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

Bản án số: 104/2023/DS-PT
Ngày: 13/7/2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH B-V

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Châu;

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ;

Ông Trịnh Hoàng Anh.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Phan Thị Thùy Quyên - Cán bộ Toà án nhân dân tỉnh B-V.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh B-V* tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 05 và 13/7/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B-V, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 106/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2022 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 99/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 107/2022/QĐ-PT ngày 08/12/2022; Thông báo mở lại phiên tòa số 14/2023/TB-TA ngày 21/02/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 20/2023/QĐ-PT ngày 09/3/2023; Thông báo về thời gian địa điểm mở lại phiên tòa số 43/2023/TB-TA ngày 17/4/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 29/2023/QĐ-PT ngày 05/5/2023; Thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 86/2023/TB-TA ngày 13/6/2023; Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 89/2023/TB-TA ngày 19/6/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Hồ Tiến D, sinh năm 1954 và bà Ngô Thị Đ, sinh năm 1958; Trú tại: Tổ 02, ấp G, xã P, huyện X, tỉnh B – V. (Ông D có mặt, bà Đ vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Đ: Ông Hồ Tiến D, sinh năm 1954; Trú tại: Tổ 02, ấp G, xã P, huyện X, tỉnh B – V. (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N (tên gọi khác: Nguyễn Thị K), sinh năm 1928; Trú tại: Tổ 02, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh B – V (Bà N mất năm 2022).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị N: Bà Ngô Thị D1, sinh năm 1951; Trú tại: Tổ 03, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh B – V.(vắng mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B - V; Địa chỉ: phường P, thành phố B, tỉnh B – V.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H – Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Đình T – Chức vụ: Nhân viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2. Văn phòng Công chứng X; Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh B – V.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân D2 – Chức vụ: Trưởng văn phòng (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.3. Ông Đặng Văn S, sinh năm 1975; Trú tại: Ấp Ông T, xã P, huyện X, tỉnh B – V (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Trịnh Thị H – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV A, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B – V. (Có mặt)

3.4. Ông Trương C, sinh năm 1950; Trú tại: thị trấn P, huyện X, tỉnh B – V. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Trịnh Thị H – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV A, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B – V. (Có mặt)

3.5. Bà Phan Thị Anh T, sinh năm 1959; Trú tại: Khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh B - V (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Anh T: Ông Trương C, sinh năm 1950; Trú tại: thị trấn P, huyện X, tỉnh B – V (Có mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Phạm Văn C1, sinh năm: 1970; Trú tại: Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

4.2. Ông Nguyễn Minh C2, sinh năm 1973; Trú tại: Ấp Ông T, xã P, huyện X, tỉnh B – V (Vắng mặt).

4.3. Ông Nguyễn Đức M, sinh năm 1965; Trú tại: Khu phố 2, phường L, thành phố B, tỉnh B - V (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Ông Trương C, bà Phan Thị Anh T và ông Đặng Văn S là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Hồ Tiến D, bà Ngô Thị Đ trình bày:

Vào ngày 15/5/2001, ông Hồ Tiến D và bà Ngô Thị Đ nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N (tên gọi khác: Nguyễn Thị K) diện tích đất 3.072m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ số 15 xã P, huyện X. Giá chuyển nhượng là 12.288.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng, ông D và bà N có viết "Giấy bán đất thổ cư tại Ông T". Ông D đã giao đủ tiền cho bà N và bà N đã giao nhận đất cho ông D. Việc ông D giao tiền cho bà N có sự chứng kiến của bà Ngô Thị D1 (con gái bà N), ông Đinh Minh C3.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông D cho người rào đất, làm cổng để quản lý và sử dụng liên tục diện tích đất nhận chuyển nhượng thì không có ai tranh chấp. Khoảng tháng 4 năm 2019, ông D phát hiện việc ông Đặng Văn S là con nuôi của bà N đã chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất này cho ông Trương C và bà Phan Thị Anh T. Do các bên không tự thỏa thuận giải quyết được nên ông D, bà Đ làm đơn yêu cầu UBND xã P giải quyết nhưng không thành.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: giấy CNQSD đất) cho bà N nhưng do vợ chồng ông D, bà Đ và vợ chồng bà D1 (con gái của bà N) là chỗ anh em quen biết nhau nên không để ý đến việc làm thủ tục sang tên theo quy định.

Sau khi xảy ra tranh chấp, ông D đã chủ động dùng sơn đỏ quét ở trụ cổng dòng chữ "Đất có chủ, nghiêm cấm mua bán" để cảnh báo không cho ông S chuyển nhượng phần đất này cho người khác, chờ Tòa án giải quyết. Ông D còn ghi số điện thoại của ông D để tiện liên lạc nếu ai đã lỡ nhận chuyển nhượng hoặc có ý định nhận chuyển nhượng diện tích đất này. Tuy nhiên, khi ông C, bà T nhận chuyển nhượng diện tích đất này từ ông S thì vợ chồng ông C, bà T không liên lạc với ông D để tìm hiểu rõ về nguồn gốc đất cũng như ai là người quản lý, sử dụng đất.

Nay, ông D, bà Đ yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất thổ cư tại Ông T) ngày 15/5/2001 giữa ông D với bà N đối với diện tích đất 3.072m^2 thuộc thửa số 234, Tờ bản đồ số 15 xã P, huyện X theo Mãnh trích đo địa chính ngày 15/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X.

- Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 78, quyển số 01/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2017 của Văn phòng Công chứng X, giữa bà Nguyễn Thị N và ông Đặng Văn S.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương C, bà Phan Thị Anh T với ông Đặng Văn S tại Văn phòng Công chứng X, theo số công chứng 1421, quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2019.

