

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 299/2019/DS-PT
Ngày: 28-11-2019
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: Bà Nguyễn Thanh Minh Châu.

Các thẩm phán: Bà Trương Thị Tuyền;

Ông Nguyễn Văn Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 336/2019/TLPT- DS ngày 18 tháng 9 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2019/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 306/2019/QĐXX-PT ngày 22 tháng 10 năm 2019; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn A, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ N, Ấp M, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1994; nơi đăng ký thường trú: BN, TB, ST, Quảng Ngãi; tạm trú: Số 95, đường H, khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (theo giấy ủy quyền lập ngày 12-11-2019); có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Cụ Trần Văn T, sinh năm 1948; vắng mặt

2. Cụ Lê Thị C, sinh năm 1953; vắng mặt.

Cụ T, cụ C cùng địa chỉ: Ấp M, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Minh N, sinh năm 1969; có mặt.

2. Bà Lê Thị Thu T2, sinh năm 1971; vắng mặt.
3. Ông Trần Văn Q, sinh năm 1972; vắng mặt.
4. Bà Trần Thị H, sinh năm: 1976; vắng mặt.
5. Ông Trần Văn N2, sinh năm 1978; vắng mặt.
6. Ông Trần Văn N3, sinh năm 1983; vắng mặt.
7. Ông Trần Văn N4, sinh năm 1976; vắng mặt.

Các đương sự có cùng địa chỉ: Ấp M, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Ngô Thanh Thúy trình bày:

Cha mẹ của ông A là cụ T, cụ C có 06 người con chung gồm: ông Văn Văn Q, bà Trần Thị H, ông Trần Văn N2, ông Trần Văn N3, ông Trần Văn N4.

Năm 1999, cha mẹ ông cùng anh em ông khai phá, tạo lập được phần đất diện tích 8.886 m²; đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00316/QSDĐ 422/1998/QĐ-UB(H); do Ủy ban nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp cho hộ ông Trần Văn T vào ngày 26-02-1999. Năm 2001, cha mẹ ông A chuyển nhượng cho ông N và bà T2 diện tích 44.000 m²; trong đó diện tích 2.100 m² đất vườn thuộc Thửa số 989, đo đạc thực tế 3.654 m²; diện tích 2.300 m² thuộc thửa 524, đo thực tế 2.595,6 m²; nhưng không có sự đồng ý của các con; trong khi quyền sử dụng đất là của hộ gia đình; anh em ông có công sức đóng góp khai phá đất nên phải được hưởng một phần.

Từ khi chuyển nhượng đến nay, cha mẹ ông chưa thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền; nhưng bà T2, ông N đã tự ý làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất để đứng tên. Do đó, ông A yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T, cụ C với ông N, bà T2.

Bị đơn: Cụ Trần Văn T, cụ Lê Thị C và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông La Hữu P thống nhất trình bày:

Thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn là đúng về quan hệ gia đình. Bị đơn xác định đất tranh chấp do cùng các con khai phá và có công sức khai phá; hai cụ đã sang nhượng đất cho ông N và bà T2 vào năm 2001, nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên. Đất là của hộ gia đình của các cụ và các con chung đã có công sức đóng góp trong việc khai phá, nên cũng được hưởng một phần. Do đó cụ T, cụ C cũng có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T, cụ C với ông N, bà T2.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trần Văn Q, ông Trần Văn N2, ông Trần Văn N3, ông Trần Văn N4, bà Trần Thị H thống nhất trình bày:

Cùng xác định lời trình bày của nguyên đơn về các con của cụ T, cụ C; quá trình khai phá đất; công sức của anh em của ông trong việc khai phá đất; đất là của hộ gia đình; anh em của ông A có công sức đóng góp; việc cụ T, cụ C đã

chuyển nhượng đất cho ông N, bà T2 vào năm 2001 không có sự đồng ý của 06 người con; chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên, nhưng ông N và bà T2 đã tự ý làm thủ tục sang tên và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó các ông, bà có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T, cụ C với ông N, bà T2.

2/ Ông Trần Minh N và bà Lê Thị Thu T2 thống nhất trình bày: Vợ chồng ông năm 2001 có sang nhượng đất của cụ T, cụ C; gồm:

+ Phần đất ruộng đo thực tế diện tích 2.595,6 m²; ông đã được công nhận quyền sử dụng đất tại Bản án số: 58/2017/DS-ST ngày 19-10-2017 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh, tỉnh Tây Ninh và Bản án số: 50/2018/DS-PT ngày 26-02-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

+ Phần đất gò đo thực tế có diện tích 3.654 m².

