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

Bản án số: 195/2023/DS-PT
Ngày: 09-6-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Lê Hữu Chiến.

Các Thẩm phán: bà Phạm Thị Thùy Trang;

bà Nguyễn Thị An Tiên.

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Tuyết Minh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Đặng Thị Châu – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 452/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; Bản án Dân sự sơ thẩm số 111/2022/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2022 của Tòa 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: 45/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: anh Lê Mạnh L, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp T, xã H, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Đặng Thái H, Luật sư của Công ty Luật T, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Bị đơn: bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1941; địa chỉ: khu phố S, phường A, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: anh Nguyễn Xuân T, sinh năm 1978; địa chỉ: đường X, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (là người đại diện theo uỷ quyền – theo văn bản uỷ quyền ngày 14/8/2020), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Bùi Phúc T2, Luật sư của Công ty Luật Hợp danh N, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Xuân D, sinh năm 1964 (vắng mặt);

2. Chị Nguyễn Thị Xuân H, sinh năm 1965 (vắng mặt);

3. Chị Nguyễn Thị Xuân C, sinh năm 1965 (vắng mặt);

4. Anh Nguyễn Xuân D1, sinh năm 1969 (vắng mặt);

5. Anh Nguyễn Xuân V sinh năm 1971 (vắng mặt);

6. Anh Nguyễn Xuân L1, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Cùng trú tại địa chỉ: khu phố S, phường A, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của chị D, chị H, chị C, anh D, anh V, anh L1 là anh Nguyễn Xuân T, sinh năm 1978; địa chỉ: đường X, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản uỷ quyền ngày 22/02/2021), có mặt.

7. Anh Nguyễn Xuân T, sinh năm 1978; địa chỉ: đường X, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

8. Chị Đinh Thị H1, sinh năm 1989; địa chỉ: ấpT, xã H, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: anh Lê Mạnh L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 15 tháng 12 năm 2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Lê Mạnh L trình bày:

Ngày 01/7/2017 anh nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N quyền sử dụng đất diện tích 397,8 m^2 thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại ấp S, xã A, huyện Trảng Bàng (nay là khu phố S, phường A, thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh với giá 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng. Do lúc chuyển nhượng bà N trình bày bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3376, số phát hành D0811306 cấp ngày 12/11/1996) nên bà N cam kết sau khi làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên quyền sử dụng đất cho anh. Vì vậy, thời điểm mua bán hai bên chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng có chị Nguyễn Thị Xuân H (con gái bà N) và ông Hoàng Lường T1 (đồng nghiệp của anh) ký tên người làm chứng. Anh đã giao đủ số tiền 150.000.000 đồng cho bà N, cụ thể: ngày 06/4/2017, khi anh và bà N ký hợp đồng đặt cọc thì anh giao cho bà N số tiền 30.000.000 đồng; ngày 28/6/2017 anh giao thêm cho bà N số tiền 50.000.000 đồng; đến ngày 01/7/2017, khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh giao tiếp cho bà N số tiền 70.000.000 đồng. Khi giao tiền vào ngày 06/4/2017 và ngày 28/6/2017 có ông Hoàng Lường T1 chứng kiến và ký tên người làm chứng trên hợp đồng đặt cọc. Ngày 01/7/2017, khi bà N nhận số tiền 70.000.000 đồng cũng có người làm chứng là ông Hoàng Lường T1 và chị Nguyễn Thị Xuân H, chị H là người đếm tiền cho bà N nhưng khi ký tên làm chứng thì chỉ có ông T1 ký tên. Đến ngày 08/7/2017 thì bà N xuống đất chỉ ranh đất và giao đất cho anh. Khi bà N giao đất, anh có quay video làm chứng cứ. Cùng ngày, anh nhờ người đo đất, sau đó tiến hành đổ đất, đổ cột, trồng cây, xây hầm ga, lắp hệ thống nước máy, xây tường xung quanh. Tháng 12/2021 anh có xây thêm một sân xi măng diện tích 160

