

Bản án số 595/2023/DS-PT

Ngày 28 - 8 - 2023

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Ông Vương Minh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thanh Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 45/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1207/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 89/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 6 năm 2023; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1594/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 123/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2023 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1965/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Huệ Q, sinh năm 1950 (vắng mặt);

Cư trú tại: Tổ 2, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Huệ Q: Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1985 (có mặt);

Cư trú tại: Số 06, đường S– Khedol, tổ 2, ấp Phước Hội, xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Văn L1, sinh năm 1945 (có mặt);

Cư trú tại: Số 8, tổ 15, ấp N1, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

2. Anh Trần Vi Anh T, sinh năm 1973 (có mặt);

Cư trú tại: Số 7, tổ 23, ấp N2, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

3. Anh Trần Vi Anh K, sinh năm 1975 (yêu cầu xét xử vắng mặt);

Cư trú tại: Số 7, tổ 15, ấp N1, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

4. Chị Trần Thị Kim P1(tên nước ngoài là Cheng Fang L2), sinh năm 1977;

Cư trú tại: F-C. VA. 22042-3246 Noryolk-LN. F-C. VA XX04X3639.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Kim P1: Ông Trần Văn L1, sinh năm 1945 (có mặt);

Cư trú tại: Số 8, tổ 15, ấp N1, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

5. Anh Trần Vi Nam Việt Q1, sinh năm 1991 (bị bệnh tâm thần);

Cư trú tại: Số 8, tổ 15, ấp N1, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn L1, sinh năm 1945 (có mặt);

Cư trú tại: Số 8, tổ 15, ấp N1, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

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

1. Ông Lê Công D1, sinh năm 1961 (chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Công D1:

1.1. Bà Võ Thị N3, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Cư trú tại: Ấp N1, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

1.2. Bà Lê Thị Mỹ L3, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Cư trú tại: Tổ 17, Ấp N1, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

1.3. Bà Lê Thị Ánh T1, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Cư trú tại: Tổ 17, Ấp N1, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Võ Thị N3, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Cư trú tại: Ấp N1, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

3. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh;

Địa chỉ trụ sở: Số 257, đường N4, thị trấn D2, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Văn X- Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D (yêu cầu xét xử vắng mặt).

4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Tây Ninh;

Địa chỉ trụ sở: Số 2A, đường N5, khu phố 2, thị trấn D2, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thành T2- Chi cục trưởng (yêu cầu xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Anh Trần Vi Anh T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Trần Huệ Q và người đại diện theo ủy quyền của ông Q là anh Nguyễn Hoàng L trình bày:

Ông Trần Huệ Q là con duy nhất của ông Trần Văn Đ, ông Đ đã chết vào năm 2001, vợ ông Đ là bà Đặng Thị H, đã chết vào năm 2001.

Khi còn sống, ông Đ đã đổi đất với ông Trần Văn L1, ông Đ giao cho ông L1 01 công đất rừng chồi và 06 chỉ vàng 24K, ông L1 giao cho ông Đ hơn 02 công đất ruộng, việc đổi đất thực hiện năm 1991, đến năm 1993 thì lập “Giấy trao đổi đất, ruộng” ghi ngày 11-11-1993.

Phần đất này cho ông Q sử dụng trồng lúa, ông Q xuất gia và sinh sống ở chùa nên không quan tâm đến việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, canh tác đến năm 2012 thì cho vợ chồng ông Lê Công D1 thuê.

Vào năm 2018, Cơ quan Thi hành án đến kê biên nên ông Q biết được anh Trần Vi Anh T đã đứng tên phần đất này và phải kê biên cưỡng chế thi hành bản án anh T nợ người khác, ông chấp nhận và yêu cầu ông L1 làm thủ tục sang tên đất, ông L1 đồng ý nhưng anh T không đồng ý nên ông L1 và anh T tranh chấp đến năm 2019 vẫn không có kết quả.

Vì vậy, ông Q khởi kiện yêu cầu sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất đổi có diện tích hơn 02 công, thửa 2752, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01724 ngày 16-11-2011, anh Trần Vi Anh T đứng tên.

