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

Bản án số: 72/2022/DS-PT
Ngày: 13/5/2022
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 Hồ Dương Liêm.

Các Thẩm phán:

1. Ông Phạm Văn Tâm;

2. Bà Võ Thị Hồng Mai.

Thư ký phiên tòa: ông Đặng Minh Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Trong các ngày 11, 13 tháng 5 năm 2022 tại Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 123/2021/TLPT-DS, ngày 16 tháng 6 năm 2021 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2021/DS-ST, ngày 15 tháng 10 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Dương minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 237/2022/QĐ-PT, ngày 14 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*:** bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1956; nơi cư trú: số 797, tổ 10, ấp P, xã Ph, huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà T: bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964; nơi cư trú: số 03 đường Huỳnh Công Giản, khu phố 2, Phường IV, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 02-11-2021); có mặt.

***2. Bị đơn*:** anh Huỳnh Văn Tr, sinh năm 1980; nơi cư trú: số 06, tổ 19, ấp Ph, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Tr: anh Trần Minh T, sinh năm 1992, nơi cư trú: ấp R, xã Q, huyện V, tỉnh Vĩnh L; có mặt.

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

- Ông Phạm Văn M, sinh năm 1950; nơi cư trú: số 797, tổ 10, ấp P, xã Ph, huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

- Ông Ngô Tấn P, sinh năm 1966; nơi cư trú: số 220 đường N, tổ 01, khu phố X, thị trấn D, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

4. Người kháng cáo:

- Bà Huỳnh Thị T – là nguyên đơn.

- Anh Huỳnh Văn Tr – là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31-8-2020 và trong quá trình xét xử vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 10-12-2013, ông Ngô Tấn P nhận chuyển nhượng của anh Tr một phần đất diện tích 2.099 m^2, thuộc thửa 352, tờ bản đồ 12, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01272 do Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu cấp ngày 24-4-2006, đất tọa lạc tại xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh với giá 120.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2014, anh Tr nói với bà T (chị ruột anh Tr) là đã bán phần đất cho ông P, bà T muốn mua lại thì gặp ông P để thương lượng mua lại. Ngày 05-7-2014, anh Tr cùng bà T đến nhà của ông P để cho bà T thương lượng với ông P mua lại phần đất trên; ông P đồng ý bán lại phần đất cho bà T với số tiền 129.000.000 đồng, có làm giấy tay chuyển nhượng. Sau khi thanh toán đủ tiền, ông P đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) và 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng (giữa ông P và anh Tr) cho bà T giữ, cả ba thống nhất sẽ để cho anh Tr làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà T.

Bà T nhận đất trực tiếp quản lý, sử dụng nhưng do ở xa nên đã cho bà **B** (em của bà T ở gần phần đất) mượn đất để trồng mì, khi đó con của bà T cũng có cày xới đất phụ để bà B trồng mì. Do trồng mì bị thua lỗ nên bà B không trồng nữa và đất bỏ trống cho đến nay. Năm 2016, do bà T cần vay vốn để làm ăn nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phần đất mua của ông P) anh Tr vẫn còn đang đứng tên nên bà T đã nhờ anh Tr làm thủ tục vay tiền ngân hàng cho bà. Sau đó, anh Tr và bà cùng đi ký thủ tục để vay số tiền 60.000.000 đồng cho bà T (cụ Phạm Thị Tám mẹ ruột bà T, anh Tr) ký tên thừa kế do ở cùng nhà anh Tr, số tiền vay vợ chồng bà T nhận từ ngân hàng và ông M (chồng bà T) là người trực tiếp trả tiền lãi hàng tháng và toàn bộ số tiền gốc cho ngân hàng.

