

Bản án số: 670/2019/DS-PT

Ngày: 27-12-2019

V/v Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự 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: Ông Nguyễn Đắc Minh

Các thẩm phán: Ông Trần Văn Mười

Ông Hoàng Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy Tiên – 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: Bà Nguyễn Thị Ngát – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 223/2019/TLDS-PT ngày 22 tháng 4 năm 2019 về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-St ngày 06 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1984/2019/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Lê Văn R, sinh năm 1956 (vắng mặt);

1.2 Bà Võ Thị D, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: tổ 11, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông R, bà D: Chị Lê Thị Kiều D1, sinh năm 1981 (Giấy ủy quyền ngày 08/7/2019) (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn L, sinh năm 1945; cư trú tại: tổ 15, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh; (có mặt)

2.2. Anh Trần Vi Anh K, sinh năm 1975; cư trú tại: tổ 15, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh; (vắng mặt)

2.3. Anh Trần Vi Anh T, sinh năm 1973; cư trú tại: tổ 23, ấp N1, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh; (có mặt)

2.4. Chị Trần Thị Kim Ph (Cheng Fang L), sinh năm 1977; cư trú tại: FVA. 22042-3246 N-LN. F-CVA XX04X3639; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho chị Trần Thị Kim Ph: Ông Trần Văn L (Văn bản ủy quyền ngày 03/5/2018) (có mặt)

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

3.1. Anh Trần Vi Nam Việt Q, sinh năm 1991; cư trú tại: tổ 15, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp cho anh Q: Ông Trần Văn L (cha ruột), sinh năm 1945; cư trú tại: tổ 15, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh (có mặt)

3.2. Anh Phạm Thành T1, sinh năm 1971; chị Trần Thị Thu X, sinh năm 1973; cùng cư trú tại: tổ 15, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh; chị Trần Thị Thu X ủy quyền cho anh T1 tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 04-8-2016); (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của anh T1: Chị Lê Thị Kiều D1, sinh năm 1981 (Giấy ủy quyền ngày 08/7/2019) (có mặt)

3.3. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ trụ sở: đường Ng, thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn T, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoài Ph, chức vụ: Phó Chủ tịch (Văn bản ủy quyền ngày 08-01-2019) (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Bị đơn anh Trần Vi Anh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Lê Văn R trình bày:

Trước năm 1997, ông và vợ là bà Võ Thị D thuê phần đất ruộng có diện tích khoảng 3.870 m² (diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.505 m²), thuộc thửa 2750, tờ bản đồ số 12; tọa lạc tại: Ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh của ông Trần Văn L để canh tác.

Ngày 03/3/1997, ông Trần Văn L và các con gồm: Trần Vi Anh T, Trần Vi Anh K và Trần Thị Kim Ph chuyển nhượng cho vợ chồng ông phần đất ruộng có diện tích 3.870 m² nêu trên, với giá 27 chỉ vàng 24K. Khi mua đất chưa có

giấy chứng nhận quyền sử dụng, hai bên không đo đạc lại đất, chỉ ước chừng và có lập “Giấy nhượng ruộng đề ngày 03/3/1997”, có chữ ký của ông L, các con, có ông Trần Văn Th, ông Trần Văn K chứng kiến; vợ chồng ông đã giao đủ 27 chỉ vàng và sử dụng đất ổn định từ trước năm 1997 cho đến năm 2013 thì chuyển nhượng lại cho anh Phạm Thành T1.

Năm 1999, ông L kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01221 QSDĐ/468/QĐ-UB(H) ngày 03/8/1999, diện tích 21.975 m², trong đó có diện tích 4.505 m² nêu trên. Sở dĩ chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vì giữa ông và ông L có thỏa thuận khi nào ông L có điều kiện thì sẽ chuộc lại phần đất nêu trên. Năm 2013, vợ chồng ông chuyển nhượng đất lại cho anh T1, diện tích 4.505 m² (diện tích theo giấy chứng nhận) đất nêu trên, ông L có biết việc chuyển nhượng lại và có ghi vào phía sau giấy mua bán đồng ý để cho vợ chồng ông sang nhượng lại cho anh T1 phần đất nêu trên, xác nhận diện tích đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông là 4.505 m².

Năm 2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D kê biên phần đất tranh chấp nêu trên thì ông mới biết đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho anh Trần Vi Anh T.

Trong suốt quá trình ông và anh T1 sử dụng đất hoàn toàn không có ai ngăn cản hay tranh chấp. Anh Trần Vi Anh T có ruộng gần phần đất tranh chấp nên biết gia đình ông sử dụng nhưng cũng không có ý kiến gì. Nay anh T cho rằng không có ký tên chuyển nhượng đất là không đúng sự thật.