Sau khi Cơ quan Thi hành án kê biên, tách ra thành thửa 174, diện tích 2.686,7m², tuy có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh T đứng tên nhưng đã là đất của ông Q từ năm 1991 đến nay.

Bị đơn ông Trần Văn L1 trình bày:

Do gia đình ông có khó khăn về kinh tế khi sinh cháu Trần Vi Nam Việt Q1 nên phải đổi đất với ông Đ để lấy 06 chỉ vàng 24K lo thuốc men cho vợ con, việc đổi đất diễn ra năm 1991, ông nhận của ông Đ 01 công đất rừng chồi và 06 chỉ vàng, ông giao cho ông Đ khoảng 02 công đất ruộng.

Ông Đ sử dụng đất từ năm 1991, sau đó để lại cho con là Trần Huệ Q. Khi đổi đất, hai bên không làm giấy tờ, đến năm 1993 làm giấy trao đổi đất ruộng, làm thành 02 bản, ông giữ 01 bản, ông Đ giữ 01 bản. Phần đất ông giao cho ông Đ, ông Đ san lấp thêm nên diện tích hiện nay khoảng 0,3 ha. Đất ông Đ giao cho ông có một phần nằm phía bên kia kênh và giáp đất của ông Võ Văn L4 nên ông đổi cho ông L4 để lấy 01 bờ sa và sử dụng từ đó đến nay.

Khi đổi đất cho ông Đ, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng, khi ông dùng một phần đổi với ông L4, đất cũng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Phần đất ông Đ giao cho ông, khi giao chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông đi kê khai, đăng ký chung với tổng diện tích đất của ông, đến năm 1999 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01221/QSDD/468/QĐ-UB(H) ngày 03-8-1999, diện tích 21.975m².

Sau khi phân chia đất cho các con, ông còn khoảng 1,8ha. Vợ ông đã chết, do ông đã lớn tuổi, muốn giao 1,8ha đất này cho một trong hai người con trai quản lý để lo cho ông và cháu Trần Vi Nam Việt Q1 bị bệnh trầm cảm rất nặng, lo thờ cúng ông bà, cha mẹ nên vào năm 2010 ông thỏa thuận với các con, 02 người con trai là Trần Vi Anh T và Trần Vi Anh K không nhận nên con gái là Trần Thị Kim P1 đứng ra nhận, có làm “Biên bản cuộc họp gia tộc – gia đình” ngày 17-02-2010 (âm lịch), có mặt ông, vợ sau của ông tên Lương Thị H1; 02 người em gái ông tên Trần Thị T3, Trần Thị C1; em trai ông là Trần Văn T4 và vợ ông T4 là Phan Thị T5; Trần Vi Anh T; Trần Vi Anh K và Trần Thị Kim P1. Trong đó bà C1, ông T4, bà T5 không ký tên vì lúc thỏa thuận anh T gây gỗ, bỏ về, những người này bảo là giao cho P1 nên không cần ký tên, căn cứ biên bản này, ông làm thủ tục sang tên đất cho Trần Thị Kim P1 nhưng nhà, đất ông vẫn sử dụng.

Do chị P1 định cư ở nước ngoài nên khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, P1 giao cho Trần Vi Anh K giữ, chứng minh nhân dân của P1 thì ông giữ.

Đến khi Cơ quan thi hành án đến kê biên nhà, đất thì ông mới biết Trần Vi Anh T đã sang tên toàn bộ tài sản từ P1 và đã bị kê biên, cưỡng chế thi hành bản án mà anh T phải trả nợ. Anh T tự ý làm thủ tục sang tên đất, chị P1 và ông không biết, việc anh T sang tên đất là không đúng quy định pháp luật.

Ông chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Huệ Q theo “Giấy trao đổi đất, ruộng” ngày 11-11-1993, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Trần Vi Anh T để làm thủ tục cho ông Trần Huệ Q đứng tên đất. Việc anh T đứng tên toàn bộ diện tích đất của ông thì ông sẽ khởi kiện bằng

vụ án khác; ông không tranh chấp không yêu cầu gì về việc ông Q cho ông Lê Công D1 và bà Võ Thị N3 thuê đất.

