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

Bản án số: 141/2021/DS-PT
Ngày: 05-7-2021
V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

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 toạ phiên toà: Ông Lê Hữu Chiến.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tông;

Ông Lâm Văn Be.

- 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 05 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 98/2021/TLPT-DS, ngày 20 tháng 5 năm 2021 về việc: "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2021/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2021, của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 128/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phùng Văn Q, sinh năm 1953, cư trú tại: Ấp P, xã V, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Bị đơn*:

1. Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1960, cư trú tại: Ấp P, xã V, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Trần Phước L, sinh năm 1959, cư trú tại: Ấp S, xã T, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh theo Giấy ủy quyền 26-4-2019; có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1965, cư trú tại: Ấp P, xã V, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

+ Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1958, cư trú tai: Ấp P, xã V, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

+ Chị Dương Thị H sinh năm 1994; anh Nguyễn Cảnh T2, sinh năm 1990, cùng cư trú tại: Ấp P, xã V, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Cụ Đào Thị T4, sinh năm 1938, già yếu.

Người đại diện đương nhiên của cụ T4: Ông Nguyễn Văn C, vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1978, cư trú tại: Ấp P, xã V, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Đình P, sinh năm 1979, cư trú tại: Ấp P, xã V, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Thành T3, sinh năm 1984, cư trú tại: Ấp P, xã V, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1987, cư trú tại: Ấp P, xã V, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Đình P, anh Nguyễn Thành T3 và chị Nguyễn Thị Ngọc H1: Chị Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1978, cư trú tại: Ấp P, xã V, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh theo Giấy ủy quyền ngày 07-5-2019, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Ông Phùng Văn Q là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10 tháng 4 năm 2019 và trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn, ông Phùng Văn Q trình bày:

Năm 1985 ông có cho ông Nguyễn Văn R (chồng bà T) ở đậu trên phần đất ở ấp Ấp P, xã V, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (kế bên phần đất nhà của ông) diện tích không đo đạc.

Ngày 10-12-1986, ông R sợ ông đuổi đi bất ngờ, nên có yêu cầu ông làm bản giao kèo; ông có ghi giấy giao kèo với nội dung cho ông R mượn đất, ông R sẽ trả

ông 10 giạ lúa, khi nào ông R chuyển đi thì ông trả lại 10 giạ lúa cho ông R. Bản giao kèo lập 2 bản mỗi người giữ một bản, nhưng ông R không giao lúa cho ông.

Ngày 26-4-1993, ông R lén đi đăng ký đất, ông phát hiện và ngăn cản, hai bên cùng đến tổ đăng ký đất lập bản cam kết ngày 26-4-1993, nội dung ghi rõ: "ông R chỉ được đứng tên chủ quyền đất, ông R được quyền ở trên đất bao lâu cũng được, nhưng không được phép chuyển đổi cho ai. Nếu muốn chuyển đổi thì phải có sự đồng ý của ông Q". Bản cam kết này do ông viết, ông R có ký tên lăn tay, có mặt ông Lê Đức A và ông Đỗ Trọng D2. Ông A viết ghi chú phía dưới nội dung: "Bản đồ số 10, thửa 274/ DT 195/750" ông Đỗ Trọng D2 ghi phía dưới nội dung "Xác nhận địa chính xã" và ký, ghi rõ họ tên.

Tất cả quá trình giao kèo, viết giấy chuyển nhượng và việc ký cam kết, chỉ có ông và ông R trao đổi với nhau.

Ngày 30-7-1993, ông R yêu cầu ông làm giấy tay sang nhượng đất thổ cư cho ông R diện tích khoảng 100 m^2 với giá 01 chỉ vàng 24 Kr. Giấy sang nhượng này do ông viết và ký tên người sang nhượng, khi viết giấy này ông R yêu cầu lấy lại bản cam kết ngày 26-4-1993, nhưng do ông R không trả vàng cho ông, nên việc mua bán không thành, ông không giao giấy chuyển nhượng cho ông R, sau đó 2 ngày ông mới phát hiện bị mất giấy tay sang nhượng đất, ông có hỏi lại ông R, nhưng ông R nói không giữ, mà nay bà T (vợ ông R) lại có giấy chuyển nhượng này cung cấp cho Tòa án.

Năm 1996 ông R bị tai nạn qua đời, nhưng thấy vợ con ông R còn nghèo khó, nên ông chưa đưa giấy cam kết này ra, vẫn để vợ con ông R sống nhờ trên đất.