m^2, tháng 6/2022, anh xây một cửa sắt cao 2,8 mét, dài 04mét để giữ gìn tài sản. Ngày 18/5/2020, bà N được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 20/5/2020, anh yêu cầu bà N đến Uỷ ban nhân dân phường A để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh nhưng bà N lấy lý do các con bà N không cho ký nên không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho anh. Số tiền anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N là tài sản chung của anh và chị H1 nên nay anh khởi kiện yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa anh và bà N vào ngày 01/7/2017 để anh và chị H1 cùng đứng tên đối với quyền sử dụng đất diện tích 397,8 m^2 thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại khu phố S, phường A, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Anh thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và DVTS Toàn Cầu – Chi nhánh Đông Nam Bộ. Anh không đồng ý việc Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và bà N vô hiệu. Trường hợp Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2017 giữa anh và bà N vô hiệu thì anh yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Lê Mạnh L trình bày:

Ông Chè chết năm 1979 trong khi hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N thể hiện bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1996. Do đó, có cơ sở xác định quyền sử dụng đất diện tích 397,8 m^2 thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại ấp S, xã A, huyện Trảng Bàng (nay là khu phố S, phường A, thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh là tài sản riêng của bà N nên bà N có quyền định đoạt đối với tài sản này. Tại thời điểm hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bà N hoàn toàn minh mẫn, tự nguyện giao kết hợp đồng. Anh L đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng là 150.000.000 đồng cho bà N nên ngày 08/7/2017 bà N đã giao đất cho anh L trên thực tế, việc giao đất có sự chứng kiến của anh T1, anh T2 (là chủ đất giáp ranh), anh D3 (là thầu xây dựng anh L thuê xây dựng công trình trên đất). Sau khi bà N giao đất cho anh L thì anh L đã tiến hành đo đạc, cắm ranh và tiến hành xây dựng các công trình trên đất. Bà N và các con bà N hoàn toàn biết việc bà N đã chuyển nhượng đất và giao đất cho anh L vì việc chuyển nhượng diễn ra từ ngày 06/4/2017. Đến ngày 08/7/2017 anh L đã tiến hành xây dựng các tài sản trên đất cho đến năm 2020 nhưng không có ai ngăn cản, tranh chấp. Sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng con của bà N là anh L1 có đi làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không làm được nên anh L phải thuê anh M đi làm lại giấy đất cho đến năm 2020 bà N mới được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này chứng tỏ gia đình bà N đều biết việc bà N đã chuyển nhượng đất cho anh L và anh L đã giao đủ tiền cho bà N. Do đó, căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 01/7/2017 đối với quyền sử dụng đất diện tích 397,8 m^2 thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại khu phố S, phường A, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Nếu bà N không thực

hiện hợp đồng thì đề nghị tuyên anh L được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất cho anh L đối với thửa đất nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn – anh Nguyễn Xuân T trình bày:

Ngày 01/7/2017, bà N có chuyển nhượng cho anh Lê Mạnh L quyền sử dụng đất diện tích 397,8 m^2 thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại khu phố S, phường A, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh với giá 150.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng giữa bà N và anh L có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2017, hai bên cùng ký tên, có người làm chứng là chị Nguyễn Thị Xuân H và anh Hoàng Lường T1. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng thì bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N đã làm thất lạc. Nguồn gốc phần đất trên là do bà cô ruột (không có chồng, con) của bà ngoại anh T là bà Huỳnh Thị Đ cho cha mẹ anh từ khi cha mẹ anh còn sống để cha mẹ chôn cất và làm đám bà Đ sau khi bà Đ chết. Tổng cộng, mẹ anh mới nhận của anh L số tiền 80.000.000 đồng, gồm một lần 30.000.000 đồng và một lần 50.000.000 đồng theo chứng cứ là hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2017 do anh L cung cấp. Do lúc chuyển nhượng đất anh L chưa giao đủ tiền và các con cũng không đồng ý việc chuyển nhượng nên mẹ anh chưa giao đất cho anh L. Mẹ anh và một số anh, chị, em của anh sinh sống cách phần đất chuyển nhượng cho anh L khoảng 01 km nên không biết việc anh L xây dựng các công trình và tài sản trên đất. Nay bà N không đồng ý yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 397,8 m^2 thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại khu phố S, phường A, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh cho anh L vì phần đất này là tài sản chung của cha mẹ anh do được bà Huỳnh Thị Đ tặng cho chung cha mẹ anh và anh L cũng chưa giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bà N. Bà N đồng ý trả lại cho anh L số tiền 80.000.000 đồng đã nhận của anh L và anh L phải tự di dời toàn bộ tài sản trên đất, bà N không đồng ý bồi thường tài sản trên đất cho anh L vì phần đất trên gia đình anh bỏ hoang, không có ai sử dụng nên khi anh L xây dựng các tài sản trên đất gia đình anh không biết.

**** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn – ông Trần Văn T2 trình bày:***

Gia đình bà N là chủ sử dụng thửa đất số 82, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại khu phố S, phường A, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Nguồn gốc đất là do bà N nhận tặng cho của cô ruột đã chết năm 1978. Về nội dung giao dịch, nguyên đơn trình bày ngày 06/4/2017 hai bên thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 150.000.000 đồng. Ngày 06/4/2017, nguyên đơn đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng, ngày 28/6/2017 nguyên đơn đưa thêm bị đơn số tiền 50.000.000 đồng. Như vậy, tính đến ngày 28/6/2017, số tiền bị đơn đã nhận là 80.000.000 đồng. Theo nguyên đơn, ngày 01/7/2017 hai bên ký giấy tay hợp đồng chuyển nhượng thì nguyên đơn giao thêm số tiền 70.000.000 đồng nhưng giấy giao nhận tiền nguyên đơn lập và đưa cho bà N ký vào ngày 02/7/2017. Tuy nhiên, bà N xác định bà N không nhận số tiền 70.000.000 đồng vào ngày 01/7/2017 và kết quả giám định của Phân viện Kỹ thuật hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận chữ ký trên giấy giao nhận tiền ngày 01/7/2017 không phải chữ ký của bà N nên việc anh L giao

cho bà N số tiền 70.000.000 đồng vào ngày 01/7/2017 là không có thật. Căn cứ hộ khẩu thường trú và nghề nghiệp của nguyên đơn thì nguyên đơn không phải là người trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp tại địa phương nên không được phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn chưa có giá trị pháp lý vì chưa được công chứng theo quy định. Đoạn video do nguyên đơn cung cấp không chứng minh việc bà N giao đất cho nguyên đơn. Do số tiền nguyên đơn giao cho bị đơn mới có 80.000.000 đồng nên không có căn cứ áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự như Luật sư của nguyên đơn trình bày. Nguyên đơn tự ý xây dựng các công trình, tài sản trên đất mà không có sự đồng ý của bị đơn là hành vi vi phạm pháp luật về đất đai. Do đó, nguyên đơn phải tự di dời tài sản trên đất để trả đất lại cho bị đơn. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2017 giữa bà N và anh L vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Anh L phải tự di dời tài sản trên đất để trả đất cho bà N và trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của chị D, chị H, chị C, anh D1, anh V, anh L1 là anh Nguyễn Xuân T trình bày:

Khi mẹ anh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh L thì chỉ có chị H và anh L1 biết còn các anh, chị, em còn lại đều không biết. Quyền sử dụng đất trên là tài sản chung của cha mẹ anh, cha anh đã chết nhưng khi chuyển nhượng chỉ có một mình mẹ anh đứng ra chuyển nhượng mà không có sự đồng ý của các con là không phù hợp với quy định của pháp luật. Số tiền mẹ anh đã nhận chỉ có 80.000.000 đồng. Vì vậy, nay anh và các người con còn lại không đồng ý đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 397,8 m^2 thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại khu phố S, phường A, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh của anh L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đinh Thị H1 trình bày:

Chị không biết cụ thể việc chuyển nhượng của anh L và bà N nhưng được biết là anh L đã giao đủ tiền chuyển nhượng. Số tiền chuyển nhượng là tiền chung của vợ chồng chị. Chị có cùng ý kiến và yêu cầu với anh Lê Mạnh L.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 111/2022/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đã quyết định*:*

Căn cứ vào khoản 1 Điều 228; các điều 157, 161, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 117, 119, 122, 129, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Mạnh L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị N.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2017 giữa bà Nguyễn Thị N và anh Lê Mạnh L đối với phần đất diện tích 397,8 m^2

thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại ấp S, xã A, huyện Trảng Bàng (nay là khu phố Suối Sâu, phường An Tịnh, thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

1.2. Bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho anh Lê Mạnh L số tiền 855.306.000 (Tám trăm năm mươi lăm triệu ba trăm lẻ sáu nghìn) đồng.