Bị đơn anh Trần Vi Anh T trình bày:

Anh xác định không có việc đổi đất với ông Trần Văn Đ, ông Q chỉ là người thuê đất của cha mẹ anh, anh không có mặt tại cuộc họp gia đình ngày 17-02-2010, không biết việc em anh là Trần Thị Kim P1 được đứng tên toàn bộ tài sản của cha mẹ, chỉ biết khi chị P1 nhờ anh dẫn đến ngân hàng để làm thủ tục vay vốn và thế chấp 18.640m² đất của cha mẹ. Đến hạn chị P1 không có tiền trả nợ ngân hàng nên anh phải trả thay sau đó chị P1 bán hết 18.640m² đất này cho anh với giá 01 tỷ đồng, có làm giấy tay ghi tựa đề “Giấy bán đất” ngày 21-10-2011 và lập hợp đồng tặng cho ghi ngày 22-10-2011, được công chứng tại Phòng Công chứng Số 01 Tây Ninh. Sau khi công chứng, chị P1 đến nhà anh nhận tiền, có chồng chị P1 là Trần Việt Z đi cùng, do số tiền bán đất đã ghi trên “Giấy bán đất” nên khi giao tiền không L1 biên bản giao nhận. Giấy bán đất và hợp đồng tặng cho có dấu vân tay, chữ ký, chữ viết của chị P1.

Khi anh làm thủ tục sang tên đất thì cha anh là ông L1 khiếu nại tại Ủy ban nhân dân xã B, trong quá trình giải quyết, ông L1 đã viết “Tờ cam kết” ngày 11-11-2011, nội dung là không thắc mắc, khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh.

Anh làm thủ tục sang tên từ chị P1 và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01724 ngày 16-11-2011, diện tích 18.640m². Khoảng năm 2012, anh cho ông Cao Hoài S1 thuê đất đến cuối năm 2015 ông S1 trả lại, sau đó ông L1 ngăn cản không cho anh sử dụng đất nữa. Riêng phần đất đang tranh chấp thì từ trước đến nay ông Q sử dụng vì ông L1 cho thuê.

Anh làm ăn thất bại, nợ nhiều người theo bản án của Tòa án nên bị kê biên 18.640m² đất nêu trên nhưng anh đã thi hành bằng tiền mặt, chỉ còn khoản nợ của vợ chồng bà Lã Thị Kim T6, ông Nguyễn Văn H2 hơn 01 tỷ đồng chưa có khả năng thi hành án.

Anh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q vì đất là tài sản của anh, yêu cầu ông Q trả đất, việc ông Q cho ông D1 và bà N3 thuê đất thì tự ông Q xử lý.

Mẹ anh là bà Lê Thị Ngọc L5 không ký tên trong “Giấy trao đổi đất, ruộng” ngày 11-11-1993, anh có yêu cầu giám định chữ ký của bà L5 nhưng sau đó anh đã rút yêu cầu này, tùy Tòa án xem xét.

Bị đơn anh Trần Vi Anh K trình bày:

Anh là con trai của ông L1, thống nhất theo yêu cầu của ông Q và ông L1. Việc đổi đất giữa gia đình anh và ông Đ là đúng như ông Q trình bày, khi đổi hai bên có lập “Giấy trao đổi đất, ruộng” ngày 11-11-1993, có cha anh, mẹ anh và anh cùng ký tên.

Đất tranh chấp do cha anh ủy quyền cho con gái là Trần Thị Kim P1 đứng tên để lo cho cha và em Q1, vì sao anh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh không biết, gia đình anh yêu cầu anh T sang tên đất cho ông Q nhiều lần nhưng anh T không thực hiện. Anh chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q, yêu cầu anh T sang tên đất cho ông Q; anh không tranh chấp không yêu cầu gì về việc ông Q cho ông Lê Công D1 và bà Võ Thị N3 thuê đất.

Bị đơn chị Trần Thị Kim P1 trình bày trong bản tự khai và biên bản hòa giải như sau:

Chị là con của ông Trần Văn L1 và bà Lê Thị Ngọc L5, bà L5 đã chết vào năm 1997.

Theo “Biên bản cuộc họp gia tộc – gia đình” ngày 17-02-2010 thì chị nhận đứng tên 18.640m² đất của cha mẹ là để lo cho cha và người em bị bệnh, sau đó chị làm thủ tục sang tên và được cấp thành 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm 01 giấy là đất nhà ở, 01 giấy là đất ruộng.