Nay, ông khởi kiện yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/3/1997 đối với phần đất diện tích 4.505m²nêu trên (diện tích đo đạc thực tế là 4.624,6 m²) và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01725 ngày 16/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp, anh Trần Vi Anh T đứng tên.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng anh T1, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ kiện này. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông thì ông sẽ có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh T1 theo đúng quy định của pháp luật.

Nguyên đơn - bà Võ Thị D và người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn R trình bày:

Bà D là vợ của ông, bà D thống nhất theo lời trình bày của ông, ý kiến của ông cũng là ý kiến của bà D.

Bị đơn - ông Trần Văn L trình bày:

Ông thống nhất theo lời trình bày của ông R về việc chuyển nhượng đất, khi chuyển nhượng có lập giấy mua bán, ông và các con gồm: Trần Vi Anh T, Trần Vi Anh K, Trần Thị Kim Ph có ký tên vào “Giấy nhượng ruộng đề ngày 03/3/1997”, có hai em ruột của ông tên là Trần Văn Th, Trần Văn K ký tên đồng ý, ông R đã giao đủ 27 chỉ vàng 24K và sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng

đến năm 2013 thì chuyển nhượng lại cho anh T1. Hai bên có thỏa thuận miệng “Sau này có điều kiện thì ông sẽ nhận lại đất vì đất này là của ông bà để lại” nên chưa sang tên cho ông R.

Năm 1999, ông kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01221 QSDĐ/468/QĐ-UB(H) ngày 03-8-1999, diện tích 21.975 m², trong đó có diện tích 4.505 m² nêu trên.

Năm 2010, ông làm thủ tục tặng cho con gái là Trần Thị Kim Ph đứng tên toàn bộ diện tích đất 18.640 m², trong đó có thửa 2750/4.505 m² đã chuyển nhượng cho ông R, bà D; chị Ph đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00646 ngày 04/8/2010.

Năm 2013, vợ chồng ông R chuyển nhượng phần đất 4.505 m² nêu trên cho anh T1, ông có viết vào mặt sau hợp đồng mua bán đất giữa vợ chồng ông R và vợ chồng anh T1 xác nhận phần đất diện tích 3.870 m² gia đình ông đã chuyển nhượng cho ông R, bà D thực tế diện tích là 4.505 m². Ông xác định hiện trạng sử dụng đất từ trước đến nay không có gì thay đổi.

Năm 2016, Chi cục Thi hành án huyện D kê biên toàn bộ diện tích 18.640 m² mà ông đã tặng cho chị Ph thì ông mới biết toàn bộ diện tích 18.640 m² hiện anh T đứng tên, anh T cho rằng chị Ph đã bán toàn bộ cho anh T, ông không đồng ý vì chị Ph không có bán.

Ông R, bà D yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh T, ông chấp nhận vì đất này gia đình ông đã chuyển nhượng cho ông R, bà D.

Bị đơn anh Trần Vi Anh T trình bày:

Phần đất tranh chấp có diện tích 4.505 m², thửa 2750, tờ bản đồ số 12 là của gia đình anh và đã cho ông R, bà D thuê đất từ khi mẹ anh còn sống cho đến nay, không có việc chuyển nhượng đất. Việc mua bán đất giữa vợ chồng ông R, bà D với cha và các em của anh thì anh hoàn toàn không biết; anh xác định không có ký tên vào giấy sang nhượng ruộng ngày 03/3/1997 và Giấy thỏa thuận ngày 31/10/2011.

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do cha là ông Trần Văn L cho em gái anh là chị Trần Thị Kim Ph. Chị Ph đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 18.640m² gồm các thửa 1632, 2750, 2751, 2752. Sau đó, chị Ph đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay ngân hàng, do chị Ph cần tiền để đáo hạn ngân hàng nên đã làm hợp đồng tặng cho anh toàn bộ diện tích phần đất nêu trên (hợp đồng có công chứng) nhưng thực chất là anh mua lại với số tiền khoảng 800.000.000 đồng, việc giao tiền có biên nhận, và anh đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên. Do đó, đất thuộc quyền sử dụng của anh nên anh không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn - anh Trần Vi Anh K trình bày:

Anh thống nhất với lời trình bày của ông R, ông L. Anh xác định ngày

03/3/1997, cha anh là ông Trần Văn L, anh T, chị Ph và anh cùng ký tên vào Giấy nhượng ruộng để sang nhượng phần đất 3.870 m² (diện tích theo giấy chứng nhận là 4.505 m²) nêu trên cho ông R, bà D.