1.3. Anh Lê Mạnh L có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị N 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 570063, số vào sổ cấp GCN: CS19642 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 18/5/2020 cho bà Nguyễn Thị N và phần đất diện tích 397,8 m^2 thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 30 (bản dồ 2005) tọa lạc tại khu phố S, phường A, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

+ Phía Đông giáp kênh Phước Hoà dài 26,29 m;

+ Phía Tây giáp ranh Khu công nghiệp dài 23,29 m;

+ Phía Nam giáp thửa 84 dài 23,12 m;

+ Phía Bắc giáp thửa 751 dài 11,25 m.

1.4. Bà Nguyễn Thị N được quyền quản lý, sử dụng các tài sản gắn liền với đất gồm: 01 hàng rào xây tường, dày 10cm, trụ bê tông, cao 3,5m, dài 12m+23m+4m; 01 hàng rào xây tường, dày 10cm, trụ bê tông, cao 02m, dài 11,12m; 01 hàng rào xây tường, dày 20cm, trụ bê tông, cao 02m, dài 15,3m; 01 hàng rào lưới B40, trụ bê tông, chân xây gạch cao 0,5m, phần lưới B40 cao 1,5m, dài 3,69m+7,25m; 06 trụ bê tông cốt thép, cao 3,5m; 03 bồn hoa, xây bằng gạch, đường kính 02m; 02 bồn hoa, xây bằng gạch, đường kính 03m; 04 cây L vừng 02 - 03 năm tuổi; 01 cây L vừng 15 năm tuổi, đường kính thân 30cm; 01 cây sung, đường kính thân 60cm; 01 cây me, đường kính thân 30cm; 01 cây vú sữa, đường kính thân 30cm; 01 cây mận, đường kính thân 30 cm; 01 cây bằng lăng, đường kính thân 30cm; 01 cây sộp, đường kính thân 35cm; 03 cây bàng Đài Loan 02 - 03 năm tuổi, đường kính thân 02cm; 02 cây cau kiểng, đường kính thân 20cm; 25 m^3 đá mi; 01 hố ga tự hoại; 01 hồ cá; 01 sân xi măng diện tích 160 m^2; 01 cửa sắt + trụ cổng.

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

Ngày 20 tháng 10 năm 2022, anh Lê Mạnh L làm đơn kháng cáo nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh L trình bày: anh L đã giao đủ tiền sang nhượng đất cho bà N và bà N đã giao đất cho anh L quản lý, sử dụng từ ngày 08-7-2017 cho đến nay. Việc giao nhận đất được anh L quay video ghi lại làm chứng cứ, các con bà N biết việc bà N sang nhượng đất cho anh L, anh L đầu tư xây dựng các công trình trên đất trong thời gian dài nhưng không ai tranh chấp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh L.

Anh T đại diện theo ủy quyền cùa bà N không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh L. Bà N không giao đất cho anh L và anh L chưa giao đủ tiền cho bà N

nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo bệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N trình bày: về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2017 giữa bà Nguyễn Thị N và anh Lê Mạnh L là không đúng về hình thức, anh L mới giao cho bà N số tiền 80.000.000 đồng nên không đủ điều kiện áp dụng Điều 129 của Bộ luật Dân sự; video ghi ngày 08/7/2017 không đủ cơ sở để xác định bà N giao đất cho anh L. Do nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ Về nội dung: do anh L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: đơn kháng cáo của anh Lê Mạnh L trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Nội dung vụ án:

Ngày 01/7/2017, bà Nguyễn Thị N thoả thuận chuyển nhượng cho anh Lê Mạnh L phần đất có diện tích 397,8 m^2 thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại khu phố S, phường A, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh được lập thành văn bản có chữ ký của bên chuyển nhượng là bà N, bên nhận chuyển nhượng là anh L và 02 người làm chứng là anh Hoàng Lường T1 và chị Nguyễn Thị Xuân H.