- Yêu cầu hủy giấy CNQSD đất số CE 350927 ngày 03/3/2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B - V cấp cho ông Đặng Văn S đối với diện tích đất 3.266 m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ số 15 xã P, huyện X và đã được điều chỉnh biến động sang tên cho ông Trương C và bà Phạm Thị Anh T vào ngày 02/5/2019.

Trong hồ sơ có 03 "Mảnh trích đo địa chính", trong đó có hai lần ông D là người yêu cầu. Ông D đề nghị Tòa án căn cứ vào "Mảnh trích đo địa chính" ngày 15/4/2022

của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X để làm căn cứ giải quyết vụ án. Về giá đất mà Hội đồng định giá huyện X đã tiến hành định giá đối với diện tích đất đang tranh chấp thì ông D đồng ý không có ý kiến gì. Đối với các khoản chi phí tố tụng, ông D, bà Đ tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

2. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trong quá trình tham gia tố tụng, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị N là bà Ngô Thị D1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị N (bà K), ông Ngô Văn T là ba mẹ ruột của bà Ngô Thị D1, ông T mất khi bà D1 chỉ mới 14 tuổi. Ông T, bà N chỉ có duy nhất 01 người con ruột là bà D1 và có 01 người con nuôi là ông Đặng Văn S, ngoài ra không có người con nào khác. Sau khi ông T mất, bà N tái hôn với ông Đặng Văn Đ nhưng không có con chung với ông Đ, ông Đ hiện nay cũng đã mất. Trong thời gian bà N và ông Đ chung sống với nhau, bà N và ông Đ có khai hoang rất nhiều đất, trong đó có phần đất ông D, bà Đ đang tranh chấp.

Trước năm 2001, bà N sống chung với ông S nhưng từ sau năm 2001 trở lại đây, bà N sống với vợ chồng bà D1 vì ông S lập gia đình ra riêng. Sau khi lập gia đình, bà N cho ông S phần đất đối diện với phần đất đang tranh chấp để cất nhà. Phần đất đang tranh chấp thì bà N chuyển nhượng cho ông D, bà Đ có diện tích khoảng hơn ba sào chứ cụ thể diện tích bao nhiêu thì bà D1 không nhớ. Giá chuyển nhượng là 12.288.000 đồng. Khi chuyển nhượng các bên có làm giấy tay và bà D1 ký tên, còn bà N thì lăn tay. Ông D giao tiền và bà D1 là người nhận tiền thay cho bà N. Sau khi bà N giao đất thì ông D, bà Đ trực tiếp canh tác đến nay nhưng quá trình sử dụng đất cụ thể như thế nào thì bà D1 không biết.

Việc bà N tặng cho ông S toàn bộ diện tích đất 3.266m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ số 15 xã P, huyện X mà các bên đang tranh chấp thì bà D1 không biết. Bà D1 xác định, trước đây bà N đã cho ông S đất. Bà N cho ông S bao nhiêu đất thì bà D1 không biết còn bà D1 là con ruột nhưng không được bà N cho phần đất nào. Theo bà D1, việc bà N tặng cho ông S đất này là không hợp pháp vì toàn bộ diện tích đất này bà N đã chuyển nhượng cho ông D, bà Đ. Từ năm 2013 thì bà N đã có biểu hiện lẫn, quên trước, quên sau, nhiều khi có một vấn đề nói đi nói lại rất nhiều lần. Theo bà D1 thì bà N ký hợp đồng tặng cho ông S đất vào năm 2017 là không khách quan. Ông S tự ý đưa bà N đi làm thủ tục tặng cho ông S đất thì bà D1 hoàn toàn không biết. Khi ông D, bà Đ khởi kiện thì bà D1 mới biết sự việc. Trong quá trình bà N ở với bà D1 thì bà N không nhắc gì đến việc cho ông S thửa đất này. Ông S làm cách nào để được cấp giấy CNQSD đất thì bà D1 không biết. Việc ông S chuyển nhượng tiếp phần đất này cho ông C, bà T thì bà D1 cũng không biết.

Nay, qua yêu khởi kiện của ông D, bà Đ thì bà D1 đề nghị Tòa án chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của ông D, bà Đ. Cụ thể là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất thổ cư tại Ông T) ngày 15/5/2001 giữa bà N với ông D đối với diện tích đất 3.072m^2 thuộc thửa số 234, Tờ bản đồ số 15 xã P, huyện X, vì sự việc mua bán đất giữa bà N với ông D, bà Đ là hợp pháp, các bên đã giao tiền và nhận đất.

3. Trong quá trình tham gia tố tụng, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Ông Đặng Văn S trình bày:

Ông S là con nuôi của bà N, còn bà D1 là con ruột của bà N. Bà N nhận nuôi ông S từ khi ông S mới một tháng tuổi, việc nhận con nuôi không làm thủ tục theo quy định. Ngoài ông S và bà D1 ra thì bà N không còn con ruột hoặc con nuôi nào khác. Trước đây, bà N sống cùng với ông S nhưng khi ông S lập gia đình thì bà N về ở với bà D1.

Khi ra ở riêng, bà N giao lại toàn bộ đất đai của bà N cho ông S quản lý sử dụng và ông S đã được cấp giấy CNQSD đất với tất cả diện tích đất bà N giao. Riêng diện tích đất đang tranh chấp thì đến năm 2017, bà N mới làm hợp đồng tặng cho ông S và ông S mới được cấp giấy CNQSD đất đối với diện tích đất này. Khi bà N làm hợp đồng tặng cho đất, bà N khoảng 90 tuổi, không còn minh mẫn, có dấu hiệu quên trước quên sau nhưng khi ông S vào thăm thì bà N vẫn nhận ra ông S.

