

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 166/2022/DS-PT

Ngày: 17-8-2022.

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: Bà Đặng Thị Đồng;

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thanh Giang; bà Nguyễn Thanh Minh Châu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Oanh, 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.

Vào các ngày 29 tháng 7 và 17 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 118/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2022, về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 142/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Minh T, sinh năm 1966, cư trú tại: Tổ A, ấp A1, xã HH, huyện TB, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Huỳnh Thị Minh T: Anh Trần Quốc Tx, sinh năm 1987, cư trú tại: Số A1, đường NTC, khu phố HN, phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- Bị đơn: Cụ Nguyễn Thị A, sinh năm 1940, cư trú tại: Tổ 1, ấp A1, xã HH, huyện TB, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Cụ Nguyễn Thị A: Luật sư Phan Văn V, của Văn phòng Luật sư Phan Vĩnh, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1964, cư trú tại: Tổ A, ấp A1, xã HH, huyện TB, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn H: Anh Trần Quốc Tx, sinh năm 1987, cư trú tại: Số A1, đường NTC, khu phố HN, phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

+ Ông Huỳnh Minh T1, sinh năm 1970, cư trú tại: Tổ 1, ấp A1, xã HH, huyện TB, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

+ Ông Huỳnh Minh T2, sinh năm 1968, cư trú tại: Tổ 2, ấp Hòa Đông A, xã Hòa Hiệp, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

+ Ông Huỳnh Minh T3, sinh năm 1978, cư trú tại: Số 007, tổ 1, ấp Hòa Đông A, xã Hòa Hiệp, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- Ông Huỳnh Minh T4, sinh năm 1983, cư trú tại: Số 005, tổ 1, ấp Hòa Đông A, xã Hòa Hiệp, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

+ Bà Huỳnh Minh T5, sinh năm 1973, cư trú tại: Tổ 2, ấp CD, xã HT, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Minh T2, ông Huỳnh Minh T3, ông Huỳnh Minh T4, bà Huỳnh Minh T5: Ông Huỳnh Minh T1, sinh năm 1970, cư trú tại: Tổ 1, ấp A1, xã HH, huyện TB, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

+ Ông Huỳnh Minh T6, sinh năm 1963, cư trú tại: Ấp A1, xã HH, huyện TB, tỉnh Tây Ninh. (yêu cầu xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:*

+ Bà Huỳnh Thị Minh T là nguyên đơn.

+ Cụ Nguyễn Thị A là bị đơn.

+ Ông Huỳnh Minh T1, ông Huỳnh Minh T2, ông Huỳnh Minh T3, ông Huỳnh Minh T4, bà Huỳnh Minh T5, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 31 tháng 12 năm 2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Huỳnh Thị Minh T và người đại diện theo ủy quyền của bà T là anh Trần Quốc Tx trình bày:

Cụ Nguyễn Thị A là mẹ ruột của Bà Huỳnh Thị Minh T, vào năm 2017 cụ A có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà T phần đất ngang 100 m, dài hết đất (khoảng 48 m), tọa lạc tại: Ấp Hòa Đông A, xã Hòa Hiệp, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Đông giáp đất ông Bay; Tây giáp đường nhựa; Nam giáp đất ông Huỳnh Minh T3; Bắc giáp phần đất còn lại của cụ A, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, bà T đã trả đủ tiền, có ghi biên nhận, có bà Nguyễn Thị H là con dâu của cụ A, là vợ ông Huỳnh Minh T6 ký tên chứng kiến.

Vào ngày 20-12-2017, cụ A tiếp tục chuyển nhượng cho bà T phần đất còn lại có chiều ngang 80 m, dài hết đất, với giá 300.000.000 đồng, đã trả 160.000.000 đồng, còn nợ lại 140.000.000 đồng, khi trả tiền có ghi biên nhận.

Hai bên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng, do chồng cụ A đã chết nên cụ

A hứa sau khi các con làm xong thủ tục thừa kế để cụ A đứng tên đất thì sang tên cho bà T.

Đất cụ A đã giao cho bà T sử dụng từ khi chuyển nhượng, bà T làm mương thoát nước, cắm thêm trụ hàng rào, lắp hệ thống tưới, trồng cây ăn trái.