[3] Về nguồn gốc đất: bị đơn cho rằng phần đất diện tích 397,8 m^2 thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại khu phố S, phường A, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh là do cụ Huỳnh Thị Đ tặng cho vợ chồng bà N, ông C1 vào năm 1977 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh có sự việc tặng cho trên. Lời khai của anh T, anh L1, chị H về thời gian chết của ông C1 và bà Đ không thống nhất, các đương sự cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh thời gian chết của bà Đ. Theo hồ sơ bà N cung cấp thì được tặng cho đất vào năm 1978 cũng là năm ông C1 (chồng bà N chết); như vậy từ khi được tặng cho đất ông C1 không quản lý, sử dụng đất mà diện tích đất trên do bà N quản lý, sử dụng từ năm 1978 cho đến nay và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào

ngày 12/11/1996 với diện tích 3.996 m^2, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất diện tích 397,8 m^2 là tài sản riêng của bà N là có cơ sở.

[4] Khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh L thì phần đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử đất do bà N đứng tên, đất không có tranh chấp, bà N minh mẫn và hoàn toàn tự nguyện trong việc sang nhượng đất.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ngày 08/7/2017 bà N tiến hành giao đất cho anh L quản lý, sử dụng. Anh L đã đổ đất, xây tường rào, làm các công trình, trồng cây kiểng lâu năm trên đất; tổng giá trị tài sản anh L đầu tư trên đất theo biên bản thẩm định giá là 159.803.196 đồng lớn hơn giá trị đất mà anh L sang nhượng là 150.000.000 đồng.

[5] Về việc giao nhận tiền: anh L cho rằng đã giao cho bà N đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 150.000.000 đồng và cung cấp chứng cứ là hợp đồng đặt cọc lập ngày 06-4-2017 (BL số 159) có nội dung bà N nhận cọc là 30.000.000 đồng, ngày 28-6-2017 nhận thêm 50.000.000 đồng; giấy giao nhận tiền lập ngày 01-7-2017 có nội dung anh L đã giao đủ tiền sang nhượng đất cho bà N là 150.000.000 đồng.

Bà N cho rằng không nhớ đã nhận của anh L bao nhiêu tiền, các con bà N cho rằng anh L mới giao cho bà N số tiền 80.000.000 đồng và yêu cầu giám định chữ ký của bà N tại giấy giao nhận tiền lập ngày 01-7-2017, Kết luận số 53 ngày 10/4/2023 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an kết luận: "chữ ký N dưới mục BÊN NHẬN TIỀN không phải do cùng một người ký ra". Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền anh L đã giao cho bà N là 80.000.000 đồng là có căn cứ.

[6] Việc các con bà N cho rằng không biết việc bà N chuyển nhượng đất và bà N không giao đất cho anh L là không có cơ sở. Bởi lẽ người chứng kiến việc chuyển nhượng cùng bà N là chị Xuân H; anh Xuân L1 là người đưa các giấy tờ đất cho anh L làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các chứng cứ phù hợp với chứng cứ video ghi ngày 08/7/2017 và lời khai của những người làm chứng ông Hoàng Lường T1; ông Nguyễn Xuân D đủ cơ sở xác định bà N đã giao đất cho anh L quản lý, sử dụng.

[7] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và anh L có vi phạm về hình thức nhưng anh L đã thanh toán trên 50% số tiền chuyển nhượng đất, bà N đã giao đất cho anh L quản lý, sử dụng từ ngày 08/7/2017 cho đến nay, bà N và các con bà N biết nhưng không ai tranh chấp.

Ngày 18-5-2020, anh L nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lại do bà N đứng tên và yêu cầu bà N làm thủ tục sang tên cho anh thì mới phát sinh tranh chấp. Do vậy, xét thấy không phải tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2017 giữa bà Nguyễn Thị N và anh Lê Mạnh L là vô hiệu mà cần buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng.

[8] Anh L không chứng minh được việc giao nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N, do đó buộc anh L tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà N. Theo chứng thư thẩm định giá ngày 31/8/2022, tại thời điểm thẩm

định, quyền sử dụng đất diện tích 397,8 m^2 có giá 4.812.000 đồng/m^2; tương đương số tiền 70.000.000 đồng chưa thanh toán là 185,64 m^2 trị giá 893.299.680 đồng là phù hợp.