Đến tháng 9/2017, vợ chồng bà T trả xong khoản tiền vay cho ngân hàng; nhưng ngân hàng vẫn giữ lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do giấy chứng minh của anh Tr bị mờ, nhưng có giao biên nhận cho bà T và hẹn khi nào có giấy chứng minh thì đến nhận. Đến tháng 8-2020, anh Tr làm được căn cước công dân mới, anh Tr chủ động yêu cầu bà T cùng đến ngân hàng lấy giấy đất ra để thực hiện thủ tục sang tên. Tuy nhiên, khi đến ngân hàng có mặt vợ chồng bà T và vợ

chồng anh Tr thì ngân hàng vừa trả giấy đất thì vợ chồng anh Tr giữ luôn giấy đất mà không giao lại cho bà T và không sang tên đất cho bà T; anh Tr nói sẽ trả tiền lại cho bà T hoặc tách thửa sang tên cho bà T 10m ngang nếu bà T không đồng ý thì khởi kiện.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, vợ anh Tr có đến nhà bà T để gặp bà T thương lượng trả cho bà T 1.500.000.000 đồng, nếu không đồng ý thì sang tên cho bà T 20m ngang, còn lại 10m ngang thì để cho vợ chồng anh Tr ở, bà T không đồng ý. Nay, bà T yêu cầu công nhận phần đất cho bà và buộc anh Tr thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà T diện tích 2.099 m^2, thuộc thửa 352, tờ bản đồ 12, (theo BĐĐC 2020 diện tích 2.057,9 m^2, thửa 463, tờ bản đồ 15, QHGT 355m^2) đất tọa lạc tại xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn, anh Huỳnh Văn Tr và người đại diện theo ủy quyền của anh Tr trình bày:

Năm 2013, anh có thế chấp một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P để vay số tiền 120.000.000 đồng. Khi thế chấp thì anh và ông P (người nhận chuyển nhượng) có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng H vào ngày 10/3/2013 và anh giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P giữ để làm tin. Đến năm 2014, anh đã trả đủ số tiền 129.000.000 đồng cho ông P và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp, lãi suất hàng tháng anh trả cho ông P là 3.600.000 đồng. Anh Tr xác định không chuyển nhượng đất cho bất kỳ ai cả và không giao đất cho ông P, bà T; do đó, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T vì anh Tr không dẫn bà T đến gặp ông P để mua đất. Khoảng năm 2014, anh Tr cần tiền làm ăn nên có vay tiền ngân hàng, anh Tr có nhờ gia đình đi đóng tiền lãi giùm của khoản tiền này nhưng anh Tr không nhớ ai đi trả tiền, anh Tr trả tiền ngân hàng và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng, không nhớ rõ cụ thể thời gian nào. Kể từ ngày anh trả xong tiền cho ông P thì anh vẫn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sinh sống trên mảnh đất này không ai tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án anh Tr có đơn yêu cầu độc lập: yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2013 giữa anh và ông P tại Văn phòng Công chứng H vô hiệu do giả tạo. Vì hợp đồng này là để che giấu hợp đồng vay tài sản với số tiền 120.000.000 đồng, anh Tr đã trả tiền cho ông P và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay anh không còn nợ ông P khoản tiền nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Ngô Tấn P trình bày: vào cuối năm 2013 anh Huỳnh Văn Tr có đến gặp ông để hỏi vay số tiền 80.000.000 đồng và đề nghị thế chấp mảnh đất số 352, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Tuy nhiên, do biết anh Tr thường xuyên đi chơi Casino và không có khả năng trả nên ông đã đề nghị anh Tr bán lại phần đất trên cho mình thay vì thế chấp. Sau đó, anh Tr có đến gặp và đề nghị bán 30m đất ngang, tọa lạc tại xã P, huyện D với giá là 150.000.000 đồng, tuy nhiên ông không đồng ý, hai bên mới thương lượng lại giá là 120.000.000 đồng, anh Tr đồng ý bán đất cho ông;