Trước khi đi nước ngoài định cư chị có làm giấy tay ghi ngày 03-11-2010, nội dung giao đất ruộng cho anh Tgiữ giùm, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng minh nhân dân của chị do cha chị giữ nhưng không biết vì sao anh T làm được thủ tục sang tên đất cho anh T, khi Cơ quan Thi hành án đến kê biên tài sản, cha chị gọi điện báo chị mới biết.

Trong 18.640m² đất chị đứng tên có thửa đất cha chị đã đổi cho ông Đ từ năm 1991, gia đình chị không sử dụng thửa đất này. Chị chấp nhận sang tên đất cho con ông Đ là ông Trần Huệ Q. Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh T đứng tên đối với thửa đất này để ông Q được quyền sử dụng đất. Việc anh T đứng tên toàn bộ diện tích đất của cha chị thì chị và cha chị sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Chị không tranh chấp không yêu cầu gì về việc ông Q cho ông Lê Công D1 và bà Võ Thị N3 thuê đất.

Ông L1 là người đại diện theo ủy quyền của chị P1, thống nhất theo ý kiến của chị P1.

Bị đơn, anh Trần Vi Nam Việt Q1 do ông Trần Văn L1 là người giám hộ trình bày:

Anh Q1 là con ruột của ông, anh Q1 bị bệnh tâm thần đã nhiều năm, mọi vấn đề do ông quyết định thay Q1 và quyết định theo ý kiến ông đã trình bày như trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Công D1 trình bày:

Phần đất tranh chấp là của ông Trần Huệ Q cho vợ chồng ông thuê từ năm 2012, có lập hợp đồng thuê bằng giấy tay ghi ngày 17-8-2012, thời hạn thuê 02 năm nhưng thỏa thuận cứ sau 02 năm thì làm hợp đồng tiếp theo cho đến nay. Hiện vợ chồng ông đang sản xuất lúa, nếu Tòa án xét xử đất thuộc về ai thì ông

sẽ giao đất cho người đó nhưng giao sau khi thu hoạch vụ lúa đang gieo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị N3 trình bày:

Bà là vợ ông Lê Công D1, thống nhất theo ý kiến ông D1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện D, do ông Dương Văn X đại diện theo pháp luật, có văn bản trình bày:

Theo trích lục hồ sơ ngày 18-7-1997, hộ ông Trần Văn L1 có đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất diện tích 21.975m², trong đó có các thửa đất số 1694, 1695, 1696, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.500m². Hồ sơ được Hội đồng đăng ký ruộng đất xã xác nhận cho đăng ký; ngày 03-8-1999, hộ ông Trần Văn L1 được Ủy ban nhân dân huyện D ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0483190, sổ vào sổ 01221/QSDĐ/468/QĐUB(H).

Sau đó ông L1 làm thủ tục tặng cho con gái là Trần Thị Kim P1 nên ngày 04-8-2010 Ủy ban nhân dân huyện D ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC778429, sổ vào sổ CH00445 cho chị P1, trong đó có thửa 2752.

Ngày 22-11-2011, chị P1 ký hợp đồng tặng cho anh Trần Vi Anh T 18.640m² đất nêu trên, trong đó thửa đất số 2752, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.500m². Sau khi được tặng cho, anh T đã có đơn đăng ký và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B là đất hiện không tranh chấp nên Ủy ban nhân dân huyện D ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD929494, sổ vào sổ CHO1725 ngày 16-11-2011, cho anh T, trong đó có thửa 2752.

Khi thực hiện các giao dịch như trên thì đất không có tranh chấp, không bị kê biên thi hành án, không thế chấp, đảm bảo đúng quy định của Luật Đất đai.

