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

Bản án số: 58/2019/DS-PT
Ngày: 27-3-2019
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 Lưu Ánh Nguyệt
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Son
Ông Nguyễn Văn Tòng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thanh Vy – 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 Sinh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và ngày 27 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 258/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2018/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 52A/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Anh Tạ Quốc T, sinh năm 1982;

2. Anh Tạ Quốc H, sinh năm 1984;

3. Chị Tạ Thanh T1, sinh năm 1990;

Cư trú tại: đường X, Khu phố A, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của anh H và chị T1: Anh Tạ Quốc T, sinh năm 1982; cư trú tại: đường X, Khu phố A, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22-9-2016).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy H1 là Luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Duy H1, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh.

- *Bị đơn*:

1. Ông Tống Thanh T2, sinh năm 1960;

2. Bà Nguyễn Thị Kim H2, sinh năm 1960;

Cư trú tại: đường Y, ấp M, xã N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của ông T2, bà H2: Anh Nguyễn Lâm Q, sinh năm 1980; cư trú tại: Ấp R, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Theo văn bản ủy quyền 14/01/2019).

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

1. Bà Nguyễn Ngọc T3, sinh năm 1977;

2. Cháu Tạ Thanh P, sinh ngày 01/02/2001;

3. Cháu Tạ Phúc T4, sinh ngày 12/11/2008;

4. Cháu Tạ Phúc K, sinh ngày 03/9/2012;

Cư trú tại: N, phường B, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của em P, em T4, em K: Bà Nguyễn Ngọc T3, sinh năm 1977; cư trú tại: N, phường B, Quận Z, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Thanh: Anh Tạ Quốc T, sinh năm 1982; cư trú tại: đường X, Khu phố A, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17-10-2016).

5. Anh Tống Thanh T5, sinh năm 1981; cư trú tại: đường Y, ấp M, xã N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

6. Chị Tống Thanh T6, sinh năm 1983; cư trú tại: đường C, ấp L, xã B, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

7. Chị Tống Thanh T7, sinh năm 1988; cư trú tại: đường Y, ấp M, xã N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

8. Chị Tống Thị Bảo T8, sinh năm 1994; cư trú tại: ấp B, xã T, huyện TB, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn anh Tạ Quốc T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 22 tháng 9 năm 2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn anh Tạ Quốc T cùng người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 2006 ông Tạ Thanh L (cha ruột anh Tạ Quốc T) có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh do ông Tống Thanh T2 và bà Nguyễn Thị Kim H2 đứng tên đăng ký sử dụng gồm thửa đất số 47, tờ bản đồ số 42A, diện tích 16.641 m^2 được UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22-8-2006 và các thửa đất số 21, 24, 25, tờ bản đồ số 43A, diện tích 43.994 m^2 được UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04-5-2004, với số tiền tổng cộng 650.000.000 đồng. Khi sang nhượng đất hai bên không có lập hợp đồng theo quy định của pháp luật mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói với nhau, ông T2, bà H2 đã giao đất cho ông L sử dụng và đã nhận tiền đủ (theo 03 giấy biên nhận ngày 18-7-2006; ngày 03-8-2006 và ngày 24-12-2006 do anh Tạ

Đức T9 và ông L giao) nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng, với lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H2, ông T2 đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện H, tỉnh Tây Ninh để vay vốn; ông L có nhiều lần yêu cầu bà H2, ông T2 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng các diện tích đất nêu trên nhưng ông, bà cứ tránh né không làm thủ tục.

Năm 2007 ông L tiến hành trồng cây cao su trên các diện tích đất này và quản lý, khai thác cho đến tháng 7 năm 2015 ông L chết nên bà H2, ông T2 vào ngăn cản không cho gia đình anh T khai thác mủ cao su mới xảy ra tranh chấp cho đến nay. Nay anh Tạ Quốc T, anh Tạ Quốc H và chị Tạ Thanh T1 yêu cầu ông Tống Thanh T2, bà Nguyễn Thị Kim H2 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích tại các thửa 47, tờ bản đồ số 42A, diện tích 16.641 m^2 (đo đạc thực tế có diện tích 16.744,6 m^2) và thửa 21, 24, 25 tờ bản đồ số 43A, diện tích 43.994 m^2 (đo đạc thực tế có diện tích 42.188,6 m^2) các thửa đất do UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tống Thanh T2 và bà Nguyễn Thị Kim H2 đứng tên đăng ký sử dụng.