Khi chuyển nhượng đất, hai bên có thỏa thuận miệng là gia đình anh sẽ chuộc lại đất. Năm 2013, hai bên thỏa thuận chuộc lại với giá 160.000.000 đồng, cha anh là ông L ủy quyền cho anh đưa trước cho ông R 20.000.000 đồng nhưng sau đó không đủ tiền để giao tiếp nên không chuộc lại đất, số tiền 20.000.000 đồng nêu trên gia đình anh đã nhận lại.

Đất tranh chấp do cha anh ủy quyền cho em gái là Trần Thị Kim Ph đứng tên để lo cho cha và người em là Trần Vi Nam Việt Q (bị bệnh chậm phát triển), lý do vì sao hiện anh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh không biết. Gia đình anh yêu cầu anh T sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông R, bà D nhiều lần nhưng anh T cố tình kéo dài không thực hiện. Nay anh chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông R, bà D, yêu cầu anh Trần Vi Anh T phải làm thủ tục sang tên phần đất nêu trên cho ông R và bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Chị Trần Thị Kim Ph do ông Trần Văn L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Chị Ph là con ruột của ông L. Chị Ph thống nhất theo lời trình bày của ông L. Chị Ph lập gia đình, hiện đang định cư tại Mỹ, chị Ph xác định có việc chuyển nhượng đất cho ông R, bà D theo Giấy nhượng ruộng ngày 03/3/1997, không có việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 18.640 m² theo như lời anh T trình bày. Chị Ph chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu anh Trần Vi Anh T phải làm thủ tục sang tên phần đất tranh chấp nêu trên cho ông R và bà D.

- *Anh Trần Vi Nam Việt Q do ông Trần Văn L là người đại diện trình bày:*

Anh Q là con ruột của ông, anh Q bị bệnh và hạn chế năng lực hành vi dân sự nên ông đại diện cho anh Q tham gia tố tụng, ý kiến của ông cũng là ý kiến của anh Q.

- *Anh Phạm Thành T1 trình bày:*

Phần đất tranh chấp diện tích 4.505 m², anh nhận chuyển nhượng từ ông R, bà D, với giá 130.000.000 đồng, hai bên có lập Hợp đồng mua bán đất đề ngày 20/11/2013, anh đã giao tiền đủ và sử dụng đất ổn định từ năm 2013 cho đến nay. Khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đến kê biên anh mới biết đất này do anh T đứng tên.

Nay anh yêu cầu gia đình ông L phải thực hiện thủ tục sang tên cho ông R, bà D để ông R, bà D sang tên lại cho anh. Ngoài ra, anh không có ý kiến gì khác.

Anh là người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Thu X, ý kiến của anh cũng chính là ý kiến của chị X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện Ddo ông Nguyễn Hoài Ph đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về thông tin đăng ký trong Sổ mục kê đất đai và Sổ Đăng ký chính lý biến động xã B (bản đồ 299): Thửa 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.505 m², tọa lạc xã B do ông Trần Văn L kê khai đăng ký; được Ủy ban nhân dân xã B cập nhật chỉnh lý biến động hợp thửa các thửa đất trên thành thửa đất số 2750, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.505 m² do bà Trần Thị Kim Ph kê khai đăng ký. Lý do: Ông Trần Văn L tặng cho bà Trần Thị Kim Ph.

Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Theo trích lục hồ sơ, ngày 18/7/1997 hộ ông Trần Văn L có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất diện tích 21.975 m², trong đó có các thửa đất số 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, tờ bản đồ số 12, bản đồ 299 xã B, diện tích 4.505 m². Hồ sơ được Hội đồng đăng ký ruộng đất xã xác nhận cho đăng ký; ngày 03/8/1999, hộ ông Trần Văn L được Ủy ban nhân dân huyện D ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O483190, sổ vào sổ 01221QSĐĐ/468/QĐ-UB(H).

+ Ngày 26/3/2010, Phòng Công chứng số 1 chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 18.640 m², trong đó có thửa đất số 2750, tờ bản đồ số 12 giữa ông Trần Văn L, bà Lương Thị Hiền với bà Trần Thị Kim Ph. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận vào Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nội dung II xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn “không tranh chấp”; ngày 04/8/2010 Ủy ban nhân dân huyện D ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Kim Ph, số BC778429, sổ vào sổ CH00445, trong đó có thửa 2750.