Bà D1 và bà N bán đất cho ông D, bà Đ thì ông S không biết. Thửa đất đang tranh chấp thì ông S quản lý, sử dụng từ năm ông S 19 tuổi cho đến nay. Trong thời gian ông S quản lý và sử dụng đất thì ông S không gặp ông D và không biết ông D là ai. Trước đây, ông S có cho người Đài Loan mướn diện tích đất này khoảng một năm để bỏ xe cuốc phục vụ cho việc làm đùng tôm. Khi mướn đất, người Đài Loan có xây dựng hàng rào như hiện nay chứ không phải ông D xây dựng. Việc cho mướn đất không làm giấy tờ gì, giá mướn là 600.000đồng/tháng, nhưng ông S chỉ nhận được một tháng tiền mướn đất còn lại người Đài Loan không trả nữa.

Sau khi người Đài Loan trả đất, ông S trồng tràm và trồng mì chung với bạn của ông S. Trồng khoảng 02, 03 lứa mì và khoảng 03, 04 lứa tràm, mỗi lứa tràm khoảng 03 năm thì thu hoạch còn mì thì khoảng hơn 01 năm là thu hoạch. Trong thời gian ông S trồng tràm và trồng mì thì ông D không đến tranh chấp gì với ông S. Ông D chỉ mới tranh chấp với ông S từ năm 2018. Đất tranh chấp thì ông S đang quản lý nhưng khoảng một năm trở lại đây không có ai sử dụng mà để trống vì đang tranh chấp.

Nguồn gốc của phần đất tranh chấp do bà N và ông Đ khai phá. Sau khi ông Đ mất thì để lại cho bà N và ông S canh tác sử dụng. Bà D1 là con với người chồng trước của bà N, bà N không ở trên đất tranh chấp mà ở thị trấn P, huyện X. Ông Đ là người chồng sau của bà N. Bà N được cấp giấy CNQSD đất từ năm 1997, lúc cấp giấy CNQSD đất thì cấp cho tên Nguyễn Thị K (tên thường gọi của bà N), đến năm 2017 bà N làm thủ tục tặng cho ông S. Khi bà N làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất thì bà D1 không biết, ông S cũng không thông báo cho bà D1 biết. Lúc đó bà N ở với cháu ngoại của bà N là ông Đinh Tấn H, nhà ông H kế bên nhà bà D1.

Ông S là người đưa bà N đi làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì những người trong gia đình bà D1 không ai biết. Ông S cũng không nói cho ai trong gia đình bà D1 biết, kể cả cháu ngoại của bà N. Khi ông S mượn giấy tờ đất của bà N từ

ông H thì ông S chỉ nói mượn đi làm giấy tờ chứ không nói là đi ký hợp đồng tặng cho đất.

Sau khi được bà N tặng cho quyền sử dụng đất, ông S thế chấp để vay vốn tại Quỹ tín dụng nhân dân liên xã X (Quỹ tín dụng) rồi sau đó mới chuyển nhượng cho ông C, bà T. Giá chuyển nhượng thực tế là 870.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Ông S đã nhận đủ tiền và tiến hành điều chỉnh trang 4 sang tên ông C, bà T nhưng các bên chưa tiến hành giao nhận đất vì phát sinh tranh chấp liên quan đến phần đất này.

Ông S không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D, bà Đ vì toàn bộ diện tích đất này ông S đã được bà N tặng cho từ năm 2017. Việc ông S chuyển nhượng phần đất này cho ông C, bà T là hoàn toàn hợp pháp nên không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng và hủy giấy CNQSD đất số CE350927 ngày 03/3/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B - V cấp cho ông S đối với diện tích 3.266m^2, thửa số 234, Tờ bản đồ số 15 xã P, huyện X, tỉnh B – V.

Ông S không có ý kiến gì về Mảnh trích đo địa chính và ông S đồng ý giá đất tranh chấp như Hội đồng định giá tài sản huyện X đã xác định.

3.2. Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 24/12/2019 và trong quá trình tham gia tố tụng, ông Trương C đồng thời ông C là người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Anh T trình bày:

Vào năm 2019, ông Trương C, bà Phan Thị Anh T nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn S diện tích đất 3.266m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ số 15, xã P, huyện X. Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 870.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng thì đất đã được cấp giấy CNQSD đất do ông S đứng tên nhưng ông S đang thế chấp tại Quỹ tín dụng để vay tiền.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà T với ông S đã hoàn tất. Ông C, bà T đã giao tiền đủ cho ông S và tiến hành thủ tục sang tên theo quy định. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất có ông C, bà T và vợ chồng ông S nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì chỉ một mình ông S ký vì phần đất này ông S được tặng cho riêng nên trong giấy CNQSD đất chỉ một mình ông S đứng tên. Khi ông C, bà T đến coi đất thì thấy trên đất có hàng rào và cổng, ông C có hỏi ông S cổng và hàng rào của ai thì ông S khẳng định là của ông S. Hiện tại diện tích đất tranh chấp thì ông C, bà T chỉ đứng tên trong giấy CNQSD đất chứ ông C, bà T chưa sử dụng phần đất này.

Việc tranh chấp giữa ông D, bà Đ với bà N thì ông C, bà T không biết nên không có ý kiến gì về việc tranh chấp này. Việc ông C, bà T nhận chuyển nhượng đất từ ông S là hợp pháp nên ông C, bà T đề nghị Tòa án công nhận diện tích 3.266m^2, thửa 234, Tờ bản đồ số 15 xã P, huyện X cho ông C, bà T. Ông C, bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông D, bà Đ về việc hủy giấy CNQSD đất số CE350927 ngày 03/3/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B - V. Tại phiên tòa, ông C xác định không ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Lê Văn N. Ông C đề nghị từ chối

ông Lê Văn N là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C. Giả thiết nếu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà T với ông S vô hiệu thì ông C, bà T không có yêu cầu gì liên quan đến số tiền chuyển nhượng. Ông C, bà T chỉ yêu cầu Tòa án công nhận phần đất này cho ông C, bà T chứ ông C, bà T không có yêu cầu gì thêm.