Đối với chi phí đo đạc; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; chi phí định giá và chi phí giám định anh Tạ Quốc T tự nguyện chịu toàn bộ không yêu cầu gì đối với phần này.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Tống Thanh T2, bà Nguyễn Thị Kim H2 và người đại diện hợp pháp của ông T2, bà H2 có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn như sau:

Vợ chồng ông T2, bà H2 có các phần đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ 42A, diện tích 16.641 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00947, được UBND huyện C cấp ngày 22-8-2006 cho bà Nguyễn Thị Kim H2 và ông Tống Thanh T2 đứng tên đăng ký, sử dụng và tại các thửa đất số 21, 24, 25 tờ bản đồ 43A, diện tích 43.994 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03494 QSDĐ/95/QĐ-UB(H), được UBND huyện C cấp ngày 04-5-2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Kim H2 đứng tên đăng ký sử dụng. Tuy nhiên ông T2, bà H2 không có chuyển nhượng quyền sử dụng 02 diện tích đất nêu trên cho ông Tạ Thanh L như anh T trình bày.

Khoảng năm 2008 ông T2, bà H2 trồng cây cao su và chăm sóc, quản lý được 03 tầng lá thì cho ông L mượn đất (không có gì chứng minh) để trồng cây mì và trông giữ cây cao su thay cho ông T2, bà H2, nhưng việc chăm sóc, quản lý cây cao su vẫn do ông T2, bà H2 trực tiếp chăm sóc, quản lý. Đến khoảng năm 2014 ông T2, bà H2 có yêu cầu ông L trả lại đất để thu hoạch mủ cao su, nhưng ông L không đồng ý và nói khi nào ông T2, bà H2 trả hết số tiền mà trước đó ông T2, bà H2 vay của ông L thì ông L mới trả lại đất. Sau đó, ông L khởi kiện ông T2, bà H2 tranh chấp tiền vay 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng tại Tòa án nhân dân thị xã Tây Ninh (nay thành phố T) và đã được Tòa án nhân dân Thành phố T, tỉnh Tây Ninh giải quyết xong, sau khi quyết định có hiệu lực pháp luật, ông T2, bà H2 có trả cho ông L được số tiền hơn 300.000.000 đồng tại Cơ quan Thi hành án dân sự Thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 23-9-2015 bà H2, ông T2 có gửi đơn tranh chấp diện tích đất này với ông L tại UBND xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, nhưng ngày 12-10-2015 bà H2, ông T2 rút lại đơn tranh chấp, lý do UBND xã H, huyện C không làm việc được với gia đình ông L. Các thửa đất hiện đang tranh chấp với gia đình ông L thì ông T2, bà H2 không bị Cơ quan thi hành án kê biên để làm thủ tục trả nợ và cũng không thế chấp vay vốn hay giao dịch với tổ chức, cá nhân nào. Nay ông T2, bà H2 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Tạ Quốc T và các đồng thừa kế, vì vợ chồng ông T2, bà H2 không chuyển nhượng 02 diện tích đất nêu trên cho ông Tạ Thanh L.

Đối với Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất tranh chấp do Công ty TNHH một thành viên Tư vấn đầu tư thiết kế xây dựng I.C.C đo ngày 27-6-2017 và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C đối chiếu, xác nhận ngày 19-7-2017, ông T2, bà H2 thống nhất với hiện trạng, không có ý kiến gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn cụ thể:

- *Anh Tống Thanh T5 trình bày:* Anh là con ruột của ông Tống Thanh T2 và bà Nguyễn Thị Kim H2. Diện tích đất tại các thửa đất số 21, 24, 25 tờ bản đồ 43A, diện tích 43.994 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03494 QSDĐ/95/QĐ-UB(H), được UBND huyện C cấp ngày 04-5-2004 do hộ bà Nguyễn Thị Kim H2 đứng tên đăng ký sử dụng và phần đất diện tích 16.641 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00947, được UBND huyện C cấp ngày 22-8-2006 cho bà Nguyễn Thị Kim H2 và ông Tống Thanh T2 đứng tên đăng ký, sử dụng là tài sản do cha mẹ anh tạo lập khi anh còn nhỏ, không liên quan đến anh và các thành viên khác trong gia đình.