Đến ngày 02-4-2019, bà T và chị D con gái bà T mang sang nhà đưa cho ông 5.000.000 đồng ông mới hay bà T đã bán nhà đất trên cho chị H và anh T2 với giá 1.200.000.000 đồng. Ông đưa bản cam kết cho mẹ con bà T xem, có công nhận chữ ký của ông R, nhưng chị D nói, "nay ba con chết thì bác hai theo ba con mà đòi".

Ngày 16-4-2019 ông có làm đơn khởi kiện yêu cầu bà T và chị H, anh T2 trả lại đất 171,1 m^2 đất mà chị H và anhT2 đã có QSDĐ, ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T với vợ chồng chị H anh T2.

Ngày 10-6-2019, ông thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện buộc bà T trả lại cho ông đủ diện tích 195 m^2 đất (trong đó đất ông C quản lý sử dụng 97,5m^2, anh T2, chị H sử dụng 97,5m^2. Các bên đã có QSDĐ. Ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T với ông C 97,5m^2, giữa bà T với chị H, anh T2 97,5m^2. Chứng cứ ông Q cung cấp là "Bản giao kèo ngày 10-12 1986"; Bản cam kết" ngày 26-4-1993.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Trần Hữu L trình bày:

Đất ông C và đất ông R mua của ông Q gồm 2 lần: Lần đầu mua năm 1986

diện tích 195 m^2, nằm phía ngoài cặp đường quốc lộ, mua với giá 10 gịa lúa, đã có bản giao kèo ngày 10-12-1986, ông R đã giao đủ 10 giạ lúa cho ông Q xong. Sau đó đến ngày 30-7-1993 thì hai anh em mua thêm phần phía trong diện tích khoảng 100m^2 có giấy sang nhượng vẽ rõ sơ đồ nhà, đất bằng giấy do ông Q ghi.

Năm 1993 khi ông R kê khai đăng ký đất chỉ kê khai phần diện tích 195m^2 và có sổ đỏ mình ông R đứng tên, chứ chưa kê khai phần diện tích phía trong mua bổ sung sau này. Sau khi ông R chết thì ngày 07-6-2001 bà T đã chuyển cho ông C đứng tên 97,5m^2 (Do ông R và ông C cùng mua chung diện tích đất của ông Q và 2 anh em trực tiếp ở trên phần đất này suốt từ năm 1986 đến nay). Khi chuyển QSDĐ cho ông C thì bà T không có nhận tiền của ông C. Ông C cũng sử dụng luôn phần nữa đất phía sau, nhưng do chưa kê khai đăng ký nên trong sổ đỏ mỗi bên chỉ có diện tích 97,5m^2, nhưng thực tế đã sử dụng cả phía sau. Khi bà T chuyển nhượng đất cho chị H thì mới kê khai đăng ký bổ sung thêm phía sau nên diện tích thực tế đất bán cho chị H là 171,1m^2, còn phần của ông C do ông C đăng ký bổ sung thêm.

Sau khi bà T bán đất cho chị H thì con của bà T là chị D có sang cho ông Q số tiền 5.000.000 đồng uống cà phê, vì nghĩ tình nghĩa trước kia với ông R và chủ đất cũ. Ông Q không nhận tiền. Từ đó gia đình ông Q mới khởi kiện và đưa ra "Tờ cam kết của ông R ngày 26-4-1993" đòi bà T trả đất.

Ông xác định chữ ký trong bản cam kết không phải là chữ ký của ông R, còn dấu lăn tay thì ông không xác định được là dấu lăn tay của ai. Tuy nhiên ông không yêu cầu giám định chữ ký và dấu lăn tay của ông R trong bản cam kết này. Ông Q đã yêu cầu giám định, ông thống nhất với kết luận giám định ngày 14-7-2020 của phân viện KHHS tại thành phố HCM.

Chứng cứ ông Q cung cấp là Bản cam kết ngày 26-4-1993 nội dung không ghi rõ tứ cận, bản thân ông Q là người có quyền lợi trong bản cam kết, nhưng ông Q không ký tên. Hình thức bản cam kết không ghi rõ thời gian, địa điểm, phần xác nhận địa chính xã không có UBND xác nhận ông D2 là địa chính xã lúc bấy giờ. Bản cam kết không có giá trị pháp lý. Bản cam kết viết ngày 26-4-1993 là trước ngày ông Q viết giấy chuyển nhượng ngày 30-7-1993. Nên chứng cứ ông Q cung cấp không có giá trị chứng minh là đất ông R mượn của ông Q. Chứng cứ bà T cung cấp là bản giao kèo, và giấy sang nhượng đất hoàn toàn do chữ của ông Q viết, có sơ đồ, có ngày tháng cụ thể và ông Q đều có ký tên.