Ngày 04-10-2017, cụ A viết “Giấy giao đất cho con”, có con trai là ông Huỳnh Minh T6 ký tên nhưng ký sau khi viết giấy vì khi viết ông T6 đi làm xa.

Ngày 20-12-2017, cụ A viết thêm “Giấy giao đất cho con”.

Cha bà T là cụ Huỳnh Minh H đã chết vào năm 2000, các anh chị em của bà T, gồm: Ông Huỳnh Minh T6, ông Huỳnh Minh T1, ông Huỳnh Minh T2, bà Huỳnh Minh T5, ông Huỳnh Minh T3, ông Huỳnh Minh T4 không có ý kiến hay cản trở gì về việc bà T sử dụng đất từ năm 2017 đến nay.

Ngày 29-8-2018, cụ A và các con lập văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế, để cụ A đứng tên đất, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Hòa Hiệp, huyện Tân Biên.

Ngày 25-9-2019, cụ A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không sang tên cho bà T.

Phần đất bà T nhận chuyển nhượng có diện tích thực tế là 7.831,5 m², trong đó gồm:

+ 4.506,7 m², thuộc một phần thửa 2509, tờ bản đồ số 19, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS03503 ngày 25-9-2019, cụ A đứng tên.

+ 3.324,8 m², thuộc một phần thửa 1494, tờ bản đồ số 19, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà T khởi kiện yêu cầu cụ A thực hiện thủ tục chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên, vợ chồng bà T sẽ trả 140.000.000 đồng còn lại.

Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật.

Ngoài diện tích đất nêu trên, vợ chồng bà T còn sử dụng của cụ A 419,3 m², thuộc một phần thửa 2509, tờ bản đồ số 19, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03503, vợ chồng bà T chấp nhận trả lại cho cụ A, tài sản trên phần đất này gồm cây ăn trái, hệ thống tưới, hàng rào... giao cụ A sở hữu, không yêu cầu bồi thường giá trị.

Diện tích 1.557,5 m², thuộc một phần thửa 2509, tờ bản đồ số 19, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS03503, bà T khởi kiện yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà T đã rút yêu cầu.

- Bị đơn Cụ Nguyễn Thị A trình bày:

Không có việc chuyển nhượng đất và nhận tiền của bà T.

Khi bà T cung cấp giấy tờ, cụ đã xem, thừa nhận chữ ký, chữ viết trong “Đơn xin tách sổ đất cho các con” ngày 20-2-2018, “Giấy giao đất cho con” ngày 04-10-2017, “Giấy giao đất cho con” ngày 20-12-2017, “Biên nhận” không đề

ngày có chữ ký “xay”, “Biên nhận” không đề ngày có chữ ký và viết họ tên Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị A, Huỳnh Thị Minh T, đúng là chữ ký, chữ viết của cụ nhưng không phải tự nguyện viết mà do bà T đọc và buộc viết theo, lúc bấy giờ cụ đang bị bệnh.

Bà T có đưa cho cụ 20.000.000 đồng để giành chi phí khi chết nên cụ có ghi phía sau tờ “Giấy giao đất cho con” là “...còn 20 triệu để thiêu xát cho Nguyễn Thị A”.

Việc bà T trồng cây ăn trái trên đất, cụ không cho phép nhưng bà T vẫn trồng từ năm 2017 đến nay.

Cụ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, yêu cầu bà T trả đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Huỳnh Văn H do anh Trần Quốc Tx đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Huỳnh Văn H là chồng Bà Huỳnh Thị Minh T, thống nhất theo yêu cầu của bà T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh T6 trình bày:

Ông là con của cụ A, là anh của bà T, việc chuyển nhượng đất đúng như bà T trình bày.

Cụ A có đưa cho ông xem “Giấy giao đất cho con”, ông có ghi nội dung, thống nhất với việc giao đất của cụ A, ký tên xác nhận phía sau giấy.

Khoảng năm 2017-2018, bà T sửa hàng rào, móc mương, trồng cây ăn trái, mẹ ông và các anh chị em ông không có ý kiến gì.

Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà T, cụ A phải làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà T.