+ Ngày 22/01/2011, bà Trần Thị Kim Ph ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ông Trần Vi Anh T, ngụ tại ấp N, xã B, huyện D, trong đó thửa đất số 2750, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.505 m². Sau khi được tặng cho, ông Trần Vi Anh T đã có đơn đăng ký, tại nội dung II xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn “Hiện không tranh chấp”; nên ngày 16/11/2011 Ủy ban nhân dân huyện D ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Vi Anh T, số BĐ929494, sổ vào sổ CH01725, thửa đất số 2750, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.505 m².

Về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Vi Anh T:

Về điều kiện chuyển nhượng: Việc ông Trần Văn L ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Kim Ph; bà Trần Thị Kim Ph ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Trần Vi Anh T sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp, không bị kê biên tài sản đảm bảo thi hành án, không thể chấp tại thời điểm thực hiện hợp đồng là bảo đảm đúng quy định Luật Đất đai năm 2003.

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Vi Anh T: Việc Ủy ban nhân dân huyện D ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Vi Anh T là bảo đảm đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 48, 49 Luật Đất đai năm 2003; Điều 152 Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP.

Về hiện trạng sử dụng đất:

Theo báo cáo kết quả xác minh của Ủy ban nhân dân xã B, diện tích 4.505 m² đất đang tranh chấp nói trên là của ông Trần Văn L; được ông L chuyển nhượng cho ông Lê Văn R, bà Võ Thị D vào khoảng năm 1997. Năm 2013, ông R, bà D chuyển nhượng lại cho anh Phạm Thành T1, ngụ ấp N, xã B, huyện D.

Hiện trạng sử dụng đất: Anh Phạm Thành T1 đang quản lý, sử dụng diện tích đất 4.505 m² trồng hoa màu và trại chăn nuôi bò.

Về quan điểm: Ủy ban nhân dân huyện D đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xem xét, giải quyết vụ án bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn R, bà Võ Thị D trình bày:

Căn cứ vào Điều 641 của Bộ luật Dân sự năm 1995 thì giấy chuyển nhượng đất đề ngày 03/3/1997 không tuân thủ quy định về hình thức. Tuy nhiên về mặt pháp lý, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn đã hội đủ các điều kiện theo quy định tại tiểu mục 2.3. mục 2 Phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào Điều 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995; tiểu mục 2.3. mục 2 Phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; khoản 3 Điều 100; khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai; khoản 1 Điều 228; Điều 477 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 2 của Luật Người cao tuổi.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn R, bà Võ Thị D đối với ông Trần Văn L, anh Trần Vi Anh T, anh Trần Vi Anh K và Trần Thị Kim Ph.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 03/3/2017 giữa ông Lê Văn R, bà Võ Thị D với ông Trần Văn L, anh Trần Vi Anh T, anh Trần Vi Anh K và Trần Thị Kim Ph đối với phần đất ruộng diện tích 4.505 m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.624,6 m²), thuộc thửa 2750, tờ bản đồ số 12 (thửa đất mới 130, 131, 132, 138, 139; tờ bản đồ số 26); tọa lạc tại: Ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số:

CH01725 ngày 16/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp, anh Trần Vi Anh T đứng tên; đất có tứ cận như sau:

+ Đông giáp thửa 127, 129 (đất anh Phạm Thành T1) dài 39,15 m + 7,29 m;

+ Tây giáp thửa 147 (đất ông Trần Văn K) 8,82 m + 34,97 m + 15,32 m;

+ Nam giáp bờ kênh dài 91,79 m;

+ Bắc giáp thửa 112, 126 (đất ông Huỳnh Minh Ph) dài 49,44 m, giáp thửa 248 (đất ông Huỳnh Minh Hoàng) dài 26,32 m + 8,07 m.

(có Sơ đồ đất kèm theo)

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH01725 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 16/11/2011, cho anh Trần Vi Anh T đứng tên đối với diện tích 4.505 m² tại thửa 2750, tờ bản đồ số 12 (bản đồ 299 – Bản đồ sử dụng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - thửa đất mới 130, 131, 132, 138, 139; tờ bản đồ số 26);

4. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH00446 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 04/8/2010 cho chị Trần Thị Kim Ph đứng tên đối với diện tích 4.505 m² tại thửa 2750, tờ bản đồ số 12;

5. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 01221 QSDĐ/468/QĐ-UB(H) do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 03/8/1999, cho ông Trần Văn L đứng tên đối với tổng diện tích 4.505 m² tại các thửa 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, tờ bản đồ số 12.