Về Mảnh trích đo địa chính lập ngày 21/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X để làm căn cứ giải quyết vụ án, đây là Mảnh trích đo địa chính do ông C yêu cầu đo vẽ. Giá đất mà Hội đồng định giá huyện X đã tiến hành định giá đối với diện tích đất đang tranh chấp thì ông C, bà T đồng ý chứ không có ý kiến gì. Về chi phí tố tụng thì ông C, bà T đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông C, bà T chưa cung cấp được hóa đơn chứng từ.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện X quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Tiến D và bà Ngô Thị Đ:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất thổ cư tại Ông T) ngày 15/5/2021 giữa ông Hồ Tiến D và bà Nguyễn Thị N, đối với diện tích 3.064m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ 15 tại xã P, huyện X, tỉnh B V; Ông Hồ Tiến D và bà Ngô Thị Đ được quyền quản lý và sử dụng diện tích 3.064m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ 15 xã P, huyện X, tỉnh B V. Ông D, bà Đ được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy CNQSD đất đối với diện tích 3.064m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ 15 xã P, huyện X, tỉnh B V, theo "Mảnh trích đo địa chính" ngày 15/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 78, quyển số: 01/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2017 của Văn phòng Công chứng X, giữa bà Nguyễn Thị N và ông Đặng Văn S, đối với diện tích 3.266m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ 15 xã P, huyện X, tỉnh B - V vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2019 giữa ông Trương C, bà Phan Thị Anh T và ông Đặng Văn S tại Văn phòng Công Chứng X, theo số công chứng 1421 quyển số: 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD, đối với diện tích 3.266m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ 15 xã P, huyện X, tỉnh B - V vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy CNQSD đất số CE 350927 ngày 03/3/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B - V cấp cho ông Đặng Văn S và đã được điều chỉnh biến động sang tên cho ông Trương C, bà Phạm Thị Anh T vào ngày 02/5/2019, đối với diện tích 3.266 m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ số 15 xã P, huyện X, tỉnh B V.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trương C và bà Phan Thị Anh T về việc: Yêu cầu công nhận diện tích 3.266 m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ số 15 xã P, huyện X, tỉnh B - V cho ông C, bà T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo.

5. Ngày 05/8/2022, Tòa án nhân dân huyện X nhận được đơn kháng cáo của ông Trương C, bà Phan Thị Anh T và ông Đặng Văn S đề ngày 05/8/2022 đều có nội dung yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện X theo hướng:

- Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn S với ông Trương C, bà Phan Thị Anh T là đúng quy định của pháp luật.

- Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N với ông Đặng Văn S là đúng quy định và có hiệu lực pháp luật.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới. Tòa án đã triệu tập người làm chứng gồm: Ông Đinh Minh C3 và ông Nguyễn Minh C2 vì ông D cho rằng: Khi ông D trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà N thì có ông Đinh Minh C3 đi cùng ông D; còn ông Nguyễn Minh C2 là người mượn thửa đất 234, Tờ bản đồ số 15 xã P, huyện X từ ông D để trồng tràm. Ông S thì cho rằng ông S và ông Nguyễn Minh C2 cùng chung nhau trồng tràm và trồng khoai mì trên đất này. Ông C còn yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người làm chứng là ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị T (Ớ), bà Nguyễn Thị L, bà Ngô Thị H. Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông Nguyễn Minh C2, ông T, bà L, bà T, bà H đều không có mặt tại Tòa án để làm việc. Ông Đinh Minh C3 có đến Tòa án để làm việc vào ngày 18/4/2023 và ông C3 trình bày: Ông C3 trước đây là cán bộ địa chính xã P. Ông C3 là hàng xóm của bà N, bà D1. Ông D nhận chuyển nhượng của bà N diện tích đất 3.072m^2, thửa 234, Tờ bản đồ số 15 xã P, huyện X để làm đường đi ra đùng nuôi tôm của ông D ở phía sau. Ông D nhận chuyển nhượng đất này từ bà N vào năm 2001. Giấy bán đất thổ cư tại Ông T là do ông D viết tại nhà bà N, bà N có chỉ ranh đất và sau đó ông C3 có phác thảo sơ đồ đất cho ông D dựa trên bản đồ địa chính xã P. Vào thời điểm bà N chuyển nhượng đất cho ông D thì bà N chỉ còn duy nhất lô đất này.

7. Ý kiến của Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B – V tham gia phiên tòa:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Trương C, bà Phan Thị Anh T và ông Đặng Văn S. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện X theo hướng: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tiến D, bà Ngô Thị Đ. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông C, bà T có hiệu lực đối với diện tích đất 3.266m^2, thửa 234, Tờ bản đồ số 15 xã P, huyện X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Trương C, bà Phan Thị Anh T và ông Đặng Văn S nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ông C, bà T, ông S đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên đơn kháng cáo của ông C, bà T, ông S hợp lệ.