ông đã giao đủ tiền cho anh Tr và hai bên tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng H. Sau đó, anh Tr dẫn ông đi giao đất và chỉ ranh đất cho ông, ông có cắm 02 cây trụ xi măng để xác định ranh đất. Khoảng năm 2014, anh Tr điện thoại cho ông nói rằng anh em trong gia đình biết anh Tr bán đất nên chửi mắng rất nhiều và đề nghị được mua lại. Vào ngày 05/7/2014, anh Tr cùng vợ chồng bà T (chị ruột anh Tr) đến gặp ông để hỏi mua lại phần đất đã bán. Ông đồng ý bán lại cho bà T với giá 130.000.000 đồng, nhưng bà T xin giảm 1.000.000 đồng; sau đó, ông thống nhất bán cho bà T giá 129.000.000 đồng. Sau khi bà T giao tiền ông có làm 01 giấy tay bán đất giao cho bà T cùng 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông và anh Tr (02 bản giống nhau) và 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) đứng tên anh Tr và toàn bộ giấy tờ liên quan của anh Tr cho bà T giữ. Lúc này chưa làm thủ tục sang tên cho bà T vì bà T nói để sau này Tr làm tự thủ tục cho bà vì là chị em ruột với nhau.

Nay, ông không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng, ông yêu cầu được lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.099 m^2, thuộc thửa 352, tờ bản đồ 12, (BĐĐC 2020 diện tích 2.057,9 m^2, thửa 463, tờ bản đồ 15, QHGT 355m^2), đất tọa lạc tại xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh; yêu cầu anh Tr thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà T theo thỏa thuận vì giữa ông và anh Tr có lập hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, chứng thực theo quy định, ông đã chuyển nhượng lại đất này cho bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông *Phạm Văn M trình bày:*

Ông thống nhất với lời trình bày của bà T, người đại diện theo ủy quyền của bà T và trình bày thêm:

Khi Tòa án và Công ty TNHH Thuận Thiên P tiến hành đo đạc đất thì phía anh Tr và gia đình anh Tr ngăn cản không cho đo đạc nên phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án sử dụng bản trích lục Bản đồ địa chính làm căn cứ giải quyết vụ án.

Hội đồng định giá tiến hành định giá xác định quyền sử dụng đất tranh chấp trị giá hiện tại là 100.000.000 đồng/m ngang.

Bản án sơ thẩm số 36/2021/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Căn cứ Điều 697, 698 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 122, 124 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166 Luật Đất đai 2013; Điều 147, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của UBTVQH.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T đối với anh Huỳnh Văn Tr về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với diện tích diện tích 2.099 m2 thuộc thửa 352 tờ bản đồ 12, theo BĐĐC 2010 diện tích 2.057,9 m2 thửa 463 tờ bản đồ 15, QHGT 355m2);

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Huỳnh Văn Tr đối với ông Ngô Tấn P về việc "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Cho lưu thông Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-12-2013 giữa anh Huỳnh Văn Tr và ông Ngô Tấn P đối với diện tích 2.099 m2 thuộc thửa 352 tờ bản đồ 12 (BĐĐC 2010 diện tích 2.057,9 m2 thửa 463 tờ bản đồ 15, QHGT 355m2) có tứ cận: Bắc giáp thửa đất 440; Nam giáp thửa đất 487; Đông giáp thửa đất 464; Tây giáp đường ĐH14.

Ông Ngô Tấn P được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 2.099 m2 thuộc thửa 352 tờ bản đồ 12 (BĐĐC 2010 diện tích 2.057,9 m2 thửa 463 tờ bản đồ 15, QHGT 355m2) tọa lạc tại xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh *(kèm theo trích lục bản đồ địa chính)*.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, giám định, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 25-10-2021 nguyên đơn bà Huỳnh Thị T kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2021/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc anh Huỳnh Văn Tr thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà diện tích 2.099 m2, thửa đất số 352, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh;

- Ngày 28-10-2021 bị đơn anh Huỳnh Văn Tr kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2021/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Yêu cầu xét xử lại vụ án và sửa bản án theo hướng giao lại diện tích đất 2.099 m^2 cho anh Tr được quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Huỳnh Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Anh Huỳnh Văn Tr và người đại diện theo ủy quyền của anh Tr giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