- Ông Huỳnh Minh T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và cũng là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác, gồm: Ông Huỳnh Minh T2, ông Huỳnh Minh T3, ông Huỳnh Minh T4, bà Huỳnh Minh T5, trình bày:

Việc chuyển nhượng đất có hay không ông không biết, cụ A sống chung với ông, cụ A đã chia đất cho các con, ai cũng có phần, phần đang tranh chấp là của cụ A để lại dưỡng già, cụ A sống chung với ông nên ông sử dụng phần đất của cụ A, trồng mì hàng năm, cách đây 02 năm bà T lập vườn cây ăn trái, bà T nói lập vườn cho cụ A dưỡng già.

Việc các anh chị em ông làm thủ tục từ chối nhận di sản của cha là để cụ A đứng tên đất, không phải để cụ A làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T.

Ông và ông T2, ông T3, ông T4, bà T5 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, thống nhất theo yêu cầu của cụ A, yêu cầu bà T trả đất cho cụ A.

- Bản án Dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Huỳnh Thị Minh T về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với Cụ Nguyễn Thị A.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Huỳnh Thị Minh T, ông Huỳnh Văn H và Cụ Nguyễn Thị A.

Ông Huỳnh Văn H và Bà Huỳnh Thị Minh T được quyền sử dụng phần đất diện tích 4.506,7 m², thuộc một phần thửa 2509, tờ bản đồ số 19, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS03503 ngày 25-9-2019, cụ A đứng tên.

Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Huỳnh Thị Minh T, ông Huỳnh Văn H và Cụ Nguyễn Thị A vô hiệu.

Buộc Bà Huỳnh Thị Minh T, ông Huỳnh Văn H giao trả cho Cụ Nguyễn Thị A phần đất diện tích 3.324,8 m², thuộc một phần thửa 1494, tờ bản đồ số 19, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc Cụ Nguyễn Thị A trả cho Bà Huỳnh Thị Minh T, ông Huỳnh Văn H 89.204.000 đồng đã nhận và bồi thường cho Bà Huỳnh Thị Minh T, ông Huỳnh Văn H 759.980.000 (bảy trăm năm mươi chín triệu chín trăm tám mươi nghìn) đồng.

Buộc Cụ Nguyễn Thị A hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho Bà Huỳnh Thị Minh T, ông Huỳnh Văn H số tiền 131.376.000 (một trăm ba mươi một triệu ba trăm bảy mươi sáu nghìn) đồng.

Tổng cộng cụ A phải giao cho bà T, ông Hiếu 980.560.000 (chín trăm tám mươi triệu năm trăm sáu mươi nghìn) đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Huỳnh Thị Minh T đối với phần đất diện tích 1.557,5 m², thuộc một phần thửa 2509, tờ bản đồ số 19, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS03503 ngày 25-9-2019, cụ A đứng tên.

Ghi nhận Bà Huỳnh Thị Minh T, ông Huỳnh Văn H tự nguyện trả cho Cụ Nguyễn Thị A phần đất diện tích 419,3 m², thuộc một phần thửa 2509, tờ bản đồ số 19, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03503. Cụ A được sở hữu tài sản trên phần đất này, ghi nhận bà T và ông Hiếu không yêu cầu cụ A bồi thường giá trị tài sản trên đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí; quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

- Ngày 11-5-2022, nguyên đơn Huỳnh Thị Minh T kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và cụ A đối với phần đất diện tích 3.324,8 m².

- Ngày 10-5-2022, bị đơn Cụ Nguyễn Thị A và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: Ông Huỳnh Minh T1, ông Huỳnh Minh T2, ông Huỳnh Minh T3, ông Huỳnh Minh T4, bà Huỳnh Minh T5 kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà Huỳnh Thị Minh T và người đại diện theo ủy quyền của bà T là anh Trần Quốc Tx giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà T.

+ Cụ Nguyễn Thị A là bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, tự nguyện trả cho bà T 460.000.000 đồng theo các giấy tay cụ đã viết mặc dù cụ không có bán đất, không có nhận tiền.

+ Ông Huỳnh Minh T1, ông Huỳnh Minh T2, ông Huỳnh Minh T3, ông Huỳnh Minh T4, bà Huỳnh Minh T5 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

+ Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Cụ Nguyễn Thị A:

- Khi viết giấy tay, cụ A đã gần 80 tuổi, không có xác nhận về sức khỏe, tâm thần để đảm bảo việc thực hiện các giao dịch nên cho dù cụ A có viết hay không viết vào các giấy tay thì cũng không có giá trị pháp lý.