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Vi Anh T đúng theo quy định tại Điều 48, Điều 49 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 152 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

Ủy ban nhân dân huyện D đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành dân sự huyện D, do ông Lê Thành T2 đại diện, có văn bản trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện D có kê biên của anh Trần Vi Anh T 18.640m² đất lúa theo Quyết định cưỡng chế, kê biên xử lý tài sản số: 71/QĐ-CCTHADS ngày 10-6-2016, trong đó có thửa đất số 2752 nhưng thửa đất này đã được giải tỏa kê biên theo Quyết định về việc giải tỏa kê biên tài sản số: 310/QĐ-CCTHADS ngày 27-8-2018, hiện thửa đất này không bị kê biên cưỡng chế hay thực hiện biện pháp ngăn chặn nào khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đang giữ. Đề nghị Tòa án xử lý theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 30-9-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Huệ Q đối với ông Trần Văn L1, anh Trần Vi Anh T, anh Trần Vi Anh K, chị Trần Thị Kim P1 và anh Trần Vi Nam Việt Q1 do ông Trần Văn L1 giám hộ.

2. Công nhận cho ông Trần Huệ Q được quyền sử dụng 2.530,3m² đất ông Trần Văn L1 đã giao theo “Giấy trao đổi đất, ruộng” ngày 11-11-1993, giữa ông Trần Văn Đ và ông Trần Văn L1, bà Lê Thị Ngọc L5, anh Trần Vi Anh K. Đất thuộc thửa 2752, tờ bản đồ số 12, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH01725 ngày 16-11-2011, do Ủy ban nhân dân huyện D cấp, anh Trần Vi Anh T đứng tên, diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.500m², tương ứng với thửa 174, tờ bản đồ số 27 (bản đồ năm 2010), đất tọa lạc tại: Ấp N1, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh, theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án. Đất do ông Trần Huệ Q đang quản lý.

3. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH01725 ngày 16-11-2011, do Ủy ban nhân dân huyện D cấp, anh Trần Vi Anh T đứng tên, đối với thửa đất số 2752.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01725 hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đang giữ. Ghi nhận việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện D xác định thửa đất 2752 đã được giải tỏa kê biên.

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 2.530,3m² đất nêu trên cho ông Trần Huệ Q theo bản án này.

4. Ghi nhận ông Trần Văn L1, anh Trần Vi Anh K, chị Trần Thị Kim P1, ông Trần Huệ Q, ông Lê Công D1, bà Võ Thị N3 không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết Hợp đồng thuê đất ngày 17-8-2012, giữa ông Q và ông D1, bà Ngon.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 14-10-2022 Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh nhận đơn kháng cáo của anh Trần Vi Anh T là bị đơn kháng cáo đề nghị không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Huệ Q.

Tại cấp phúc thẩm, anh Trần Vi Anh T yêu cầu giám định chữ ký của bà L5 thì chữ ký bà L5 trong Hợp đồng đổi ruộng đất so với các chữ ký mẫu không phải do cùng một người ký ra. Ông D1 chết. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D1 gồm có vợ bà Võ Thị N3 và hai con là Lê Thị Mỹ L3 và Lê Thị Anh T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Trần Vi Anh T thay đổi yêu cầu kháng cáo là do chữ ký không phải của bà L5 nên diện tích đất 50% mẹ ông là bà L5 không ký, thuộc quyền sở hữu của ông. Phần ba ông ký thì giao cho nguyên đơn ½ diện

tích tranh chấp. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Anh Trần Vi Anh T trình bày: Do chữ ký không phải của bà L5 nên diện tích đất 50% mẹ ông là bà L5 không ký, thuộc quyền sở hữu của ông. Phần ba ông ký thì giao cho nguyên đơn $\frac{1}{2}$ diện tích tranh chấp. Chi phí giám định cấp phúc thẩm, anh tự nguyện chịu 5.100.000 đồng và nộp xong.

Ông L1 trình bày: Vợ chồng ông đã đổi đất và giao đất, không đồng ý ý kiến của anh T.