6. Ghi nhận ông Lê Văn R, bà Võ Thị D không yêu cầu Tòa án giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 20/11/2013 giữa ông Lê Văn R, bà Võ Thị D với anh Phạm Thành T1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, tiền án phí và dành quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, anh Trần Vi Anh T có đơn kháng cáo không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là anh Trần Vi Anh T tiếp tục giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, với các lý do sau: Anh T xác định không có ký tên vào giấy sang nhượng ruộng ngày 03/3/1997. Trong quá trình sử dụng đất, anh T có cho ông Huỳnh Văn Long thuê đất sử dụng từ năm 2012 đến năm 2015 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh, điều này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc chứng minh quyền sở hữu diện tích đất tranh chấp của anh T. Đồng thời, anh T có nợ nhiều người và đã được giải quyết bằng các các bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nên toàn bộ diện tích 18.640 m² (trong đó có thửa 2750, diện tích 4.505 m²) đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện D kê biên theo Quyết định số 71/QĐ-CCTHADS ngày 10/6/2016 để thi hành các khoản nợ. Do đó việc giải quyết vụ án làm ảnh hưởng đến việc thi hành các khoản nợ của anh T nên anh T không đồng ý công nhận Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 03/3/2017. Vì vậy, anh T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của anh, sửa án sơ thẩm, theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông R, bà D.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, mong muốn Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Trần Vi Anh T, đề nghị y án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng khác thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hoãn phiên tòa để thu thập tài liệu; quá trình thu thập cho thấy tài sản đang tranh chấp đã bị kê biên theo Quyết định số 71 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D, đại diện Viện kiểm sát nhận thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cơ quan thi hành án dân sự huyện D và những người được thi hành theo quyết định nêu trên vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn Trần Vi Anh T trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của các đương sự, quan điểm của vị đại diện viện kiểm sát.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn R và bà Võ Thị D khởi kiện yêu cầu Tòa án cho lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 03/3/1997 giữa vợ chồng ông với ông Trần Văn L, anh Trần Vi Anh T, anh Trần Vi Anh K, chị Trần Thị Kim Ph, đối tượng của hợp đồng là phần đất ruộng diện tích 4.505 m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.624,6 m²), thuộc thửa 2750, tờ bản đồ số 12 (thửa đất mới 130, 131, 132, 138, 139; tờ bản đồ số 26); tọa lạc tại: Ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01725 do anh Trần Vi Anh T đứng tên. Các đương sự thống nhất đất tranh chấp có diện tích 4.505 m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.624,6 m²), diện tích 3.870 m² theo giấy nhượng ruộng là không chính xác do khi chuyển nhượng không đo đạc lại đất, chỉ ước chừng. Ngày 26/3/2010, ông L lập hợp đồng tặng cho con gái là Trần Thị Kim Ph toàn bộ diện tích 21.975 m² trong đó có phần diện tích đất tranh chấp. Ngày

04/8/2010, chị Ph được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có thửa 2750, diện tích 4.505 m². Ngày 22/10/2011, chị Ph lập hợp đồng tặng cho anh T toàn bộ diện tích 18.640 m²/21.975 m², trong đó có diện tích tranh chấp 4.505 m². Ngày 16/11/2011, anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01725, trong đó có thửa 2750, diện tích 4.505 m², hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đang kê biên. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự là có căn cứ.

Tuy nhiên, tài sản tranh chấp đang bị kê biên theo Quyết định số 71/QĐ-CCTHADS ngày 10/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D là để đảm bảo việc thi hành án cho chị Lê Thị Xuân H, anh Nguyễn Hồng Ph, chị Lã Thị Kim Th, anh Nguyễn Văn H theo Bản án số 274/2015/DSPT ngày 04/11/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, Quyết định thi hành án số 264/QĐ-CTHADS ngày 06/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D. Điều này làm phát sinh quyền lợi của họ đối với diện tích 18.640 m²/21.975 m², trong đó có diện tích tranh chấp 4.505 m².

Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” nói trên đã không đưa Chi cục Thi hành án dân sự huyện D và các chủ nợ của anh T là chị Lê Thị Xuân H, anh Nguyễn Hồng Ph, chị Lã Thị Kim Th, anh Nguyễn Văn H vào tham gia vụ kiện với tư cách người có quyền nghĩa vụ liên quan, từ đó giải quyết không toàn diện vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các người nêu trên. Những vi phạm này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định pháp luật. Do hủy bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét nội dung vụ án.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Trần Vi Anh T không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, Khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án;

1/ Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là ông Trần Vi Anh T. Hủy toàn bộ Bản án sơ dân sự thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

2/ Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm sẽ được giải quyết lại khi xét xử sơ thẩm.

3/ Án phí: Hoàn trả cho ông Trần Vi Anh T số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0000867 ngày 21/3/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Văn Mười

Hoàng Thanh Dũng

Nguyễn Đức Minh