[2]. Ông Hồ Tiến D khởi kiện bà Nguyễn Thị N để yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Tiến D và bà Nguyễn Thị N bằng giấy tay lập ngày 15/5/2001. Quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại huyện X, bị đơn cư trú tại huyện X. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện X thụ lý vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Bà Ngô Thị Đ vắng mặt nhưng bà Đ đã ủy quyền cho ông Hồ Tiến D và ông D có mặt. Bà Nguyễn Thị N chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N là bà Ngô Thị D1 vắng mặt. Người đại diện theo pháp luật của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – V là ông Nguyễn Văn H vắng mặt nhưng ông H đã ủy quyền cho ông Đỗ Đình T nhưng ông T vắng mặt và đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng X là ông Nguyễn Xuân D vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Như vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt bà Đ, bà D1, ông H, ông T, ông D, ông C1, ông Nguyễn Minh C2 là phù hợp với các quy định các Điều 227, 228, 229, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[4]. Nguồn gốc diện tích đất 3.072m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ số 15 xã P, huyện X thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị N (tên gọi khác: Nguyễn Thị K). Diện tích đất này nằm trong tổng diện tích đất 6.794m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ 15 xã P, huyện X đã được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số K 957734 ngày 11/10/1997. Tách thành 02 thửa gồm thửa 578, diện tích 3.140m^2 và thửa 234, diện tích 3.266m^2 và được điều chỉnh trong sổ đỏ vào ngày 11/4/2012. Bà N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T thửa 578, diện tích 3.140m^2 và được điều chỉnh biến động trong sổ đỏ vào ngày 26/12/2012. Ngày 13/01/2017, bà Ngô Thị N ký hợp đồng tặng cho ông Đặng Văn S toàn bộ diện tích 3.266m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ 15 xã P, huyện X theo Hợp đồng công chứng số 78, quyển số 01/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2017 tại Văn phòng công chứng X. Ngày 15/02/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X điều chỉnh biến động trong sổ đỏ cấp cho bà N sang tên ông Đặng Văn S. Ngày 03/3/2017, Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B – V cấp sổ đỏ số CE 350927 cho ông S với diện tích 3.266m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ 15 xã P, huyện X. Ngày 14/3/2019, ông Đặng Văn S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông Trương C, bà Phan Thị Anh T, số công chứng 1421, quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD tại

Văn phòng công chứng X. Ngày 02/5/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X điều chỉnh biến động trong sổ đỏ cấp cho ông S sang tên ông C, bà T.

Bà D1, ông D đều xác nhận là vào ngày 15/5/2001, ông Hồ Tiến D và bà Ngô Thị Đ nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N (tên gọi khác: Nguyễn Thị K) diện tích đất 3.072m^2, thuộc thửa 234, Tờ bản đồ số 15 xã P, huyện X, tỉnh B-V; Giá chuyển nhượng là 12.288.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng, ông D và bà N có viết "Giấy bán đất thổ cư tại Ông T". Ông D đã giao đủ tiền cho bà N và bà Ngô Thị D1 (con gái bà N) và bà N đã giao nhận đất cho ông D. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông D cho người làm hàng rào xung quanh đất và xây cổng để quản lý và sử dụng đất. Ông D sử dụng đất để làm lối đi ra đùng tôm phía sau, phần đất còn lại thì cho ông Nguyễn Minh C2 mượn đất để trồng tràm. Ông D chưa làm thủ tục sang tên là vì ông D thân thiết với vợ chồng bà D1, ông T1 và ông D đang quản lý sử dụng đất. Việc xây dựng hàng rào quanh khu đất do ông Phạm Văn C1 thuê người xây cổng và làm hàng rào vì vào thời điểm xây trụ cổng thì ông C1, ông D và ông M cùng hùn để nuôi tôm chung ở phía sau đất tranh chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Phạm Văn C1 xác nhận là ông C1, ông M, ông D cùng hùn hạp để nuôi tôm chung trên diện tích đùng 06ha nhưng không có đường đi nên ông D mua đất của bà N để làm lối đi. Năm 2012, ông C1 là người thuê xây cổng rào trên điện tích đất tranh chấp để bảo vệ tài sản. Năm 2012 đến năm 2014 thì ông C1 cho người trồng mì, từ năm 2014 thì ông Nguyễn Minh C2 nói trồng tràm nên ông C1 có đưa cho ông C2 2.000.000 đồng để trồng tràm sau đó ông C2 tự ý chặt tràm và trả lại cho ông C1 2.000.000 đồng. Ông Nguyễn Đức M xác nhận là ông M, ông D, ông C1 cùng hùn hạp nuôi tôm phía sau diện tích đất tranh chấp. Do không có đường đi nên ông D mua diện tích đất tranh chấp để làm đường đi. Khoảng năm 2011 – 2012 thì ông C1, ông M, ông D bàn bạc giao cho ông C1 xây cổng rào, chi phí xây cổng rào do ông M bỏ ra.

Tại phiên tòa sơ thẩm thì ông Nguyễn Minh C2 không thừa nhận bản khai của ông C2 lập ngày 28/4/2022 vì ông S đưa cho ông C2 ký chứ ông C2 không biết chữ. Ông C2 xác nhận là vào năm 1997, ông S cho ông C2 trồng mì trên đất tranh chấp được 4 năm. Năm 2012 thì ông C2 trồng tràm được một vụ rồi sau đó hùn với ông S để trồng tràm. Khi ông C2 đến canh tác trên đất thì đất đã có trụ cổng vào hàng rào lưới B40 nhưng ông C2 không biết ai xây dựng. Khi ông S nói đất đã chuyển nhượng cho người khác rồi nên ông C2 trả lại đất cho ông S chứ ông C2 không nhớ là trả lại đất cho ông S vào năm nào.