- ***Về tố tụng***: việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- ***Về nội dung***: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị T, không chấp nhận kháng cáo của anh Huỳnh Văn Tr; sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị T và anh Huỳnh Văn Tr làm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm phù hợp với quy định tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Căn cứ pháp luật để giải quyết vụ án: do giao dịch của các bên đã được thực hiện từ năm 2013 trước khi Bộ luật Dân sự hiện hành (2015) có hiệu lực thi hành nên phải áp dụng Bộ luật Dân sự 2005 là Bộ luật có hiệu lực thi hành tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung vụ án: phần đất tranh chấp là phần đất được các bên xác định là thửa đất số 463, diện tích 2.057,9 m^2, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 08/12/2020 cho anh Huỳnh Văn Tr đứng tên (trước đây là diện tích 2.099 m^2, thuộc thửa 352, tờ bản đồ 12, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01272 do Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu cấp ngày 24-4-2006, đất tọa lạc tại xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh). Phần đất này nguyên đơn cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án đều xác nhận là anh Tr đã bán cho ông P vào ngày 10-12-2013 với giá 120.000.000 đồng, giữa ông P và anh Tr có lập hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng tại Văn phòng Công chứng H nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông P, anh Tr vẫn còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực chất phần đất đã giao cho ông P (ông P đã nhận đất và cắm trụ xác định ranh đất). Bà T biết việc anh Tr bán đất cho ông P nên có nhu cầu mua lại nên ngày 05-7-2014, bà T và anh Tr cùng đến nhà của ông P để cho bà T thương lượng với ông P mua lại phần đất trên. Ông P đồng ý chuyển nhượng lại cho bà T với giá tiền là 129.000.000 đồng. Sau khi bà T thanh toán đủ tiền, ông P đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính anh Tr đứng tên giấy đất), 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giữa ông P và anh Tr) có công chứng, cùng toàn bộ giấy tờ có liên quan cho bà T giữ và lập 01 giấy tay để chuyển nhượng lại đất cho bà T.

Tuy vậy, anh Tr cho rằng không có việc chuyển nhượng phần đất trên cho ông P không ký kết hợp đồng mà ông có vay tiền của ông P và đã trả xong, không có việc giao đất cho ông P, không có việc thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà T, chính anh là người đưa tiền cho bà T trả cho ông P và trả nợ vay ngân hàng.

[4] ***Xét yêu cầu kháng cáo của anh Tr đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Tr và ông P do giả tạo thấy rằng:***

[4.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Tấn P và anh Huỳnh Văn Tr, thấy rằng: anh Tr và ông P có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên với giá 120.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Huỳnh Văn Tr và ông Ngô Tấn P ký kết được công chứng số 21, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2013 tại Văn phòng Công chứng H. Quá trình giải quyết vụ án anh Tr không thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại Kết luận giám định số

73/KL-KTHS ngày 19/01/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tây Ninh xác định anh Tr là người đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông P. Mặt khác, đến ngày 05-7-2014, khi bà T mua lại mảnh đất trên thì ông P đã làm giấy tay chuyển nhượng cho bà T và giao kèm theo một số giấy tờ liên quan của anh Tr, như: Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, Đơn xác nhận độc thân (UBND xã Phan xác nhận ngày 10/12/2013), Đơn đề nghị cấp lại chứng minh nhân dân, anh Tr thừa nhận chữ ký trong các văn bản giấy tờ này là chữ ký của anh Tr. Do đó, có căn cứ xác định anh Tr đã biết và đồng ý với tất cả nội dung trong hợp đồng; xác định lời chứng của công chứng viên trong hợp đồng là đúng nên giao kết hợp đồng chuyển nhượng của hai bên đã hoàn thành, phù hợp với quy định tại Điều 401, khoản 4 Điều 404, Điều 405 của Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 188 của Luật Đất đai 2013.