Năm 1993 ông R đã kê khai đăng ký và cấp sổ đỏ diện tích 195m^2 còn quá trình vợ chồng ông R và ông C ở trên đất thực tế từ trước năm 1986 cho đến nay là 33 năm, ông Q không có tranh chấp gì, khi ông R chết cũng không thấy ông Q có ý kiến gì với bà T và ông C. Nay bà T sanh nhượng lại cho chị H đất có giá mới xảy ra tranh chấp. Hiện nay anh T2, chị H đã có QSDĐ và xây nhà ở kiên cố ổn định trên đất. Nay ông Q khởi kiện bà T không đồng ý yêu cầu của ông Q. Bà T yêu

cầu Tòa án xác định diện tích đất 195m^2 trên thuộc QSDĐ của ông R và ông C.

Chứng cứ ông L cung cấp là "Bản giao kèo ngày 10-12-86"; "Giấy sang nhượng đất thổ cư" ngày 30-7-1993.

Bị đơn ông C trình bày: Ông là em ruột ông R. Nguồn gốc phần đất Q tranh chấp là do ông và ông R mua chung của ông Q vào năm 1986 diện tích 195m^2 đất phía ngoài giáp đường lộ. Khi đó hai bên mua mão chứ không tiến hành đo đạc, với trị giá là 10 giạ lúa, ông và ông R mỗi người trả 05 giạ lúa, ông và ông R đã giao lúa cho ông Q, thời điểm đó hai bên có lập 2 bản giao kèo mỗi bên giữ 01 bản, giấy tay này hiện bà T đã giao cho Tòa án.

Đến tháng 4-1993 khi nhà nước phát động nhân dân đi đăng ký quyền sử dụng đất, vì ông không có nhà, đi làm ăn xa nên ông R đại diện thay cho ông đi đăng ký toàn bộ phần đất nói trên.

Cùng năm đó ngày 30-7-1993 ông và ông R cùng nhau mua thêm phần đất phía sau khoảng 100 m^2 với giá 01 chỉ vàng 24k, mỗi người 05 phân vàng 24k, ông có đưa vàng cho ông R 05 phân. Ông R trực tiếp trả vàng cho ông Q, ông không chứng kiến. Khi trả vàng xong thì ông Q mới đưa giấy cho ông R. Khi ông R chết, toàn bộ phần đất này được sang tên cho bà T. Năm 2001 ông yêu cầu bà T tách quyền sử dụng đất sang cho ông phần nửa diện tích đất đã mua trước kia, nên ông được tách riêng diện tích 97.5m^2, khi bà T tách đất cho ông là hai bên không có giao nhận tiền.

Ông mới bổ sung thêm và tăng diện tích 83,9 m^2 đất trồng cây lâu năm và 67,6 m^2 đất giao thông; Do đó trong sổ đỏ có diện tích tổng cộng 249 m^2 , nên ông xác định toàn bộ diện tích đất trong sổ đỏ có nguồn gốc mua lại của ông Q, (mua chung với anh R). Ông Q đã giao đất cho anh em ông từ năm 1986 và năm 1993. Gia đình ông ở ổn định lâu dài từ đó cho tới nay, không ai tranh chấp hay cản ngăn gì. Khi ông R chết đã sang lại cho chị T và chị T sang cho ông cũng không ai tranh chấp ngăn cản gì, gia đình ông ở trên đất từ năm 1986 ông Q không hề có ý định gì về việc đòi đất. Nay ông Q khởi kiện đòi ông trả 97,5m^2 đất ông không đồng ý.