- Văn bản thỏa thuận di sản thừa kế đã lập không đúng quy định pháp luật, việc từ chối nhận di sản cũng không được niêm yết công khai, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ A không đúng quy định pháp luật.

- Theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự thì giao dịch giữa cụ A và bà T đã vô hiệu vì việc chuyển nhượng đất nếu có thật và ngay tình thì bà T phải cho các anh chị em mình biết và ký tên.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của cụ A.

- Ý kiến của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Bà Huỳnh Thị Minh T; chấp nhận kháng cáo của Cụ Nguyễn Thị A, ông Huỳnh Minh T1, ông Huỳnh Minh T2, ông Huỳnh Minh T3, ông Huỳnh Minh T4, bà Huỳnh Minh T5. Sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất giữa Cụ Nguyễn Thị A và Bà Huỳnh Thị Minh T theo các giấy tay là vô hiệu do không có thật, ghi nhận Cụ Nguyễn Thị A tự nguyện giao cho Bà Huỳnh Thị Minh T, ông Huỳnh Văn H số tiền 460.000.000 đồng, Cụ Nguyễn Thị A phải trả giá trị tài sản trên đất cho Bà Huỳnh Thị Minh T, ông Huỳnh Văn H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Ông Huỳnh Minh T6 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt ông T6.

[2] Xét giao dịch giữa Cụ Nguyễn Thị A và Bà Huỳnh Thị Minh T, đối với phần đất 7.831,5 m², thuộc một phần các thửa 2509, 1494, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại: Ấp Hòa Đông A, xã Hòa Hiệp, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh, theo các giấy tay bà T cung cấp, thấy rằng:

“Biên nhận” không ghi ngày tháng năm, nội dung: *Tôi Nguyễn Thị A đã nhận của con gái Huỳnh Thị Minh T 300.000.000 đồng, đủ tiền 100 m đất tại cây xay vào ngày 04-10-2017. Còn lại 80 m đất nữa tôi đã giao tiếp với số tiền là 300.000.000 đồng nhưng đã đưa được 140.000.000 đồng rồi. Còn lại 160.000.000 đồng nữa là đủ tiền của 80 m đất liền kề tại đây.*

“Giấy giao đất cho con” ghi ngày 04-10-2017, nội dung: *Tôi Nguyễn Thị A...mảnh đất này tại cây xay, cách đường nhựa 120 m... giao cho con là Huỳnh Thị Minh T, mảnh đất này có chiều dài 180 m, hướng đông giáp cao su anh Bay dài tới nhà anh Tới là hết đất vậy mảnh đất này là 180 m là mẹ giao cho con Huỳnh Thị Minh T không ai tranh cãi.* Đến ngày 15-2-2019, ông Huỳnh Minh T6 là con trai của cụ A có ghi nội dung: *Thống nhất theo yêu cầu của cụ A trong đơn, không ai được quyền tranh chấp.*

“Giấy giao đất cho con” ghi ngày 20-12-2017, nội dung: *Tôi Nguyễn Thị A... Tôi giao mảnh đất này tại cây xay, cách đường nhựa 120 m... giao cho con là Huỳnh Thị Minh T, đất có chiều dài 180 m giáp hướng đông đất anh Bay chạy dài đến đất anh Tới là hết đất. Vậy mảnh đất này là 180 m là mẹ giao cho con là Huỳnh Thị Minh T không ai có quyền tranh cãi.*

“Biên nhận” không ghi ngày tháng năm, nội dung: *Tôi Nguyễn Thị A đã nhận của con gái Huỳnh Thị Minh T số tiền là: 20.000.000 đồng vào ngày 19-2-2019 còn lại là 140.000.000 đồng làm xong giấy tờ đất (180 m đất) tại cây xay là đưa đủ tiền 140.000.000 đồng là hết tiền.* Giấy này có bà Nguyễn Thị H (là con dâu cụ A, là vợ ông T6) ký tên người chứng kiến.

“Đơn xin tách sổ đất cho các con” ghi ngày 20-02-2018, nội dung: *Xin tách đất cho các con Huỳnh Thị Minh T 180 m, Huỳnh Minh T1 có sổ rồi 55 m, Huỳnh Minh T2 có sổ rồi 15 m.*

- Xét về nội dung thì các giấy tay nêu trên ghi không rõ ràng, không thể hiện việc chuyển nhượng đất mà chỉ lập đi lập lại nhiều lần việc giao đất cho con, cũng không nêu rõ việc giao nhận tiền như thế nào mà chỉ ghi là đã nhận tiền.