Việc tranh chấp diện tích đất trên giữa gia đình anh Tạ Quốc T với cha, mẹ anh không liên quan đến anh nên không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Chị Tống Thanh T6 trình bày:* Chị là con ruột của ông Tống Thanh T2 và bà Nguyễn Thị Kim H2. Diện tích đất tại các thửa đất số 21, 24, 25 tờ bản đồ 43A, diện tích 43.994 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03494 QSDĐ/95/QĐ-UB(H), được UBND huyện C cấp ngày 04-5-2004 do hộ bà Nguyễn Thị Kim H2 đứng tên đăng ký sử dụng và phần đất diện tích 16.641 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00947, được UBND huyện C cấp ngày 22-8-2006 cho bà Nguyễn Thị Kim H2 và ông Tống Thanh T2 đứng tên đăng ký, sử dụng là tài sản do cha mẹ chị tạo lập khi chị còn nhỏ, không liên quan đến chị và các thành viên khác trong gia đình.

Việc tranh chấp diện tích đất trên giữa gia đình anh Tạ Quốc T với cha, mẹ chị không liên quan đến chị nên không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Chị Tống Thanh T7 trình bày:* Chị là con ruột của ông Tống Thanh T2 và bà Nguyễn Thị Kim H2. Diện tích đất tại các thửa đất số 21, 24, 25 tờ bản đồ

43A, diện tích 43.994 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03494 QSDĐ/95/QĐ-UB(H), được UBND huyện C cấp ngày 04-5-2004 do hộ bà Nguyễn Thị Kim H2 đứng tên đăng ký sử dụng và phần đất diện tích 16.641 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00947, được UBND huyện C cấp ngày 22-8-2006 cho bà Nguyễn Thị Kim H2 và ông Tống Thanh T2 đứng tên đăng ký, sử dụng là tài sản do cha mẹ chị tạo lập khi chị còn nhỏ, không liên quan đến chị và các thành viên khác trong gia đình. Đối với giấy giao nhận tiền giữa chị với ông L số tiền 250.000.000 đồng là do chị nhận tiền và ký tên, số tiền này là ông L giao cho cha, mẹ chị và chị nhận dùm chứ không liên quan gì đến chị, theo chị biết số tiền này là do ông L giao cho cha, mẹ chị để thuê trả tiền thuê trồng cây cao su chứ không phải là tiền giao dịch chuyển quyền sử dụng đất như anh T trình bày.

Việc tranh chấp diện tích đất trên giữa gia đình anh Tạ Quốc T với cha, mẹ chị không liên quan đến chị nên không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Chị Tống Thị Bảo T8 trình bày:* Chị là con ruột của ông Tống Thanh T2 và bà Nguyễn Thị Kim H2. Diện tích đất tại các thửa đất số 21, 24, 25 tờ bản đồ 43A, diện tích 43.994 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03494 QSDĐ/95/QĐ-UB(H), được UBND huyện C cấp ngày 04-5-2004 do hộ bà Nguyễn Thị Kim H2 đứng tên đăng ký sử dụng và phần đất diện tích 16.641 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00947, được UBND huyện C cấp ngày 22-8-2006 cho bà Nguyễn Thị Kim H2 và ông Tống Thanh T2 đứng tên đăng ký, sử dụng là tài sản do cha mẹ chị tạo lập khi chị còn nhỏ, không liên quan đến chị và các thành viên khác trong gia đình.

Việc tranh chấp diện tích đất trên giữa gia đình anh Tạ Quốc T với cha, mẹ chị không liên quan đến chị nên không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 85/2018/DS-ST ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ các Điều 122, Điều 124, Điều 697, Điều 698, Điều 701 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 106 và Điều 127 C Luật đất đai năm 2003; các Điều 4 và Điều 203 của Luật Đất đai; khoản 1 Điều 147 C Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tạ Quốc T, anh Tạ Quốc H và chị Tạ Thanh T1 đối với bà Nguyễn Thị Kim H2, ông Tống Thanh T2 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 16.641 m^2, tại thửa số 47, tờ bản đồ số 42A, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (đo đạc thực tế có diện tích 16.744,6m^2 thuộc một phần thửa 15 và một phần thửa 27, tờ bản đồ số 17) và diện tích đất 43.994 m^2 tại các thửa số 21, 24, 25, tờ bản đồ số 43a, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (đo đạc thực tế có diện tích 42.188,6 m^2, thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 18) và kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất đo vẽ ngày 27-6-2017 được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C xác nhận ngày 19-7-2017.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/10/2018, anh Tạ Quốc T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Duy H1 trình bày: Bản án sơ thẩm nhận định không khách quan, không xem xét toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cụ thể như sau:

Thứ nhất, về các giấy biên nhận tiền ngày 18/7/2006, ngày 03/8/2006 và ngày 24/12/2006 do anh T cung cấp, các phiếu nhận tiền này là giao tiền cho ông T2, bà H2 nhằm chuyển nhượng phần diện tích đất đang tranh chấp, tổng cộng 650.000.000 đồng. Quá trình làm việc tại Tòa án, ông T2, bà H2 không thừa nhận chữ ký, chữ viết trong biên nhận là của ông T2, bà H2 và chị T7 nhưng kết quả giám định chữ ký, chữ viết là của ông T2, bà H2 và một người con của ông T2, bà H2 là chị T7.

Thứ hai, về quá trình quản lý đất và cây cao su trên đất, sau khi chuyển nhượng, ông L là người trực tiếp thuê mướn nhân công trồng và quản lý, khai thác cây cao su trên diện tích đất tranh chấp. Việc này thể hiện tại các biên bản xác minh từ bút lục 367 đến bút lục số 372.

Thứ ba, tại biên bản làm việc ngày 02/4/2014, Chi cục thi hành án dân sự huyện C, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, cán bộ địa chính xã H đã xác định diện tích đất tranh chấp do ông L là người quản lý sử dụng từ năm 2006 đến cuối năm 2015 và chính ông L là người thuê người trồng cây cao su trên đất.

Mặt khác, nếu ông T2, bà H2 không chuyển nhượng đất cho ông L thì tại sao ông T2, bà H2 lại để cho ông L trồng cây cao su liền canh liền cư, ngay hàng thẳng lối với cây cao su của ông L trên các phần đất xung quanh, ngay cả ông T2, bà H2 cũng không xác định được ranh đất tranh chấp. Ông T2, bà H2 cho rằng ông bà cho ông L mượn đất trồng mì là vô lý, vì diện tích đất của ông L xung quanh rất nhiều, khoảng 100ha, nên ông L không có nhu cầu mượn thêm đất để trồng mì, không có lý do gì ông L mượn đất của ông T2, bà H2 để trồng mì.

Tháng 9/2014, ông L khởi kiện ông T2, bà H2 số tiền 1.500.000.000 đồng, không bao gồm số tiền 650.000.000 đồng trong 3 giấy biên nhận ông T2, bà H2 nhận tiền của ông L để chuyển nhượng 02 phần đất nêu trên cho ông L. Căn cứ quy định của pháp luật tại Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thực tế ông L có chuyển nhượng đất của ông T2, bà H2, tuy hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng nhưng ông L đã thanh toán số tiền 650.000.000 đồng cho ông T2, bà H2 và ông T2, bà H2 đã giao đất cho gia đình ông L trồng cây cao su và sử dụng ổn định lâu dài từ năm 2006 cho đến khi tranh chấp và không ai ngăn cản.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Tạ Quốc T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tạ Quốc T, anh Tạ Quốc

H, chị Tạ Thanh T1 đối với ông Tống Thanh T2, bà Nguyễn Thị Kim H2 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc chấp hành của những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn anh Tạ Quốc T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại biên bản định giá ngày 01/02/2018 (bút lục 264) thể hiện có ý kiến của anh Q đại diện cho phía bị đơn nhưng không có chữ ký của anh Q. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Q thừa nhận có tham gia định giá ngày 01/02/2018 và thống nhất với kết quả định giá nhưng do sơ suất nên không có ký tên vào biên bản định giá, nay anh thể hiện ý kiến bằng văn bản nêu ý kiến đồng ý với kết quả định giá ngày 01/02/2018.