Do ông R đã chết nên Tòa án đưa mẹ ông tham gia tố tụng trong vụ án, nhưng hiện nay mẹ ông không còn minh mẫn, không nói, không đi lại được. Con ruột thì có 9 người nhưng anh R là anh cả đã mất còn lại 8 người thì anh R1 là thứ 2, nhưng anh R1 không tham gia mà để ông là thứ 3 đứng đại diện, ông đại diện cho mẹ và có ý kiến bà T4 không có tranh chấp gì với phần đất mà trước kia ông R đứng tên, khi ông R chết thì thuộc quyền sử dụng của vợ con ông R, Mẹ ông là bà T4 không không tranh chấp với bà T và các con ông R. Nay xảy ra việc ông Q tranh chấp, do vợ và con của ông R quyết định. Bà T4 không có khiếu nại gì về sau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Bà Nguyễn Thị D1 trình bày:* Bà là vợ của ông Q, thống nhất ý kiến của ông Q và không bổ sung gì thêm, xác định diện tích 195 m^2 thuộc quyền sử dụng chung của ông bà cho ông R mượn ở từ năm 1986 không được chuyển nhượng.

- *Chị Dương Thị H, anh Nguyễn Cảnh T2 trình bày*: Ngày 04/4/2019, vợ chồng anh chị có mua thửa đất của bà T, diện tích 171,1 m, chiều ngang 6,36 m, dài một bên là 29,21 m, một bên dài 24,83 m với giá 1.200.000.000 đồng. Trước khi chuyển nhượng có hỏi địa chính xã V thửa đất không tranh chấp, nên đồng ý mua, hoàn toàn không biết ông Q khởi kiện, hợp đồng chuyển nhượng hoàn tất anh chị có QSDĐ và đã xây nhà trên đất. Ông Q yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên anh chị không đồng ý. Anh chị có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Chị Nguyễn Thị Ngọc D trình bày:* Chị là đại diện của 4 chị em, con ruột của ông Nguyễn Văn R, mẹ là Nguyễn Thị Kim T. Cha chị đã chết ngày 27/12/1996. Cha mẹ có 4 người con: chị là lớn nhất tới Nguyễn Đình P sinh năm 1979, Nguyễn Thành T3 sinh năm 1984, Nguyễn Thị Ngọc H1 sinh năm 1987. Ông nội chị là Nguyễn Văn B, đã chết từ rất lâu, bà nội là Đào Thị T4, hiện sống tại Ấp P, xã V, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh nhưng hiện bà nội bị bệnh và không còn minh mẫn, có chú Nguyễn Văn C chăm sóc.

Chị xác định trước kia ba chị là ông R có mua bán đất với ông Q như thế nào chị không biết, nhưng ba chị có sổ đỏ từ năm 1993, sau khi ba chị mất thì đổi sổ sang mẹ chị đứng tên, diện tích đất là 170 m^2. Hiện nay mẹ chị đã chuyển nhượng đất trên cho anh T2 và chị H với giá thực tế là 1.200.000.000 đồng. Số tiền mẹ chị đã nhận xong, chị xác định số tiền này của ba mẹ, chị không tranh chấp số tiền này với mẹ chị.

Nay ông Q khởi kiện và đòi đất này, chị em chị không đồng ý trả đất mà xác định đất là của ba mẹ chị, nay cha chị đã mất, mẹ con chị không tranh chấp về thừa kế, sau này tự giải quyết trong gia đình.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2021/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2021, của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Văn Q, bà Nguyễn Thị D đối với bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Văn C về "Tranh chấp quyền sử dụng", đối với phần đất diện tích tích 195 m^2 đất ở thuộc thửa 274 tờ bản đồ số 10 (cũ); đất do ông Nguyễn Văn R đứng tên QSDĐ số 01089 ngày 01-12-1993;

Hiện nay đất đã chuyển quyền sử dụng đất cho Nguyễn Cảnh T2 và chị Dương Thị H diện tích 97,5 $m^{2,}$ thuộc một phần thửa 106 QSDĐ số CS04759 ngày 28-3-2019 do bà T đứng tên chuyển cho anh Thành chị H theo Hợp đồng số 02225 ngày 16-4-2019.

Ông Nguyễn Văn C đứng tên diện tích 97,5m^2 thuộc một phần thửa 84 QSDĐ số CH00618/001105.CL.VP ngày 076-2011.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Văn Q, bà Nguyễn Thị D1 về "Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim T với ông Nguyễn Văn C, phần đất diện tích 97,5 m^2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim T với anh Nguyễn Cảnh T2, chị Dương Thị H, phần đất diện tích 97,5 m^2.