“Đơn xin tách sổ đất cho các con” ghi ngày 20-02-2018, không ghi nội dung gửi ai, chỉ ghi là tách đất cho các con Huỳnh Thị Minh T 180 m, Huỳnh Minh T1 55 m, Huỳnh Minh T2 15 m, trong khi đất của ông Thanh, ông Thắng đã được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng từ những năm trước đó.

- Xét về hình thức và điều kiện thì không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai, không có công chứng, hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

- Xét về chủ thể: Tại thời điểm viết các giấy tay nêu trên, cụ A 77 tuổi, đang bị bệnh, bà T đưa rước đi chăm cứu trị bệnh, có khi rước về sống tại nhà bà T. Tuy tại thời điểm đó không có chứng cứ chứng minh cụ A bị hạn chế về mặt nhận thức nhưng theo chứng từ điều trị của cụ A tại Bệnh viện An Sinh vào tháng 12 năm 2018 thì cụ A đã bị nhiều bệnh, trong đó có bệnh tổn thương nhu mô não ở chất trắng vùng trán. Pháp luật không quy định người cao tuổi là bị mất năng lực hành vi dân sự nhưng căn cứ theo độ tuổi, bệnh tình của cụ A, hoàn cảnh khi viết..., có căn cứ xác định cụ A không đủ năng lực pháp luật dân sự để thực hiện việc chuyển nhượng đất.

Cụ A sống chung với 02 người con trai là Huỳnh Minh T1 và Huỳnh Minh T3 nhưng khi viết các giấy tay, họ không biết, trong khi ông Huỳnh Minh T6 sống riêng lại yêu cầu ký tên đồng ý và ký sau 04 tháng kể từ ngày cụ A viết giấy tay. Ngoài ra, trong giấy tay nhận 20.000.000 đồng người ký xác nhận lại là bà Nguyễn Thị H, vợ ông T6, việc này là không bảo đảm tính khách quan, tại phiên tòa phúc thẩm ông T3 khai bà T đã từng yêu cầu ông xác nhận việc cụ A bán đất nhưng ông thấy không đúng sự thật nên từ chối, phần ông T6 thì ông có nghe nói là bà T bảo ông T6 là ký xác nhận đi, sau khi thắng kiện sẽ cho ông T6 10 m đất.

Tại thời điểm cụ A viết giấy giao đất cho bà T thì đất vẫn còn là tài sản chung của cụ A và các con vì phát sinh quyền thừa kế sau khi chồng cụ A là cụ Huỳnh Minh H chết nhưng khi cụ A viết giấy giao đất, các con cụ A không hay biết.

Đến năm 2018 các con cụ A làm thủ tục từ chối nhận di sản để cụ A đứng tên đất này vì họ đều đã được tặng cho đất ở và đất sản xuất, trong đó bà T cũng được tặng cho và bà T cũng ký tên từ chối nhận di sản, không có chứng cứ chứng minh là để cụ A đứng tên đất nhằm mục đích sang tên cho bà T.

Giấy tay cụ A viết không có tính tự nguyện vì bà T đọc cho viết, viết trong khoảng thời gian bị bệnh và bà T là người đưa đi chăm cứu điều trị và có khi sống tại nhà bà T.

Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ A biết được bà T cất giữ nên đã đòi và gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Hòa Hiệp giải quyết buộc trả, kết quả bà T đã giao trả.

Điều 117 của Bộ luật Dân sự quy định:

Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Đối chiếu với quy định này thì giao dịch do cụ A thực hiện không có hiệu lực pháp luật.

- Về giá đất cũng không phù hợp vì theo lời khai của ông Nguyễn Trung T7 là con rể cụ A trong biên bản do Ủy ban nhân dân xã HH lập khi giải quyết việc cụ A kiện bà T đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nội dung như sau: Vào cuối năm 2016 cụ A kêu vợ chồng ông bán 80 m ngang đất, giá 5.000.000 đồng/

mét ngang, vợ chồng ông đã trả 200.000.000 đồng nhưng sau đó cụ A trả tiền lại không bán thì không có lý do nào phải bán cho bà T 3.000.000 đồng/ 1m ngang.