[2] Về nội dung: Anh Tạ Quốc T, anh Tạ Quốc H, chị Tạ Thanh T1 trình bày vào năm 2006, ông Tạ Thanh L (cha ruột anh T, anh H, chị T1) có chuyển nhượng của ông Tống Thanh T2, bà Nguyễn Thị Kim H2 02 phần đất bao gồm:

Phần đất diện tích 16.641m^2 (đo đạc thực tế là 16.744,6m^2) thuộc thửa 47, tờ bản đồ số 42A, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Phần đất diện tích 43.994m^2 (qua đo đạc thực tế là 42.188,6m^2) thuộc thửa số 21, 24, 25 tờ bản đồ số 43A, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Phía nguyên đơn cho rằng ông L chuyển nhượng 02 phần đất trên của ông T2, bà H2 với giá 650.000.000 đồng, đã thanh toán tiền cho ông T2, bà H2 xong, thể hiện qua 3 biên nhận tiền ngày 18/7/2006, ngày 03/8/2006 và ngày 24/12/2006, ông T2, bà H2 đã giao đất cho ông L quản lý, sử dụng. Ông L đã trồng cây cao su trên đất từ năm 2007, quản lý, sử dụng cho đến khi xảy ra tranh chấp vào tháng 9/2015.

Ông T2, bà H2 cho rằng không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 phần đất nêu trên, các giấy biên nhận tiền phía nguyên đơn cung cấp là biên nhận trả tiền công làm thuê, tiền ông L giao để ông T2, bà H2 đặt cọc mua đất giùm ông L.

[3] Xét 03 giấy biên nhận tiền ngày 18/7/2006 (bút lục 116), ngày 03/8/2006 (bút lục 117), biên nhận ngày 24/12/2006 (bút lục 115) thấy rằng: Tại cấp sơ thẩm, ông T2, bà H2 không thừa nhận chữ ký, chữ viết trong biên nhận nhưng khi có kết quả giám định chữ ký, chữ viết là của ông T2, bà H2 thì ông T2, bà H2 mới thừa nhận. Ông T2 bà H2 cho rằng số tiền 650.000.000 đồng theo 03

biên nhận trên là tiền ông L trả tiền công cho ông T2, bà H2 trồng thuê cây cao su vì ông T2, bà H2 là người trồng cây cao su thuê cho ông L trên toàn bộ diện tích đất của ông L. Tại bút lục 169, bà H2 khai nhận số tiền theo 03 biên nhận là tiền mua đất giùm cho ông L. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T2, bà H2 cho rằng số tiền trên là tiền đặt cọc mua đất, mua phân bón, thuê cày đất, phát hoang và đã chi hết số tiền trên và hai bên khi khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố T đã giải quyết đối với số tiền nợ này. Tuy nhiên, căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ nhận thấy ông L khởi kiện ông T2, bà H2 vào năm 2014 đối với số tiền nợ gốc 1.500.000.000 đồng (Ông L và bà H2 đã có văn bản đối chiếu nợ vay và nợ lãi vào ngày 28/03/2010 (BL số 158)). Ngoài ra, tại bút lụt số 149, biên bản lấy lời khai bà H2 trình bày số tiền 1.500.000.000 đồng ông L khởi kiện đòi bà là do bà ứng tiền của ông L để trồng cao su cho ông L, thời gian ứng số tiền 1.500.000.000 đồng là tháng 8 năm 2008. Do đó, tổng cộng số tiền 650.000.000 đồng mà ông T2, bà H2 và chị T7 (con của ông T2, bà H2) nhận của ông L theo 03 giấy biên nhận nhận tiền do anh T cung cấp nói trên không liên quan đến số tiền 1.500.000.000 đồng mà bà H2 nợ ông L đã được Tòa án nhân dân thành phố T đã giải quyết xong. Do đó, lời trình bày của ông T2, bà H2 và người đại diện theo ủy quyền của ông T2, bà H2 là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Ông T2, bà H2 cho rằng số tiền theo 3 biên nhận là tiền ông L giao để mua đất, trả tiền công khai hoang, canh tác, ông L giao tiền rất nhiều lần, lên đến vài tỷ đồng, đều không có biên nhận, chỉ khi nhờ người khác giao mới viết biên nhận. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai anh Tạ Đức T9 ngày 20/12/2017 (bút lục 187) anh T9 xác định 03 giấy biên nhận tiền anh T cung cấp thì anh T9 chỉ giao có 02 lần, 01 lần ngày 18/7/2006 giao cho ông T2 200.000.000 đồng, 01 lần ngày 03/8/2006 giao cho bà H2 số tiền 200.000.000 đồng, giấy biên nhận ngày 24/12/2006 số tiền 250.000.000 đồng là ông L giao cho chị T7. Như vậy, lời trình bày của ông T2, bà H2 không phù hợp vì khi ông L giao tiền cho chị T7 (con ông T2, bà H2) đã có yêu cầu chị T7 viết biên nhận. Anh T9 cũng trình bày là nghe nói việc ông L giao số tiền trên cho ông T2, bà H2 và chị T7 là giao tiền để mua các phần đất tranh chấp. Nên lời trình bày của ông T2, bà H2 là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Về nguồn gốc đất: Tại biên bản xác minh ngày 06/3/2018 (bút lục 222), ông Nguyễn Văn Thiện cho biết phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế 16.744,6m^2 trước đây là của ông 5 G, bà Út G (chị ruột của ông 5 G) thay mặt ông G sang nhượng cho ông L nhưng do ông T2, bà H2 mua giùm ông L, phần đất diện tích đo đạc thực tế 42.188,6m^2 nguồn gốc trước đây của bà 7 C, ông T2, bà H2 đứng ra sang nhượng đất của bà 7 C cho ông L. Ông T2, bà H2 trồng cây cao su trên 2 phần đất trên được 02 năm thì giao cho ông L quản lý, sử dụng và khai thác mủ cao su đến ngày xảy ra tranh chấp.