Anh L trình bày: Không chấp nhận kháng cáo của anh T. Giấy đổi đất đã có thực hiện. Ông Q sử dụng từ năm 1991 đến nay. Anh T không có sử dụng đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, anh T trả cho ông Q số tiền 3,8 tỷ đồng để lấy lại đất nhưng ông Q không đồng ý. Nguồn gốc đất là của ông cô để lại cho ông L1. Ông L1 ký đổi đất, giao đất và nhận tiền xong. Ông Q sử dụng đất cho đến nay. Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Xét kháng cáo của anh T. Việc đổi đất không phải chữ ký của bà L5 nhưng thực tế, ông Q sử dụng phần đất này ổn định, lâu dài. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T đối với diện tích tranh chấp mà anh T không sử dụng là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của anh Trần Vi Anh T là bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ông L1, anh K, chị P1, ông Q thống nhất là ông Trần Văn Đ, có làm Lê Thị Ngọc L5 có hơn 02 ha đất tại ấp N1, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 11-11-1993, ông L1, bà L5 đổi đất với ông Trần Văn Đ, có làm “Giấy trao đổi đất, ruộng”, nội dung: Ông L1, bà L5 giao cho ông Đ 02 công ruộng thuộc; ông Đ giao cho ông L1 01 công đất rừng chồi chưa khai vỡ và 06 chỉ vàng 24K. Thỏa thuận trong tương lai nếu đổi lại đất với tình trạng như cũ thì phải có sự đồng ý chung trên thành quả lao động phát sinh. Giấy này có ông

Đ ký tên; bên ông L1 có ông L1, bà Lê Thị Ngọc L5 là vợ ông L1, anh Trần Vi Anh K là con trai ông L1 ký tên.

Khi đổi, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng, hai bên đã giao nhận đất, giao nhận vàng cho nhau xong từ năm 1993.

Anh T không thừa nhận việc trên cho rằng ông L1 cho thuê đất và giám định chữ ký không phải chữ ký của bà L5.

[2.2] Năm 1999, ông L1 kê khai đăng ký toàn bộ đất của mình và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01221/QSDD/468/QĐ-UB(H) ngày 03-8-1999, diện tích 21.975m², trong đó có thửa đất đổi cho ông Đ.

Ông L1 và bà L5 có 04 người con, gồm: Trần Vi Anh T, Trần Vi Anh K, Trần Vi Nam Việt Q1, Trần Thị Kim P1. Bà L5 đã chết vào năm 1997, anh Q1 bị bệnh tâm thần, chị P1 định cư ở nước ngoài.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, ông L1 phân chia đất cho các con, trong đó có một phần diện tích đất ông Đ giao đã phân chia cho anh Trần Vi Anh K, ông L1 còn lại 18.640m² dùng để dưỡng già, lo cho anh Q1 và dùng vào việc thờ cúng.

Năm 2010, ông L1 giao cho chị P1 đứng tên theo “Biên bản cuộc họp gia tộc – gia đình” ngày 17-02-2010 (âm lịch) nhưng không trừ phần đất đã đổi cho ông Đ, đến khi anh T làm thủ tục sang tên cho anh T cũng sang tên cả thửa đất này.

[2.3] Ông Đ và vợ là bà Đặng Thị H có người con duy nhất là ông Trần Huệ Q, sau khi đổi đất, ông Đ giao cho ông Q canh tác.

Ông Đ và bà H đã chết vào năm 2001, ông Q tiếp tục sử dụng đất đến ngày 17-8-2012 thì cho vợ chồng ông Lê Công D1, bà Võ Thị N3 thuê trồng lúa cho đến nay.

[2.4] Vào năm 2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đến kê biên, ông Q phát hiện ra đất đã sang tên cho anh Trần Vi Anh T và bị kê biên để cưỡng chế thi hành bản án anh T nợ người khác nên báo với ông L1, yêu cầu ông L1 làm thủ tục sang tên nhưng vì anh T không chấp nhận nên không sang tên được.

[2.5] Ngày 10-12-2018, ông Q khởi kiện ông L1, bà L5, anh K, yêu cầu sang tên đất theo “Giấy trao đổi đất, ruộng” ngày 11-11-1993.

Ngày 19-6-2019, ông Q khởi kiện bổ sung, nội dung bổ sung là kiện 03 người con còn lại của bà L5, ông L1 là anh Trần Vi Anh T, chị Trần Thị Kim P1 và anh Trần Vi Nam Việt Q1 vì ông Q được biết bà L5 đã chết, phát sinh quyền thừa kế của con bà L5; yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh T đối với phần đất đã đổi cho ông Đ.

[2.6] Ông L1, chị P1, anh K thừa nhận việc đổi đất và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q.

