên không phát hiện ra sự sai lệch vị trí đất của hai bên.

Có căn cứ xác định phần đất diện tích 406,8 m^2 đang tranh chấp là của ông H và ông T cũng thừa nhận, sự thừa nhận của ông T là đúng thực tế, không nhằm trốn tránh nghĩa vụ của bên ký chuyển nhượng đất cho chị Nguyễn Xuân Q.

- Xét việc chuyển nhượng đất giữa ông T và anh Nguyễn Thanh Đ, thấy rằng:

Theo giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc giữa ông T và anh Đ thể hiện: *"Bán đất ngang 25 m, dài 35 m, diện tích 875 m^2 giá 537.500.000 đồng nhưng chỉ tính 537.000.000 đồng, đặt cọc 200.000.000 đồng"* có người môi giới là ông Lê Văn Thắng ký tên làm chứng, do giao tiền cọc thành 02 lần nên ghi thành 02 bản vào ngày 04 tháng 3 và ngày 27 tháng 3 năm 2019.

Ông Lê Văn Thắng khai: Đã giới thiệu cho anh Đ mua của ông T phần đất ngang 25 m, tính từ mí vườn bưởi, dài 35 m, giá 21.500.000 đồng/1m ngang, đã đặt cọc 200.000.000 đồng, sau đó anh Đ không mua nữa mà sang lại cho chị Q.

Căn cứ theo giấy thỏa thuận, số tiền chuyển nhượng đất mà ông T đã nhận, lời khai của ông Thắng có đủ cơ sở xác định giá đất chuyển nhượng là 21.500.000 đồng/1m ngang, vị trí đất chuyển nhượng tính từ mí vườn cây ăn trái của ông H.

- Về diện tích đất thực tế chuyển nhượng theo thỏa thuận, giữa ông T và anh Đ khai không giống nhau.

Ông T khai, do thiếu diện tích tách thửa nên thỏa thuận bán thêm (9 m x 35m), tức là hết phần mặt tiền của thửa đất, trả thêm 170.000.000 đồng, tổng giá của 34 m ngang tính chẵn là 707.000.000 đồng, đã trả trước 200.000.000 đồng, phù hợp giá tiền thực tế anh Đ đã trả cho ông T và phù hợp với diện tích thực tế đất ông T đang sử dụng.

Anh Đ khai, lúc đầu mua của ông T 25 m, giá 537.000.000 đồng, do không tách thửa được nên mua thêm, việc mua thêm không làm giấy tờ, chỉ biết là chiều dài 35 m, chiều ngang hết đất trong giấy chứng nhận nên giá tổng cộng là 707.000.000 đồng, khi mua không đo, ông T có chỉ vị trí đất, anh không để ý ranh, lời khai anh Đ là không có căn cứ vì thực tế thửa đất số 75 ông T sử dụng chỉ có 34 m tính từ mí vườn cây ăn trái của ông H, đúng như anh Thắng đã khai.

Như vậy, có căn cứ xác định đất ông T chuyển nhượng cho anh Đ theo kích thước ngang 34 m, dài 35 m.

- Xét việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T và chị Q chỉ thực hiện trên giấy tờ, mọi thỏa thuận chuyển nhượng đều xác lập với anh Đ.

Chị Q và anh Đ là anh em ruột, việc thỏa thuận với nhau không có giấy tờ, không có căn cứ xác định hai bên thỏa thuận diện tích chuyển nhượng thực tế là bao nhiêu, cả anh Đ và chị Q đều cho rằng chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng giá chuyển nhượng là 710.000.000đồng chỉ cao hơn 40.000.000 đồng trả cho ông T và anh Đ thừa nhận 40.000.000 đồng này là tiền giới thiệu mua đất. Vì vậy, có căn cứ xác định đất chuyển nhượng chỉ là 1.187 m^2, có chiều ngang mặt tiền 34 m, dài 35 m, tức là không bao gồm diện tích 406,8 m^2, với chiều ngang mặt tiền 11,94 m đang tranh chấp và ông H đang sử dụng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T và chị Q chỉ có giá trị pháp lý đối với phần 1.187 m^2, vô hiệu phần 406,8 m^2 vì là đất của ông H, khi ký kết hợp đồng cả hai bên không kiểm tra nên không biết việc sai lệch vị trí đất thực tế so với giấy chứng nhận quyền sử dụng, là giao dịch vô hiệu do bị nhầm lẫn theo quy định tại Điều 126 của Bộ luật Dân sự, ông H bà A khởi kiện yêu cầu hủy là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ các tình tiết nêu trên mà căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà A và buộc họ giao đất cho chị Q là đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, chưa đúng. Kháng cáo của ông H là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu của chị Q về việc yêu cầu ông T, bà D bồi thường giá trị phần đất 406,8 m^2 nếu như hủy hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ, bởi vì: Giữa ông T và chị Q không có thỏa thuận chuyển nhượng đất mà chỉ sang tên cho chị Q theo yêu cầu của anh Đ, thực tế đất chuyển nhượng cho anh Đ không có phần 406,8 m^2 này.