- Bà T lý giải về số tiền cụ A sử dụng khi bà T trả tiền đất là để xây mồ mả nhưng cụ A và những người con khác đều xác định tiền xây mồ mả là 80.000.000 đồng do con gái là Huỳnh Minh T5 chi trả. Cụ A chỉ thừa nhận có nhận 20.000.000 đồng theo giấy tay có bà Hương ký tên làm chứng, trong giấy cụ có ghi là *tiền để thiêu xác* vì khi đó cụ đang buồn bực trong lòng, ngoài ra không nhận bất kỳ khoản tiền nào khác từ bà T.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ xác định giao dịch của cụ A xác lập với bà T theo các giấy viết tay là giao dịch vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 128 của Bộ luật Dân sự, không phải là giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định.

- Xét việc bà T sử dụng đất và làm phát sinh tài sản trên đất, thấy rằng: Giữa cụ A và bà T không có việc giao nhận đất, phần đất của cụ A trước năm 2017 là do ông Thanh canh tác, cụ A sống chung với ông Thanh nhưng cũng qua lại nhà bà T nên việc bà T lấy đất sản xuất, những người con khác không phản đối cũng là đương nhiên, không thể lấy tình tiết này để cho rằng họ biết mà không ngăn cản xem như là thừa nhận việc cụ A đã chuyển nhượng đất cho bà T. Mặt khác, ông Thanh khai khi lấy đất trồng cây bà T có nói là *trồng cho má đường già*.

Phần đất bà T lấy sử dụng cũng không đúng theo diện tích và vị trí mà bà T cho rằng cụ A đã chuyển nhượng vì bà T trồng cây ăn trái, lắp hệ thống tưới, sửa hàng rào, bao gồm cả phần 419,3 m², có chiều ngang mặt tiền 12,18 m mà sau khi khởi kiện bà T tự nguyện trả lại, không yêu cầu cụ A bồi thường giá trị tài sản trên đất.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng giao dịch chuyển nhượng đất có hiệu lực tuy không công chứng, chứng thực nhưng đã thực hiện 2/3 hợp đồng nên công nhận việc chuyển nhượng phần 4.506,7 m², thuộc một phần thửa 2509 là không đúng với những tình tiết khách quan của vụ án, làm mất quyền lợi của cụ A.

Cụ A kháng cáo là có căn cứ, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ A đề nghị chấp nhận kháng cáo của cụ A là có căn cứ.

- Đối với diện tích 3.324,8 m², thuộc một phần thửa 1494: Theo Công văn số: 2015/ UBND-PTNMT ngày 18-11-2021, của Ủy ban nhân dân huyện Tân Biên, trả lời theo yêu cầu của Tòa án thì thửa đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của vợ chồng cụ A, cụ Hồng được cấp vào năm 1999 nhưng khi làm thủ tục thừa kế để cụ A đứng tên bị sai do cấp trùng lên đất của ông Thanh và đất ông T6 nên Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh huyện Tân Biên đang làm thủ tục cấp lại cho cụ A, không thuộc diện đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất này vô hiệu là đúng nhưng xác định vô hiệu do đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng tại thời điểm chuyển nhượng là không đúng, dẫn đến việc giải quyết hậu quả của hợp đồng không đúng.

Như nhận định đã nêu trên thì việc chuyển nhượng thửa đất này vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 128 của Bộ luật Dân sự. Bà T kháng cáo yêu cầu cho lưu thông hợp đồng là không có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của ông Huỳnh Minh T1, ông Huỳnh Minh T2, ông Huỳnh Minh T3, ông Huỳnh Minh T4, bà Huỳnh Minh T5, thấy rằng: Tại thời điểm cụ A ghi các giấy tay cho bà T thì chồng cụ A là cụ Huỳnh Minh H đã chết, phát sinh quyền thừa kế của các con cụ Hồng là bà T và các anh chị em của bà T. Tuy họ đã làm thủ tục từ chối nhận di sản để cụ A đứng tên nhưng trong phần đất đang tranh chấp có diện tích 3.324,8 m², thuộc một phần thửa 1494, không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ A đứng tên theo thủ tục các con từ chối nhận di sản nên họ vẫn có quyền kháng cáo, kháng cáo của họ là có căn cứ.