[2.7] Đất tranh chấp thuộc thửa 2752, tờ bản đồ số 12, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01724 ngày 16-11-2011, do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho anh Trần Vi Anh T đứng tên, diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng là 4.500m² nhưng diện tích thực tế là 2.530,3m², giá trị thực tế là 3.803.655.762 đồng (1.503.243 đồng/m²). Trên đất có lúa của ông Lê Công D1, bà Võ Thị N3.

[2.8] Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh huyện D xác nhận theo Công văn số: 76/CV-VPĐKĐĐ-CN ngày 24-5-2019, thửa đất tranh chấp có thay đổi thửa theo hệ thống bản đồ địa chính và có sự chênh lệch giữa diện tích thực tế và diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng, như sau:

- + Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 01221 QSDĐ/468/QĐ-UB(H) ngày 03-8-1999, ông Trần Văn L1 đứng tên đất tranh chấp là một phần các thửa 1694, 1695, 1696, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.500m².

- + Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH00445 ngày 04-8-2010, chị Trần Thị Kim P1 đứng tên là thửa 2752, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.500m²

- + Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH01725 ngày 16-11-2011, anh Trần Vi Anh T đứng tên là thửa 2752, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.500m².

Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi diện tích 4.500m² là ghi diện tích của cả 03 thửa: 1694, 1695, 1696, tương ứng với thửa 2752. Khi lồng ghép vào tờ bản đồ số 27 (bản đồ năm 2010) thì là thửa 174 mà thửa 174 chỉ là một phần diện tích của 03 thửa: 1694, 1695, 1696 nên diện tích thửa 2752 đúng theo thực tế sử dụng là 2.530,3m².

[2.9] Việc đổi đất theo “Giấy trao đổi đất, ruộng” ngày 11-11-1993 là có thật, các bên thừa nhận, những người có đất giáp ranh, trong đó có ông Trần Văn T4 là em ông L1 xác định ông Đ và con ông Đ là ông Q sử dụng đất từ năm 1993 đến nay. Anh T cho rằng ông Đ chỉ thuê đất nhưng anh không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Tại đơn kháng cáo, anh T yêu cầu giám định chữ ký của bà Lê Thị Ngọc L5 trong “Giấy trao đổi đất, ruộng” ngày 11-11-1993 vì cho rằng mẹ anh là bà Lê Thị Ngọc L5 không ký tên vào “Giấy trao đổi đất, ruộng” ngày 11-11-1993 nên anh không chấp nhận có việc đổi đất. Kết quả giám định không phải chữ ký của bà L5. Thực tế, từ khi đổi đất đến khi bà L5 chết vào năm 1997, bà L5 không phản đối, sau khi bà L5 chết các con bà L5 trong đó có anh T cũng không thắc mắc hay phản đối việc ông Q sử dụng đất, việc đổi đất từ năm 1993 đã được ông L1 và các con ông L1 thừa nhận, phù hợp thực tế sử dụng đất, phù hợp với lời khai của những người có đất giáp ranh.

Tuy việc trao đổi đất theo “Giấy trao đổi đất, ruộng” ngày 11-11-1993, là không bảo đảm về mặt hình thức nhưng tại thời điểm chuyển đổi, đất không bị kê biên hay tranh chấp, việc giao nhận đã xong. Mặc dù khi đổi đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng, ông Đ và ông Q không kê khai đăng ký nhưng đã sử dụng liên tục tính đến nay đã 29 năm. Hai bên có thỏa thuận đổi lại nhưng ông L1 xác định không đổi, bên ông Q là người chiếm hữu hợp pháp ngay tình theo quy định tại Điều 236 của Bộ luật Dân sự và thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 101 của Luật Đất đai.

[2.10] Thừa đất số 2752 ông L1 đã giao quyền sử dụng cho ông Đ từ năm 1993 nhưng khi kê khai đăng ký đất của mình vào năm 1999 ông L1 không trừ ra. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông L1 đối với thửa đất số 2752 là không đúng, dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho chị P1, sau đó là anh T đối với thửa đất này cũng không đúng.