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

Ngày 29 tháng 4 năm 2021, ông Phùng Văn Q làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Q giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông L đại diện theo ủy quyền của bà T không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của ông Q, vì cho rằng ông Q khởi kiện không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Q; xem xét cho ông Q được hưởng một phần giá trị quyền sử dụng đất do đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, xét kháng cáo, nghe lời trình bày của đương sự trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Ông Phùng Văn Q khởi kiện đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Văn C, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên quyết định đối với ông Phùng Văn Q, bà Nguyễn Thị D1 đối với bị đơn là bà T, ông C, trong khi bà Nguyễn Thị D1 được xác định có tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; cấp sơ thẩm tuyên án như trên là không đúng nên cấp phúc thẩm tuyên lại cho đúng.

Bản án sơ thẩm còn xác định tên của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị D là không chính xác, trong hồ sơ và các biên bản lấy lời khai,

giấy ủy quyền đều là Nguyễn Thị Ngọc D nên Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại tên đương sự.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D1 trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt ông C, bà D1 theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm ông Q làm đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, với lý do: Ông R đã ký tên vào Tờ cam kết là không được quyền sang đổi đất, nếu ông R sang đổi đất cho người khác phải được sự đồng ý của ông, nếu ông không đồng ý thì ông R không được quyền bán.

[3] Xét kháng cáo của ông Q thấy rằng:

[3.1] Về nguồn gốc và quản lý sử dụng đất tranh chấp:

Các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của gia đình ông Q; trước năm 1986 thì gia đình ông Q quản lý, sử dụng đất còn từ năm 1986 cho đến khi tranh chấp là gia đình ông R và ông C quản lý sử, dụng đất.

[3.2] Về việc chuyển quyền sử dụng đất và xác lập quyền sử dụng đất:

Ngày 10-12-1986, ông Q và ông R có lập "Bản giao kèo" (BL 130) có nội dung ông Q giao nhượng lại cho ông R một phần đất (các bên thống nhất không có đo đạc) với giá 10 giạ lúa có ký tên "chủ mua" và "chủ đất".

Ngày 24-6-1993, ông R ký "Tờ cam kết" (BL 129) nội dung ông R có chủ quyền sử dụng đất, nếu sang đổi đất phải được sự đồng ý của ông Q.

Ngày 30-7-1993, ông Q có lập "Giấy sang nhượng đất thổ cư" nội dung sang nhượng cho ông R phần đất 100 m^2, với giá 1 chỉ vàng 24k; có vẽ sơ đồ đất.

Ông Q thừa nhận các giấy tờ trên là do ông viết và ông cùng với ông R ký tên, nhưng ông cho rằng đến nay ông chưa nhận được lúa, nhận vàng từ ông R nên ông R mới ký "Tờ cam kết" lập ngày 24-6-1993 cho ông nên ông mới khởi kiện.

Ông L cho rằng năm 1986 ông R có mua của ông Q phần đất đang cất nhà ở nằm phía ngoài cặp đường quốc lộ - lúc mua không đo diện tích (diện tích đo đạc thực tế là 195 m^2), mua với giá 10 giạ lúa, đã có bản giao kèo ngày 10-12-1986. Sau đó đến ngày 30-7-1993 thì hai anh em (R và ông C) mua thêm phần phía sau diện tích khoảng 100m^2 với giá là 01 chỉ vàng 24k, có giấy sang nhượng đất do ông Q ghi và vẽ sơ đồ. Riêng "Tờ cam kết" lập ngày 24-6-1993 tức trước khi ông Q làm giấy sang nhượng đất thổ cư cho ông R ngày 30-7-1993 nên không có giá trị. Như vậy, toàn bộ diện tích đất gia đình ông R và ông C sử dụng đã mua của ông Q và sử dụng liên tục từ 1986 cho đến khi tranh chấp năm 2019 là trên 33 năm. Ông Q cho rằng gia đình ông R chưa trả lúa và vàng là không đúng với thực tế, vì từ trước đến nay ông Q chưa đề cập vấn đề này chỉ nói khi làm đơn kiện.

[3.3] Xét thấy, ông Q có sang nhượng cho ông R 02 phần đất.

Phần thứ nhất: Bản giao kèo lập ngày 20-12-1986 không ghi cụ thể diện tích đất nhưng có xác định vị trí tranh đất và giá sang nhượng là 10 giạ lúa.

Phần thứ hai: Giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 30-7-1993 xác định diện tích là 100 m^2 và xác định vị trí khu chuồng heo chú C, gốc dừa nằm phía sau nhà ông R (tức sau phần đất mua trước) có kèm theo bản vẽ.

Theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất lập ngày 11-12-2019 (BL số 117) thì đất ông C, bà T sử dụng đúng vị trí đất như ông Q vẽ tại Giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 30-7-1993.

Đối với "Tờ cam kết" lập ngày 24-6-1993, có nội dung ông R có chủ quyền sử dụng đất, nếu sang đổi đất phải được sự đồng ý của ông Q.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông Q có tham gia công tác ở xã - trước năm 1989 ông làm Trưởng ấp P; từ năm 1989 đến năm 2002 làm cán bộ tư pháp xã V, huyện Châu Thành (BL số 185), "Tờ cam kết" lập ngày 24-6-1993 do ông viết ông R ký tên, ông Q nại ra do ông R không giao lúa nên mới bắt ông R làm cam kết tuy nhiên "Tờ cam kết" không nêu nội dung trên và "Tờ cam kết" được lập trước Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 30-7-1993. Gia đình ông R quản lý, sử dụng diện tích 195 m^2 đất cất nhà ở và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01-12-1993 (Bl số 204) nhưng ông Q không có ý kiến phản đối.

[3.4] Theo quy định tại tiểu mục 2.2 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 việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực)

Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức; do đó, khi có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Toà án giải quyết như sau:

a) Về nguyên tắc chung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai được xác lập trong thời điểm từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật; do đó, nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện thì Toà án hủy hợp đồng vì hợp đồng bị vô hiệu. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 này.

b) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Toà án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

b.1) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b.2) Trường hợp đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân đã cho phép việc chuyển nhượng;

b.3) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó.

Tại Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 có quy định: Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Căn cứ các quy định trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Q là có căn cứ;

[4] Ông Q kháng cáo nhưng không cung cấp được tình tiết mới do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Q.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Q; buộc bà T và ông R trả một phần giá trị đất cho ông Q. Xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là không phù hợp với quy định pháp luật nên không được chấp nhận.

[6] Do kháng cáo của ông Phùng Văn Q không được chấp nhận nên ông phải chịu án phí nhưng ông là người cao tuổi nên được miễn theo quy định của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Phùng Văn Q;

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2021/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2021, của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

2. Căn cứ khoản 1 Điều 228, Điều 147, 161, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; Điều 690 Bộ luật Dân sự 1995; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về án phí, lệ phí Toà án.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Văn Q về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim T và ông Nguyễn Văn C trả diện tích tích 195m^2 đất ở thuộc thửa 274 tờ bản đồ số 10 (cũ); đất do ông Nguyễn Văn R đứng tên QSDĐ số 01089 ngày 01-12-1993;

+ Hiện nay đất đã chuyển quyền sử dụng đất cho Nguyễn Cảnh T2 và chị Dương Thị H diện tích 97,5 $m^{2,}$ thuộc một phần thửa 106 QSDĐ số CS04759 ngày 28/3/2019 do bà T đứng tên chuyển cho anh T2 chị H theo Hợp đồng số 02225 ngày 16-4-2019.

+ Ông Nguyễn Văn C đứng tên diện tích 97,5 m^2 thuộc một phần thửa 84 QSDĐ số CH00618/001105.CL.VP ngày 07-6-2011.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Văn Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim T với ông Nguyễn Văn C, phần đất diện tích 97,5 m^2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim T với anh Nguyễn Cảnh T2, chị Dương Thị H, phần đất diện tích 97,5 m^2.

2.3. Chi phí tố tụng:

- Ông Phùng Văn Q phải chịu 2.256.000 (hai triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn) đồng tiền đo đạc, thẩm định, định giá tài sản và 1.000.000 (một triệu) đồng tiền chi phí giám định (ghi nhận đã nộp và chi xong).

- Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Kim T, cụ Đào Thị T4i, chị Nguyễn Thị Ngọc D, anh Nguyễn Đình P, anh Nguyễn Thành T3 và chị Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu 1.000.000 (Một triệu) đồng tiền chi phí giám định. Ghi nhận bà Nguyễn Thị Kim T tự nguyện chịu số tiền trên là 1.000.000 (một triệu) đồng. Bà Nguyễn Thị Kim T có nghĩa vụ trả lại cho ông Phùng Văn Q số tiền trên.

3. Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Ông Phùng Văn Q được miễn tiền án phí;

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật

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

Nơi nhận:
- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND H.Châu Thành
- CCTHADS H. Châu Thành;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

Lê Hữu Chiến