[6] Về quá trình quản lý sử dụng đất: Nguyên đơn trình bày từ khi sang nhượng đất năm 2006 thì ông L là người trực tiếp, quản lý sử dụng đất. Năm 2007, ông L thuê người trồng cây cao su, thuê người chăm sóc, khi mở miệng cạo thì ông L là người khai thác mủ cao su trong thời gian dài không xảy ra tranh chấp giữa ông T2, bà H2 với ông L. Đến tháng 9/2015, sau khi ông L chết thì ông

T2, bà H2 có hành vi ngăn cản không cho phía nguyên đơn (con của ông L) quản lý, sử dụng đất và khai thác mủ cao su trên đất tranh chấp. Tại các biên bản xác minh ngày 21/02/2019 (từ bút lục 367 đến bút lục 372) thể hiện phần đất tranh chấp do ông L là người quản lý sử dụng, ông L là người thuê người trồng cây cao su trên đất, thuê người rải diêm, bón phân và chăm sóc, cạo mủ cao su. Tại biên bản xác minh ông Nguyễn Văn H, trưởng ấp T (bút lục 369) trình bày từ năm 2006 đến khi xảy ra tranh chấp, phần đất tranh chấp do ông L quản lý, sử dụng, cây cao su do ông L thuê người trồng, còn đất của ông T2, bà H2 canh tác ở khu vực khác và ông Phạm Thanh H là người do ông L thuê trực tiếp quản lý, trông coi, chăm sóc cao su cho gia đình ông L từ năm 2007 cho đến nay. Kết quả xác minh lời trình bày của các nhân chứng phù hợp với lời khai của phía nguyên đơn, nên lời trình bày của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[7] Ông T2, bà H2 cho rằng ông T2, bà H2 là người trồng cây cao su trên đất. Vào năm 2008 ông T2, bà H2 cho ông L mượn đất trồng mì, nhưng ông T2, bà H2 vẫn khai thác, chăm sóc, quản lý cây cao su trên đất. Tuy nhiên, lời khai của ông T2, bà H2 không phù hợp vì tại biên bản xác minh ngày 21/02/2019 đối với ông Đỗ Tấn N (bút lục 367) thì từ năm 2006 đến năm 2015, ông Nguyên là người làm thuê, chăm sóc cây cao su cho ông T2, bà H2, việc ông T2, bà H2 trồng cây cao su trên đất là trồng thuê cho ông L, khi cây cao su có mủ thì gia đình ông L thu hoạch, cạo mủ. Từ năm 2006 đến năm 2015, gia đình ông L là người quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp, thu hoạch mủ cao su bán cho Công ty Cao su X và Công ty Cao su L. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông T2, bà H2 cho rằng ông T2, bà H2 giao cây cao su cho ông L thu hoạch mủ để cấn trừ tiền lãi đối với các khoản tiền nợ của ông T2, bà H2 nợ ông L nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc cấn trừ tiền lãi. Mặt khác, quá trình ông L khai thác mủ cao su trên đất đến năm 2014 khi ông L khởi kiện ông T2, bà H2 tại Tòa án nhân dân thành phố T đòi số tiền nợ 1.500.000.000 đồng và tiền lãi, ông T2, bà H2 cũng không yêu cầu khấu trừ tiền thu hoạch mủ cao su mà ông T2, bà H2 chỉ yêu cầu cấn trừ tiền công trồng cây cao su cho ông L.