[4.2] Anh Tr cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P là giả tạo và không có thật, mục đích là nhằm bảo đảm khoản tiền anh vay của ông P là không có căn cứ vì: ông P không thừa nhận có cho anh vay tiền, không thừa nhận có nhận tiền lãi của anh, anh không đưa ra được các chứng cứ chứng minh có việc vay tiền của ông P. Trong các lời khai có lúc anh khai không nhớ đã đưa tiền cho ai đi trả ngân hàng và trả tiền cho ngân hàng, anh không cùng bà T đến ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; anh khai nhờ bà T trả tiền cho ông P… Toàn bộ các lời khai của anh Tr không được bà T, ông P thừa nhận và anh Tr cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ. Tuy vậy, qua các chứng cứ bà T cung cấp, ngày 07 tháng 9 năm 2015, anh Huỳnh Văn Tr là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ký Hợp đồng tín dụng số 5702LAV201508255 giữa anh và Ngân hàng Agribank Chi nhánh huyện Dương Minh Châu – tỉnh Tây Ninh để vay số tiền 60.000.000 đồng. Tuy nhiên, bản chất của việc vay trên là vay cho vợ chồng bà Huỳnh Thị T và ông Phan Văn M sử dụng. Căn cứ theo lịch sử giao dịch tiền vay do Ngân hàng Agribank cung cấp thì sau khi anh Tr đứng tên vay tiền ngân hàng thì ông Phan Văn M là người đi trả lãi và toàn bộ nợ gốc cho ngân hàng trên khoản tiền vay của anh Huỳnh Văn Tr vào các ngày: lần 1: ngày 19/01/2017 trả lãi 1.502.667 đồng; lần 2: ngày 28/3/2017 trả lãi 1.470.000 đồng; lần 3: ngày 28/6/2017 và đến ngày 20/9/2017 tất toán khoản vay 60.000.000 đồng và trả kèm lãi 1.437.333 đồng. Việc trích xuất Camera tại Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện Dương Minh Châu – tỉnh Tây Ninh và biên bản đối chất ngày 12/01/2022 (bút lục 307) cho thấy: vào ngày 08/7/2020 vợ chồng anh Tr, vợ chồng bà T đều có mặt tại ngân hàng vào cùng thời điểm để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp tại ngân hàng. Ngoài ra,các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Tr và ông P đều được bà T nắm giữ. Từ đó, chứng minh rằng lời khai của ông P, bà T, ông M là có thật; lời khai của anh Tr và người đại diện theo ủy quyền là không có căn cứ. Vì vậy, việc anh Tr cho rằng hợp đồng trên là giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản giữa anh và ông P, nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh rằng hợp đồng trên là giả tạo nên không có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị T:

[5.1] Xét giao dịch dân sự "Giấy tay bán đất" ngày 05/7/2014 giữa bà T với ông P, thấy rằng:

Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Huỳnh Văn Tr và ông Ngô Tấn P ký kết được công chứng số 21, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2013 tại Văn phòng Công chứng H, ông P đã có đủ điều kiện làm thủ tục chuyển quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện các quyền của người được sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai; ông P tiếp tục chuyển nhượng cho bà T khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đúng theo quy định của pháp luật dân sự và Luật Đất đai. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng này có sự thỏa thuận giữa ông P, bà T và anh Tr chuyển giao quyền và nghĩa vụ cho bà T và anh Tr thực hiện việc làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà T là phù hợp quy định tại Điều 309 và 315 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Hiện tại, giao dịch giữa bà T và ông P không có tranh chấp, ông P phản bác đối với yêu cầu của anh Tr và đề nghị anh Tr thực hiện việc làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà T.

[5.2] Mặt khác, về giao dịch dân sự theo quy định hiện hành (khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015) quy định *"2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định 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*". Theo đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P và bà T mặc dù được lập bằng giấy viết tay và không tuân thủ điều kiện về hình thức phải công chứng, chứng thực đối với giao dịch mà pháp luật bắt buộc về công chứng, chứng thực. Nhưng các bên đã đáp ứng điều kiện thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch (bà T đã thanh toán toàn bộ 129.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P) và các bên đều thừa nhận sự kiện này. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P và bà T là giao dịch hợp pháp và P sinh hiệu lực. Vì vậy, yêu cầu của bà T được công nhận giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông P với bà; anh Tr có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho bà T là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 699 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự 2005, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình.