Giấy chuyển nhượng đất giữa ông D với bà N lập ngày 15/5/2001 có nội dung: Giấy bán đất thổ cư tại Ông T. Ngang 32m x dài 88m + đường 3m; tổng dài 91m; diện tích 3.072m^2 trong đó có 100m^2 đất thổ cư. 3072m^2 x 4000 đ = 12.288.000 đồng. Người giao tiền D + C3. Có chữ ký của người nhận là bà D1 và điểm chỉ của bà N (Nội dung này đều cùng màu mực) Phía trên dòng chữ người nhận có 02 dòng khác màu mực có nội dung: Đông giáp đường nông thôn, Tây giáp đất ruộng, Đông giáp ông T, Bắc giáp bà Ớ.

Bà N đã chết còn bà D1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N xác định đất này chính là diện tích đất 3.266m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ 15 xã P, huyện X. Đối chiếu diện tích, kích thước thửa đất theo giấy mua bán và theo Mảnh trích đo địa chính ngày 15/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X là phù hợp. Hơn nữa bà N không còn quyền sử dụng mảnh đất nào khác. Vì vậy, đủ cơ sơ xác định bà N đã chuyển nhượng cho ông D, bà Đ diện tích đất 3.266m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ 15 xã P, huyện X nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định. Ông D, bà D1 xác nhận là bà N, bà D1 đã giao đất chuyển nhượng cho ông D vào ngày 15/5/2001. Ông D không canh tác đất mà chỉ sử dụng để làm lối đi ra đùng nuôi tôm ở phía sau và có cho ông C2 trồng tràm có xác nhận của những người làm chứng là ông C1, ông Mạnh. Còn ông S cũng không trực tiếp canh tác đất mà cho ông C2 trồng mì rồi sau đó trồng tràm. Như vậy, việc ông C2 có trồng tràm trên đất là có thật và theo ông C2 thì ông S cho ông C2 mượn đất để trồng tràm nhưng ông C2 không nhớ là đã trả lại đất cho ông S vào thời gian nào. Theo ông D thì ông C2 trồng tràm chưa đến tuổi để thu hoạch nhưng ông S đã đưa cho ông C2 6.000.000 đồng để ông C2 chặt hết tràm trên đất. Như vậy, lời trình bày của ông C2 chưa có đủ độ tin cậy nên không thể xác định ông D hay ông S cho ông C2 mượn đất để trồng tràm.

Về trụ cổng, hàng rào trên đất, theo ông D, ông C1, ông M thì ông D, ông C1, ông M giao cho ông C1 xây vào năm 2012. Còn ông S xác nhận là ông S không làm trụ cổng và hàng rào mà vào năm ông S 19 tuổi (năm 1994) thì ông S cho người Đài Loan thuê khoảng 6.000m^2 đất để họ để xe cuốc làm đùng tôm. Tiền thuê mỗi tháng 600.000 đồng nhưng họ chỉ trả tiền thuê được một tháng thì họ không thuê tiếp. Việc cho người Đài Loan thuê đất không làm hợp đồng. Trong thời gian thuê thì họ xây trụ cổng và làm hàng rào bảo vệ. Xét thấy, lời trình bày của ông S là không hợp lý bởi vì: Theo ông S thì toàn bộ diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà N đều do ông S quản lý sử dụng. Năm 1994, bà N chưa tặng cho ông T đất mà đến năm 2012 thì bà N mới cho ông T đất nên thửa đất 234, Tờ bản đồ 15 xã P, huyện X vẫn có diện tích 6.794m^2. Ông T cho người Đài Loan thuê hết diện tích thửa đất này thì họ phải rào hết thửa đất còn hàng rào hiện hữu chỉ ½ diện tích đất. Người nước ngoài đến Việt Nam thuê đất thì phải làm hợp đồng xác định thời hạn thuê, tiền thuê và các điều khoản của hợp đồng chặt chẽ chứ không thể nói miệng. Hơn nữa việc thuê đất chỉ nói miệng và họ chỉ thuê 01 tháng mà họ đầu tư để xây cổng, hàng rào là không hợp lý. Như vậy, đủ cơ sở để xác định hàng rào, cổng tại thửa đất 234, Tờ bản đồ 15 xã P, huyện X là do phía ông D xây dựng.

[5]. Ông S xác nhận từ khi ông S 19 tuổi (1994) trở về trước thì bà N ở chung với ông S. Từ năm 1994 thì ông S ra ở riêng. Bà N ở chung với bà D1 vào năm 2001. Toàn bộ diện tích đất do bà N và ông Đặng Văn Đ khai phá đều giao cho ông S quản lý sử dụng và sang tên cho ông S chỉ riêng diện tích đất 3.266m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ 15 xã P, huyện X thì đến năm 2017, bà N mới tặng cho ông S. Ông S là người đưa bà N đến Văn phòng công chứng X để ký hợp đồng tặng cho ông S đất. Lúc đó sổ đỏ đất và các giấy tờ của bà N đang gửi tại nhà ông H (Ông H là con của bà D1 và cháu của bà N) thì ông S đến hỏi ông H để mượn. Ông S nói với ông H là cho