[8] Tại biên bản làm việc ngày 02/4/2014 tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (bút lục số 119), thành phần gồm có: Ông Hồ Văn M - Phó cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện C, ông Lại Thành L – Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C và ông Trần Văn T - Cán bộ địa chính xã H xác định phần đất tranh chấp do ông L là người quản lý, sử dụng, ông L cũng trình bày phần đất hiện đang tranh chấp do ông L mua của ông T2, bà H2, chỉ mua bán miệng, chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hiện bà H2 còn đứng tên giấy chúng nhận quyền sử dụng đất. Biên bản làm việc này có chữ ký và chữ ghi họ và tên của ông L ký và viết ra, điều này phù hợp với các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án.

[9] Ngoài ra, tại Bút lục số 284 là sơ đồ hiện trạng phần đất của bà Nguyễn Thị Thảo H và phần đất tranh chấp, lời khai bà Nguyễn Thị Kim L ngày 05/7/2018 (bút lục 299, 300), bà Luông trình bày theo bà Luông biết thì bà H2 có nợ tiền ông L nên bà H2 giao khu đất tại khu vực này (tại các thửa 21, 24, 25 tờ

bản đồ 43 A, đất đang tranh chấp) cho ông L và trong phần đất này có con mương do ông L đào.

[10] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc mua bán đất theo lời trình bày của nguyên đơn có mâu thuẫn về mặt thời gian, vì theo biên nhận tiền đầu tiên ngày 18/7/2006, lúc đó ông T2, bà H2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 16.641m^2 (được cấp ngày 22/8/2006) là chưa khách quan. Vì đối với phần đất diện tích 43.994m^2 bà H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/5/2004 nên ông L giao tiền mua đất là phù hợp. Mặt khác, ông L giao tiền cho ông T2, bà H2 3 lần vào các ngày 18/7/2006, ngày 03/8/2006, lần cuối vào ngày 24/12/2006, khi giao tiền lần cuối vào ngày 24/12/2006 thì lúc đó bà ông T2, bà H2 đã được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất diện tích 16.641m^2. Như vậy, sau khi ông T2, bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 16.641m^2 này thì ông L mới giao tiếp số tiền còn lại cho ông T2 và bà H2 là phù hợp với thực tế và phù hợp với lời khai của phía nguyên đơn lý do hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng miệng là tại thời điểm ông L giao tiền mua đất cho ông T2, bà H2 lần đầu ngày 18/7/2006 và lần thứ hai ngày 03/8/2006 thì ông T2 bà H2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 16.641m^2 nói trên nên hai bên chỉ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng thỏa thuận miệng, chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về mặt hình thức, nên lời trình bày của phía nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[11] Về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá thực tế chuyển nhượng đất trồng cây cao su tại thời điểm năm 2006 có giá từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng/ha, nên số tiền ông L (cha của nguyên đơn) giao cho ông T2, bà H2 tổng cộng 650.000.000 đồng là tương đương với giá trị toàn bộ diện tích đất tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng đất (năm 2006). Do đó, lời trình bày của phía nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[12] Từ những nhận định trên, có cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và vợ chồng ông T2, bà H2 là có thật, ông L đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng đất cho ông T2, bà H2 và ông T2, bà H2 đã giao đất cho ông L quản lý, sử dụng, trồng cây cao su trên đất và thu hoạch mủ cao su trong thời gian dài không xảy ra tranh chấp, nhưng hai bên chưa đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm xác lập năm 2006 thì hợp đồng này chưa tuân thủ về mặt hình thức, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, tuy nhiên về ý chí của các bên và nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên đã thực hiện xong. Do đó, căn cứ vào quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 phần II của Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 diện tích đất nêu trên giữa ông Tạ Thanh L và ông Tống Thanh T2, bà Nguyễn Thị Kim H2 được công nhận và có hiệu lực pháp luật.

Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh Tạ Quốc T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tạ Quốc T, anh Tạ Quốc H, chị Tạ Thanh T1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với các thửa số 47 tờ bản đồ số 42A diện tích 16.641m^2 và thửa số 21, 24, 25 tờ bản đồ số 43A diện tích 43.994m^2 do ông T2, bà H2 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các nguyên đơn anh T, anh H, chị T1 (đại diện cho những người thừa kế theo pháp luật của ông L) được quyền sử dụng 02 phần đất tranh chấp và được quyền quản lý, chăm sóc và đồng sở hữu 2.556 cây cao su do ông L trồng trên 02 phần đất trên.