[9] Do anh L đang quản lý, sử dụng đất nên kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 570063, số vào sổ cấp GCN: CS19642 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 18/5/2020 cho bà Nguyễn Thị N đứng tên diện tích đất là 397,8 m^2 thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 30 (bản dồ 2005) tọa lạc tại khu phố S, phường A, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lê Mạnh L và chị Đinh Thị H1 theo quyết định của bản án.

[10] Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của anh L, sửa bản án sơ thẩm; đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh không cùng quan điểm của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[10] Do kháng cáo của anh L được chấp nhận nên anh L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; án phí dân sự sơ thẩm được tính lại theo đúng quy định của pháp luật.

[11] Chi phí tố tụng:

[11.1] Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 12.000.000 đồng. Bà N chịu 9.000.000 đồng, anh L chịu 3.000.000 đồng; ghi nhận các đương sự đã nộp tiền và Tòa án đã chi xong.

[11.2] Chi phí giám định chữ ký lần 1 là 3.400.000 đồng, do chữ ký không phải của bà N nên anh L phải chịu; bà N tạm ứng số tiền trên nên anh L phải trả lại cho bà N số tiền 3.400.000 đồng.

Chí phí giám định lần 2 anh L chịu là 5.022.000 đồng, ghi nhận anh L đã nộp và Tòa án chi xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Lê Mạnh L.

- Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 111/2022/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đã quyết định.

2. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228; các điều 157, 161, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 117, 119, 122, 129, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Mạnh L về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Nguyễn Thị N.

2.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2017 giữa bà Nguyễn Thị N và anh Lê Mạnh L đối với phần đất diện tích 397,8 m^2 thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại ấp S, xã A, huyện Trảng Bàng (nay là khu phố S, phường A, thị xã Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh tiếp tục thực hiện.

2.3. Anh Lê Mạnh L và chị Đinh Thị H1 được quyền sử dụng phần đất diện tích 397,8 m^2 thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 30 (bản dồ 2005) tọa lạc tại khu phố S, phường A, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

+ Phía Đông giáp kênh Phước Hoà dài 26,29 m;

+ Phía Tây giáp ranh Khu công nghiệp dài 23,29 m;

+ Phía Nam giáp thửa 84 dài 23,12 m;

+ Phía Bắc giáp thửa 751 dài 11,25 m.

Và sở hữu các tài sản gắn liền với diện tích đất nêu trên.

2.4. Anh Lê Mạnh L và chị Đinh Thị H1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị N số tiền 893.299.680 (Tám trăm chín mươi ba nghìn, hai trăm chín mươi chín nghìn sáu trăm tám mươi) đồng.

2.5. Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 570063, số vào sổ cấp GCN: CS19642 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 18/5/2020 cho bà Nguyễn Thị N đứng tên diện tích đất là 397,8 m^2 thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 30 (bản dồ 2005) tọa lạc tại khu phố S, phường A, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lê Mạnh L và chị Đinh Thị H1 theo quyết định của bản án.

Các đương sự được quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

3. Chi phí tố tụng:

3.1 Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 12.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị N chịu 9.000.000 đồng, anh Lê Mạnh L chịu 3.000.000 đồng; ghi nhận các đương sự đã nộp tiền và Tòa án đã chi xong.

3.2 Chi phí giám định chữ ký:

Anh Lê Mạnh L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 3.400.000 (bốn triệu bốn trăm nghìn) đồng; Chi phí giám định lại, anh Lê Mạnh L phải chịu số tiền 5.022.000 (năm triệu không trăm hai mươi hai nghìn) đồng. Ghi nhận anh L đã nộp xong.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Anh Lê Mạnh L phải chịu là 38.798.000 đồng, cho khấu trừ số tiền tạm tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018431 ngày 06 tháng 8 năm 2020 số tiền còn lại anh L phải nộp là 38.4980.000 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị N được miễn án phí.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Anh L không phải chịu, hoàn trả cho anh L số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0026839 ngày 20 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

+ Bà Nguyễn Thị N được miễn án phí.

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

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- VKSND.TTN;
- TAND thị xã Trảng Bàng;
- Chi cục THADS thị xã Trảng Bàng;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án DSPT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Lê Hữu Chiến