Ông Q yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[2.11] Về giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị P1 và anh T đối với các thửa đất khác không liên quan đến vụ án này, ông L1, chị P1 xác định sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ việc khác nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

[2.12] Theo Công văn số: 625/CCTHADS ngày 16-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D trả lời theo yêu cầu của Tòa án thì tính đến thời điểm hiện nay vẫn giữ nguyên Quyết định giải tỏa kê biên số: 310/QĐ-CCTHADS ngày 27-8-2018, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đang giữ, sẽ thực hiện theo bản án của Tòa án.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1 đối với thửa đất này là không đúng nhưng đã sang tên và hiện nay thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01724 ngày 16-11-2011, do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho anh Trần Vi Anh T đứng tên nên phải hủy một phần giấy chứng nhận này đối với thửa đất tranh chấp.

[2.13] Về các nội dung khác, chi phí tố tụng khác và án phí dân sự sơ thẩm: giữ nguyên như án sơ thẩm.

[2.14] Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Anh T tự nguyện chịu số tiền 5.100.000 đồng, đã nộp xong.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật. Kháng cáo của anh T không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh T, giữ nguyên án sơ thẩm, chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH01724 ngày 16-11-2011 không phải Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH01725 ngày 16-11-2011.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh T phải chịu án phí do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 236 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 2 của Luật Đất đai năm 1993, Điều 101 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Trần Vi Anh T là bị đơn.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 30-9-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Huệ Q đối với ông Trần Văn L1, anh Trần Vi Anh T, anh Trần Vi Anh K, chị Trần Thị Kim P1 và anh Trần Vi Nam Việt Q1 do ông Trần Văn L1 giám hộ.

2. Công nhận cho ông Trần Huệ Q được quyền sử dụng 2.530,3m² đất ông Trần Văn L1 đã giao theo “Giấy trao đổi đất, ruộng” ngày 11-11-1993, giữa ông Trần Văn Đ và ông Trần Văn L1, bà Lê Thị Ngọc L5, anh Trần Vi Anh K. Đất thuộc thửa 2752, tờ bản đồ số 12, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH01725 ngày 16-11-2011, do Ủy ban nhân dân huyện D cấp, anh Trần Vi Anh T đứng tên, diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.500m², tương ứng với thửa 174, tờ bản đồ số 27 (bản đồ năm 2010), đất tọa lạc tại: Ấp N1, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh, theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án. Đất do ông Trần Huệ Q đang quản lý.

3. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH01724 ngày 16-11-2011, do Ủy ban nhân dân huyện D cấp, anh Trần Vi Anh T đứng tên, đối với thửa đất số 2752.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01724 hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện D đang giữ. Ghi nhận việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện D xác định thửa đất 2752 đã được giải tỏa kê biên.

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 2.530,3m² đất nêu trên cho ông Trần Huệ Q theo bản án này.

4. Ghi nhận ông Trần Văn L1, anh Trần Vi Anh K, chị Trần Thị Kim P1, ông Trần Huệ Q, ông Lê Công D1, bà Võ Thị N3 không tranh chấp, không yêu

cầu Tòa án giải quyết Hợp đồng thuê đất ngày 17-8-2012, giữa ông Q và ông D1, bà N3.

5. Về chi phí tố tụng khác:

+ Về chi phí giám định: Chị Trần Thị Kim P1 phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng, ghi nhận đã nộp xong.

+ Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Ông Trần Văn L1, anh Trần Vi Anh K, anh Trần Vi Anh T, chị Trần Thị Kim P1 phải liên đới chịu 12.000.000 (mười hai triệu) đồng, nộp trả cho ông Trần Huệ Q.

Kể từ ngày ông Q có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông L1, anh K, anh T, chị P1 chưa giao trả đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả cho ông Q tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn L1 được miễn.

- Anh Trần Vi Anh T, anh Trần Vi Anh K, chị Trần Thị Kim P1 phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

- Hoàn trả cho ông Trần Huệ Q 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0011269 ngày 02-01-2019, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Tây Ninh.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Trần Vi Anh T phải chịu là 300.000 đồng, được trừ vào tạm ứng án phí anh Trần Vi Anh T đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000420 ngày 21/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của 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 thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- Dương sự;
- Lưu (Án - Trú).

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

Đinh Ngọc Thu Hương

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Công

Vương Minh Tâm

Đinh Ngọc Thu Hương