Các nguyên đơn có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Tạ Quốc T, anh Tạ Quốc H, chị Tạ Thanh T1 theo quyết định của bản án đã tuyên, khi các nguyên đơn có yêu cầu.

[13] Về án phí: Do chấp nhận kháng cáo của anh Tạ Quốc T, sửa án sơ thẩm nên anh T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 405, Điều 697, Điều 699, Điều 702 Bộ luật Dân sự 2005; Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận kháng cáo của anh Tạ Quốc T.

Sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tạ Quốc T, anh Tạ Quốc H, chị Tạ Thanh T1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Tống Thanh T2, bà Nguyễn Thị Kim H2.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Thanh L (cha của nguyên đơn) và ông Tống Thanh T2, bà Nguyễn Thị Kim H2 đối với thửa số 47 tờ bản đồ số 42A diện tích 16.641m^2 và thửa số 21, 24, 25 tờ bản đồ số 43A diện tích 43.994m^2 tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực pháp luật.

Các nguyên đơn anh Tạ Quốc T, anh Tạ Quốc H, chị Tạ Thanh T1 (là đại diện cho những người thừa kế theo pháp luật của ông Tạ Thanh L) được quyền sử dụng 02 phần đất bao gồm:

+ Phần đất diện tích 16.641m^2 (đo đạc thực tế là 16.744,6m^2) thuộc thửa 47, tờ bản đồ số 42A tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00947 cấp ngày 22/8/2006 do bà Nguyễn Thị Kim H2, ông Tống Thanh T2 đứng tên, có tứ cận các hướng Đông, Tây, Nam và Bắc đều giáp đất của ông Tạ Thanh L (trên đất có 720 cây cao su do ông L trồng).

+ Phần đất diện tích 43.994m^2 (qua đo đạc thực tế là 42.188,6m^2) thuộc thửa số 21, 24, 25 tờ bản đồ số 43A tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh

theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03494/QSDĐ/95/QĐ-UB(H) cấp ngày 04/5/2004 do bà Nguyễn Thị Kim H2 đứng tên, có tứ cận các hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị Khánh L, bà Nguyễn Thị Ánh T, bà Nguyễn Thị L; hướng Tây, hướng Nam đều giáp đất của ông Tạ Thanh L, hướng Bắc giáp đất ông Trần Bá D (trên đất có 1.836 cây cao su do ông L trồng).

Các nguyên đơn (là người đại diện cho những người thừa kế theo pháp luật của ông Tạ Thanh L) được quyền quản lý, chăm sóc và đồng sở hữu tổng cộng 2.556 cây cao su do ông L trồng trên 02 phần đất diện tích 16.641m^2 (đo đạc thực tế là 16.744,6m^2) thuộc thửa 47, tờ bản đồ số 42A và phần đất diện tích 43.994m^2 (qua đo đạc thực tế là 42.188,6m^2) thuộc thửa số 21, 24, 25 tờ bản đồ số 43A tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh nói trên. Các nguyên đơn có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Tạ Quốc T, anh Tạ Quốc H, chị Tạ Thanh T1 theo quyết định của bản án đã tuyên, khi các nguyên đơn có yêu cầu.

Về chi phí tố tụng: Ghi nhận anh Tạ Quốc T tự nguyện chịu 4.020.000 đồng tiền chi phí giám định; chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Anh T đã nộp xong theo biên bản giao nhận ngày 03-5-2017 và ngày 13-4-2018.

Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Tạ Quốc T, anh Tạ Quốc H và chị Tạ Thanh T1 không phải chịu, hoàn trả cho anh T, anh H, chị T1 số tiền tạm ứng án phí anh T đã nộp 15.000.000 đồng tại biên lai thu số 0023850 ngày 13 tháng 01 năm 2017 C Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Ông Tống Thanh T2, bà Nguyễn Thị Kim H2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Tạ Quốc T không phải chịu, hoàn trả cho anh T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0026112 ngày 24/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được 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:
- TANDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án;
- Lưu VT, (V).

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

(Đã ký)

Lưu Ánh Nguyệt