[6] Từ các phân tích trên, cho thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xem xét đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên đã quyết định bản án không có căn cứ, không đúng quy định của pháp luật dân sự và Luật Đất đai. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị T, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Huỳnh Văn Tr; sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

[7] Về chi phí tố tụng:

Theo Biên bản Quyết toán chi phí xem xét thẩm định, đo đạc (bút lục 180) thì tổng số tiền bà T đã tạm nộp tiền chi phí tố tụng là 22.000.000 đồng, bà T đã trả chi phí là 10.540.000 đồng, số tiền còn lại 11.460.000 đồng bà T đã được hoàn trả lại. Căn cứ Điều 157, 161, 164, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì anh Tr phải chịu các chi phí tố tụng, nên buộc anh Tr phải hoàn trả lại cho bà T số tiền nêu trên.

[8] Về án phí:

[8.1] Án phí sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận nên anh Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đối với yêu cầu độc lập của anh Tr không được chấp nhận nên phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[8.2] Án phí phúc thẩm:

Cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bị kháng cáo, nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 401, khoản 4 Điều 404, Điều 405, Điều 309, Điều 315, Điều 699 và 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình; Điều 129, điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 của Luật Đất đai 2013 và Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị T;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Huỳnh Văn Tr;

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2021/DS-ST, ngày 15 tháng 10 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Ngô Tấn P và ông Phạm Văn M.

- Công nhận "Giấy tay bán đất" lập ngày 05/7/2014 giữa bà T với ông P có hiệu lực thực hiện.

- Bà Huỳnh Thị T và ông Phạm Văn M được quyền sử dụng phần đất diện tích 2.057,9 m^2, thuộc thửa 463, tờ bản đồ số 15 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05339 cấp ngày 08/12/2020, tọa lạc tại xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh (trước đây là phần đất có diện tích 2099 m^2, thuộc thửa đất số 352, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh, do Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01272, ngày 24-4-2006).

- Buộc anh Huỳnh Văn Tr có nghĩa vụ giao các giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho bà T, ông M.

- Bà Huỳnh Thị T được quyền yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền về đăng ký đất đai để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và quyết định của bản án này.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Huỳnh Văn Tr đối với ông Ngô Tấn P về yêu cầu hủy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Huỳnh Văn Tr và ông Ngô Tấn P ký kết được công chứng số 21, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2013 tại Văn phòng Công chứng H".

- Công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Huỳnh Văn Tr và ông Ngô Tấn P ký kết được công chứng số 21, Quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2013 tại Văn phòng Công chứng H" có hiệu lực thực hiện.

3. Về chi phí tố tụng:

- Anh Tr phải chịu 10.540.000 (mười triệu năm trăm bốn mươi nghìn) đồng tiền chi phí tố tụng. Bà Huỳnh Thị T đã nộp xong. Buộc anh Tr phải có nghĩa vụ trả lại cho bà T số tiền 10.540.000 (mười triệu năm trăm bốn mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành 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.

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Đối với yêu cầu độc lập của anh Huỳnh Văn Tr không được chấp nhận, anh Tr phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà anh Tr đã nộp theo Biên lai thu số 0005834 ngày 15/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận anh Tr đã nộp xong.

+ Đối với yêu cầu của bà T được chấp nhận, anh Huỳnh Văn Tr phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm anh Tr đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0011787 ngày 28/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận anh Tr đã nộp xong.

- Án phí phúc thẩm: các bên không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

CÁC THẨM PHÁN	THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Võ Thị Hồng Miai – Phạm Văn Tâm	**Hồ Dương Liêm**