Năm 2001, ông bà nhận chuyển nhượng với giá 4 chỉ vàng, đã trả đủ bằng tiền mặt cho cụ T, cụ C; do đất chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên làm giấy tay. Năm 2003 cha mẹ vợ ông là Lê Văn C2, Đặng Thị M tặng cho vợ chồng ông diện tích khoảng 4.000 m² đất cũng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2008, vợ chồng ông làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm diện tích đất cha mẹ cho và diện tích nhận chuyển nhượng của cụ T, cụ C. Đến ngày 19-8-2014, bà Lê Thị Thu T2 được Ủy ban nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 8.666,5 m².

Ông bà không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và cụ T, cụ C.

Bà Lê Thị Thu T2 còn trình bày: Phần đất tranh chấp đo đạc thực tế diện tích 3.654 m² thuộc một phần Thửa 20, Tờ bản đồ số 7, nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH 00123 do Ủy ban nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 19-8-2014 cho bà Lê Thị Thu T2 đứng tên; đất tọa lạc tại Ấp M, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Trị giá đất 266.742.000 đồng; trị giá cao su trên đất 78.000.000 đồng, nhà kho 2.417.818 đồng; tổng cộng 347.160.000 đồng (làm tròn).

Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2019/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 228, điểm g khoản 1 Điều 217; điểm c khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn A đối với diện tích 2.595,6 m² đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn A đối với diện tích 3.654 m² đất.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 28 tháng 8 năm 2019, ông Trần Văn A có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông L trình bày: Ông A giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông A.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa có ý kiến như sau:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tố tụng: Ngày 11-11-2019, tại Biên bản lấy lời khai, ông Trần Văn A, cụ Trần Văn T và cụ Lê Thị C đều tự nguyện hủy việc ủy quyền giữa ông A và bà Ngô Thị Thanh T3; giữa cụ T, cụ C với ông La Hữu P. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông A ủy quyền cho anh L; theo giấy ủy quyền lập ngày 12-11-2019 phù hợp pháp luật nên chấp nhận. Bị đơn đã được triệu tập lần thứ 2 và có đơn đề nghị xử vắng mặt; Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Theo đơn khởi kiện ngày 13-3-2019 và các lời khai tiếp theo, ông A xác định: Cha mẹ ông là cụ T và cụ C có phần đất tọa lạc tại Ấp M, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00316/QSDĐ/422/1998/QĐ-UB(H) do Ủy ban nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 26-02-1999 cho hộ ông Trần Văn T. Năm 2001 cha mẹ của ông đã sang nhượng cho ông N, bà T2 diện tích 44.000 m² đất; gồm Thửa 524, diện tích 2.300 m²; Thửa 989, diện tích 2.100 m² với giá 8.000.000 đồng; bà T2, ông N sử dụng đất từ năm 2001 đến nay. Qua đo đạc thực tế, Thửa 524 có diện tích 2.595,6 m² đất; Thửa có diện tích 6.654 m² đất. Tuy nhiên đối với Thửa 524, diện tích 2.595,6 m² đất đã được giải quyết tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 50/2018/DS-PT ngày 26-02-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh; do đó cấp

sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông đối với phần đất tranh chấp diện tích 2.595,6 m² đất là có căn cứ.

[2.2] Đối với diện tích 2.100 m² đất, thuộc Thửa 989; thực tế đo đạc đất có diện tích 3.654 m²; ông A cho rằng là tài sản thuộc sở hữu chung của anh em của ông và cha mẹ ông (cụ T, cụ C); nhưng ông không có chứng cứ để chứng minh; do đó cấp sơ thẩm đã áp dụng các quy định của pháp luật không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A là có căn cứ.

[2.3] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ; Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp nên chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/206 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn A.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm dân sự số: 20/2019/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 228, điểm g khoản 1 Điều 217, điểm c khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn A đối với diện tích 2.595,6 m² đất; thuộc Thửa 524, Tờ bản đồ số 2; đất tọa lạc Ấp M, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn A đối với diện tích 3.654 m² đất; thuộc Thửa 989, Tờ bản đồ số 2; đất tọa lạc Ấp M, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

3. Chi phí đo đạc, định giá: Ông Trần Văn A phải chịu số tiền 16.900.000 (mười sáu triệu chín trăm nghìn) đồng; (ghi nhận đã nộp xong).

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Cụ Trần Văn T, cụ Lê Thị C không phải chịu. Ông Trần Văn A phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0010317 ngày 22-3-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D, tỉnh Tây Ninh; (ghi nhận đã nộp xong).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn A phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0003671 ngày 10-9-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D, tỉnh Tây Ninh; (ghi nhận đã nộp xong).

Bản án này 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”.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện D, tỉnh Tây Ninh;
- CCTHADS huyện D, tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV&THA tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Nguyễn Thanh Minh Châu