ông S mượn sổ đỏ và các giấy tờ của bà N để ông S đi làm giấy tờ nên ông H lấy đưa cho ông S chứ ông H không biết là ông S lấy giấy tờ để đưa bà N đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng tặng cho ông S đất. Ông S cũng thừa nhận là bà D1 và toàn bộ các cháu của bà N đều không biết việc bà N đi ký hợp đồng tặng cho ông S quyền sử dụng đất. Vào thời điểm bà N ký hợp đồng tặng cho ông S quyền sử dụng đất thì bà N 90 tuổi. Ông S không thừa nhận lời khai của ông S tại Tòa án cấp sơ thẩm là lúc đó bà N không còn minh mẫn quên trước, quên sau. Bà D1 xác định là từ năm 2013 thì bà N đã có biểu hiện lẫn, quên trước, quên sau. Vào thời điểm bà N ký hợp đồng tặng cho thì không có kết luận của cơ quan có thẩm quyền là bà N mất năng lực hành vi dân sự hay hạn chế năng lực hành vi dân sự. Kết luận giám định pháp y tâm thần số 4623/2019/KLGĐTT ngày 20/9/2019 của Trung tâm pháp y tâm thần khu vực thành phố Hồ Chí Minh kết luận bà Nguyễn Thị N: Sa sút tâm thần tuổi già, mức độ nặng (F03 – ICD10); mất khả năng nhận thức và điều khiển hành vi. Như vậy, vào thời điểm bà N ký hợp đồng tặng cho ông S quyền sử dụng đất vào ngày 13/01/2017 thì không có chứng cứ nào xác định bà N mất khả năng nhận thức và điều khiển hành vi nên về mặt pháp lý thì bà N thực hiện các giao dịch dân sự vẫn hợp pháp. Tuy nhiên, cần đánh giá toàn diện thì thấy: Như ông S thừa nhận là toàn bộ đất do bà N, ông Đ khai phá thì giao hết cho ông S quản lý sử dụng và sang tên cho ông S trước năm 2001, chỉ có diện tích đất tranh chấp là đến năm 2017 thì bà N mới ký hợp đồng tặng cho ông S; điều này chứng tỏ diện tích đất này bà N đã chuyển nhượng cho người khác. Vào thời điểm bà N ký hợp đồng tặng cho ông S quyền sử dụng đất thì bà N đã 90 tuổi và đang ở chung với ông H là con bà D1, các giấy tờ tùy thân của bà N và sổ đỏ đất cấp cho bà N do ông H giữ nhưng ông S mượn ông H và nói với ông H là mượn để đi làm giấy tờ đồng thời ông S không cho bà D1 và các cháu của bà N biết việc ông S đưa bà N đi ký hợp đồng tặng cho ông S đất. Từ đó cho thấy hành vi của ông S có dấu hiệu gian dối trong việc đưa bà N đi ký hợp đồng tặng cho ông S quyền sử dụng đất. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N và ông Đặng Văn S, đối với diện tích đất 3.266m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ 15 xã P, huyện X, tỉnh B - V lập tại Văn phòng Công chứng X số 78, quyển số 01/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2017 vô hiệu là phù hợp với quy định tại Điều 127 của Bộ luật dân sự. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà N với ông S vô hiệu dẫn đến việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X điều chỉnh biến động trong sổ đỏ cấp cho bà N sang tên ông Đặng Văn S ngày 15/02/2017 phải được hủy bỏ. Tuy nhiên, sổ đỏ này UBND huyện X đã thu hồi nên không cần thiết phải hủy bỏ việc điều chỉnh biến động trong sổ đỏ này.

Ngày 03/3/2017, Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B – V cấp sổ đỏ số CE 350927 cho ông S với diện tích 3.266m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ 15 xã P, huyện X. Ngày 14/3/2019, ông Đặng Văn S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông Trương C, bà Phan Thị Anh T. Ngày 02/5/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X điều chỉnh biến động trong sổ đỏ cấp cho ông S sang tên ông C, bà T. Ông C, bà T và ông S xác nhận là ông C, bà T đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông S nhưng ông S chưa giao đất cho ông C, bà T vì đất tranh chấp. Ngày 18/6/2019, ông D, bà Đ làm đơn khởi kiện bà N để tranh chấp hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 25/6/2019, Tòa án nhân dân huyện X thụ lý đơn khởi kiện của ông D, bà Đ để giải quyết. Như vậy chứng tỏ vào thời điểm ông S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà T thì đất chuyển nhượng đang do ông D, bà Đ quản lý nên ông S không giao được đất cho ông C, bà T. Việc ông D dùng sơn đỏ viết lên trụ cổng có nội dung "Đất có chủ, nghiêm cấm mua bán" để cảnh báo không cho ông S chuyển nhượng phần đất này cho người khác, chờ Tòa án giải quyết là viết sau khi ông S đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông C, bà T bởi vì: Theo ông D thì vào tháng 4 ông D mới biết ông S chuyển nhượng đất này nên mới tranh chấp còn trước đó không tranh chấp.

Vào thời điểm ông S chuyển nhượng đất cho ông C, bà T thì trên đất chuyển nhượng có cây tràm chưa đến tuổi thu hoạch nhưng ông C yêu cầu ông S phải chặt bỏ và ông C còn hỏi trụ cổng và hàng rào trên đất do ai xây dựng nên chứng tỏ ông C biết đất mà ông C nhận chuyển nhượng không phải do ông S sử dụng mà đang do người khác sử dụng nhưng ông C không làm rõ ai đang sử dụng đất để xem đất có tranh chấp hay không rồi mới nhận chuyển nhượng. Như vậy, có cơ sở xác định việc ông C, bà T nhận chuyển nhượng đất từ ông S là không ngay tình nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/3/2019 giữa ông Trương C, bà Phan Thị Anh T và ông Đặng Văn S tại Văn phòng Công chứng X vô hiệu là có căn cứ.

Ông D nhận chuyển nhượng đất từ bà N vào năm 2001 bằng giấy tay chứ chưa công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 107 của Luật đất đai 2003. Ông D đã trả đủ tiền cho bà N đồng thời bà N đã giao đất cho ông D sử dụng.

Tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự quy định: *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.*

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất thổ cư tại Ông T) ngày 15/5/2021 giữa ông Hồ Tiến D và bà Nguyễn Thị N, đối với diện tích 3.064m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ 15 tại xã P, huyện X, tỉnh B - V là có căn cứ và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy giấy CNQSD đất số CE 350927 ngày 03/3/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B - V cấp cho ông Đặng Văn S và đã được điều chỉnh biến động sang tên cho ông Trương C, bà Phan Thị Anh T vào ngày 02/5/2019 là có căn cứ bởi vì sổ đỏ này không phải là cấp lần đầu nên không hủy mà chỉ điều chỉnh biến động hoặc thu hồi sổ đỏ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi sổ đỏ này mà lại yêu cầu ông D, bà Đ đăng ký biến động hoặc yêu cầu cấp sổ đỏ mới đối với diện tích đất ông D, bà Đ được công nhận thì sổ đỏ này vẫn tồn tại nên cơ quan có thẩm quyền

không thể cấp sổ đỏ khác cho ông D, bà Đ. Vì vậy, phải bổ sung phần quyết định của bản án sơ thẩm là yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi sổ đỏ này theo quy định Điều 106 của Luật đất đai để cấp sổ đỏ cho ông D, bà Đ đối với diện tích đất mà ông D, bà Đ được công nhận theo quyết định của bản án này.

[6]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa và không chấp nhận kháng cáo của ông Trương C, bà Phan Thị Anh T, ông Đặng Văn S. Tuy nhiên cần phải sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện X để bổ sung một phần quyết định của bản án này cho phù hợp mới thi hành án được.

[7]. Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm thì Tòa án cấp sơ thẩm đã xử lý phù hợp và không có kháng cáo nên có hiệu lực thi hành.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của ông Trương C tại cấp phúc thẩm là 1.800.000đồng (Một triệu tám trăm nghìn đồng) thì ông C phải chịu do yêu cầu độc lập của ông C và bà T không được Tòa án chấp nhận.

- *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên ông C, bà T, ông S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148; các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 229, 271, 272, 273, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 127; của Bộ luật dân sự; các Điều 95, 106 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương C, bà Phan Thị Anh T và ông Đặng Văn S. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện X.

Tuyên xử

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Tiến D và bà Ngô Thị Đ đối với bà Nguyễn Thị N về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất thổ cư tại Ông T) ngày 15/5/2001 giữa ông Hồ Tiến D và bà Nguyễn Thị N, đối với diện tích 3.064m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ 15 xã P, huyện X, tỉnh B - V. Ông Hồ Tiến D, bà Ngô Thị Đ được quyền quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích đất này được xác định theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 15/4/2022.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trương C và bà Phan Thị Anh T về việc: Yêu cầu công nhận diện tích 3.266 m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ số 15 xã P, huyện X, tỉnh B - V cho ông C, bà T.

3. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N và ông Đặng Văn S, đối với diện tích đất 3.266m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ 15 xã P, huyện X, tỉnh B - V lập tại Văn phòng Công chứng X số công chứng 78, quyển số 01/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2017 vô hiệu.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương C, bà Phan Thị Anh T với ông Đặng Văn S lập tại Văn phòng Công chứng X, số công chứng 1421, quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 14/3/2019 đối với diện tích đất 3.266m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ 15 xã P, huyện X, tỉnh B - V vô hiệu.

5. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 350927 ngày 03/3/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B - V cấp cho ông Đặng Văn S và đã được điều chỉnh biến động sang tên cho ông Trương C, bà Phan Thị Anh T vào ngày 02/5/2019 đối với diện tích đất 3.266m^2 thuộc thửa 234, Tờ bản đồ số 15 xã P, huyện X, tỉnh B - V.

Ông Hồ Tiến D, bà Ngô Thị Đ có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà ông D, bà Đ được công nhận theo quyết định của bản án này.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản cấp sơ thẩm: Số tiền chi phí tố tụng mà ông Hồ Tiến D, bà Ngô Thị Đ tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Ông Trương C, bà Phan Thị Anh T có nộp tiền chi phí đo vẽ đất tranh chấp nhưng ông C, bà T không xuất trình được hóa đơn nộp tiền nên không xác định được số tiền mà ông C, bà T đã nộp nhưng chi phí đo vẽ thì ông C, bà T phải chịu do yêu cầu độc lập của ông C và bà T không được Tòa án chấp nhận.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của ông Trương C tại cấp phúc thẩm là 1.800.000đồng (Một triệu tám trăm nghìn đồng) thì ông C phải chịu do yêu cầu độc lập của ông C và bà T không được Tòa án chấp nhận và ông Trương C đã nộp đủ.

7. Án phí:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị N (đã chết) có bà Ngô Thị D1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố được miễn nộp tiền án phí theo quy định.

- Ông Trương C và bà Phan Thị Anh T phải nộp 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án mà phí ông C ,bà T đã nộp là 19.050.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003826 ngày 10/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X. Hoàn trả cho ông C và bà T số tiền tạm ứng án phí chênh lệch là 18.750.000đồng (Mười tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

- Ông Hồ Tiến D, bà Ngô Thị Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông D, bà Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.588.000đồng (Ba triệu năm trăm tám mươi tám nghìn đồng) mà ông D, bà Đ đã nộp theo các Biên lai thu tiền

tạm ứng án phí số 0000227 ngày 25/6/2019, Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001462 ngày 05/11/2019 và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009081 ngày 14/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Trương C, bà Phan Thị Anh T, ông Đặng Văn S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Trương C, bà Phan Thị Anh T 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông C, bà T đã nộp theo Biên lai thu số 0011207 ngày 09/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh B – V.

Hoàn trả lại cho Đặng Văn S 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông S đã nộp theo Biên lai thu số 0011206 ngày 09/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh B – V.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (13/7/2023).

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Minh Châu

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh B – V;
- VKS nhân dân huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- TAND huyện X;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