[4] Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông H vì ông T, bà D không chuyển nhượng phần 406,8 m^2 đất của ông H là có căn cứ.

[5] Do sửa bản án sơ thẩm nên phải sửa về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm, cụ thể như sau:

Yêu cầu khởi kiện của ông H, bà A được chấp nhận, yêu cầu phản tố của chị Q không được chấp nhận nên chị Q phải chịu chi phí đo đạc, định giá tài sản tranh chấp theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 26 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.

[6] Các phần 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.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông H được Tòa án chấp nhận nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ông H không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 296, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai; Điều 126, Điều 175 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn H.

2. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 24/2021/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2021, của Toà án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn H, bà Huỳnh Thị A đối với chị Nguyễn Xuân Q về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3755, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng Công chứng Trịnh Văn Chẹt chứng thực ngày 23-5-2019, giữa ông Phan Văn T, bà Đặng Thị D và chị Nguyễn Xuân Q đối với diện tích đất 406,8m^2, thuộc một phần thửa 75, tờ bản đồ số 4 (BĐ 2005), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS07557 ngày 09-7-2019, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, chị Nguyễn Xuân Q đứng tên, đất tọa lạc tại: Ấp BB, xã HT, thị xã TrB, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Đông giáp đất chị Nguyễn Xuân Q dài 35 m; Tây giáp đất ông Võ Văn H dài 34,96 m; Nam giáp đất ông Phan Văn T, do chị Nguyễn Xuân Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dài 11,37 m; Bắc giáp đường đất dài 11,94m. (Có sơ đồ kèm theo). Ông Võ Văn H và bà Huỳnh Thị A được sử dụng đất và tiếp tục sở hữu toàn bộ tài sản, cây trồng trên đất.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Xuân Q đối với ông Võ Văn H, bà Huỳnh Thị A về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng 406,8 m^2 đất nêu trên.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chị Nguyễn Xuâ Quý phải chịu 3.000.000 (ba triệu) đồng, nộp trả cho ông H, bà A.

Về án phí sơ thẩm:

Chị Nguyễn Xuân Q phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho ông Võ Văn H, bà Huỳnh Thị A 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0018437 ngày 12-8-2020, của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

3. Các phần 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, cụ thể là:

Công nhận sự thỏa thuận của ông Phan Văn T, bà Đặng Thị D và chị Nguyễn Xuân Q về việc hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3755, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng Công chứng Trịnh Văn Chẹt chứng thực ngày 23-5-2019 giữa ông Phan Văn T, bà Đặng Thị D và chị Nguyễn Xuân Q đối với diện tích đất 661,8 m^2, thuộc một phần thửa 75, tờ bản đồ số 4 (BĐ 2005). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS07557 ngày 09-7-2019, tứ cận: Đông giáp đất ông Đặng Văn Lá, dài 19,59 m; Tây giáp đất ông Võ Văn H, dài 15,13 m; Nam giáp đất ông Phan Văn T, dài 36,04 m + 10,83 m; Bắc giáp đất bà Nguyễn Xuân Q dài 34m + đất bà Quý tranh chấp với ông H dài 11,37 m. (Có sơ đồ kèm theo). Ông Phan Văn T và bà Đặng Thị D được sử dụng đất và tiếp tục sở hữu toàn bộ tài sản, cây trồng trên đất.

4. Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 phần đất nêu trên từ chị Nguyễn Xuân Q sang cho ông H, bà A và ông T, bà D theo bản án.

Ông T, bà D tự nguyện chịu 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng án phí sơ thẩm.

5. Về án phí phúc thẩm:

Ông Võ Văn H không phải chịu.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND TTN;
- TAND TX.Trảng Bàng;
- Chi cục THADS TX.Trảng Bàng ;
- Phòng KTNV&THA TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

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

(Đã ký)

Đặng Thị Đồng