Tuy thủ tục thừa kế của cụ Hồng chưa hoàn tất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên trả đất cho cụ A phần 3.324,8 m², ông Thanh, ông Thắng, ông T3, ông T4, bà T5 không kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm vẫn chấp nhận để cụ A đứng tên toàn bộ diện tích đất mà bà T đang tranh chấp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Giao dịch giữa cụ A và bà T vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, giao trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Bà T phải trả đất lại cho cụ A, tuy cụ A không thừa nhận có nhận số tiền 460.000.000 đồng từ bà T nhưng chấp nhận trả nên ghi nhận.

Trong các giấy tay không có tên ông Hiếu, cụ A cũng không thừa nhận có chuyển nhượng đất nhưng bà T xác định người nhận chuyển nhượng đất có cả ông Hiếu nên ông Hiếu và bà T có quyền và nghĩa vụ liên đới chung.

Cây trồng và các tài sản khác trên đất là của bà T, ông Hiếu nhưng khi làm phát sinh cụ A không ngăn cản, cây trồng và tài sản khác không di dời được nên cụ A phải bồi thường giá trị cho bà T, ông Hiếu.

[5] Đề nghị của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa là có căn cứ.

[6] Do sửa bản án sơ thẩm nên phải sửa về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí, cụ thể như sau:

Do yêu cầu khởi kiện của bà T không được Tòa án chấp nhận nên bà T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự và phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, 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.

Cụ A là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, thuộc trường hợp được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 nên cụ A không phải chịu án phí đối với nghĩa vụ bồi thường giá trị tài sản trên đất cho bà T và ông Hiếu.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí phúc thẩm:

- Do yêu cầu kháng cáo được Tòa án chấp nhận và phải sửa bản án sơ thẩm nên cụ A, ông Thanh, ông T3, ông T4, ông Thắng, bà T5 không phải chịu, theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14.

- Do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận nên bà T phải chịu, theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 147, khoản 1 khoản 2 Điều 148, Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, 128, 131 của Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 1 khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Huỳnh Thị Minh T.

2. Chấp nhận kháng cáo của Cụ Nguyễn Thị A, ông Huỳnh Minh T1, ông Huỳnh Minh T2, ông Huỳnh Minh T3, ông Huỳnh Minh T4, bà Huỳnh Minh T5.

3. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Huỳnh Thị Minh T đối với Cụ Nguyễn Thị A về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố giao dịch dân sự giữa Cụ Nguyễn Thị A và Bà Huỳnh Thị Minh T theo các giấy tay, gồm: “Giấy giao đất cho con” ghi ngày 04-10-2017, “Giấy giao đất cho con” ghi ngày 20-12-2017, “Đơn xin tách sổ đất cho các con” ghi ngày 20-02-2018 và 02 “Biên nhận” không ghi ngày tháng năm, đối với 7.831,5 m² đất thuộc một phần thửa 2509, một phần thửa 1494, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại: Ấp Hòa Đông A, xã Hòa Hiệp, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh, là vô hiệu.

Bà Huỳnh Thị Minh T, ông Huỳnh Văn H phải trả cho Cụ Nguyễn Thị A toàn bộ diện tích đất nêu trên, gồm:

+ 4.506,7 m² (trong đó gồm 50 m² đất ONT và 4.456,7 m² đất CLN), thuộc một phần thửa 2509, tờ bản đồ số 19, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS03503 ngày 25-9-2019, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, Cụ Nguyễn Thị A đứng tên, có tứ cận: Đông giáp thửa 377 (đất bà Nguyễn Thị Huệ) dài 32,49 m + 80,01 m; Tây giáp đường nhựa dài 5,2 m + 26,05 m +

0,69 m + 23,43 m + 45,28 m + 10,60 m; Nam giáp thửa 1494 dài 46,61 m; Bắc giáp một phần thửa 2509 dài 34,09 m;

+ 3.324,8 m², thuộc một phần thửa 1494, tờ bản đồ số 19, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tứ cận: Đông giáp thửa 377 (đất bà Nguyễn Thị Huệ) dài 67,51 m; Tây giáp đường nhựa dài 36,66 m + 32,13 m; Nam giáp đất ông Huỳnh Minh T3 dài 50,65 m; Bắc giáp thửa 2509 dài 46,61 m.

Có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án.

Ghi nhận Cụ Nguyễn Thị A tự nguyện trả cho Bà Huỳnh Thị Minh T, ông Huỳnh Văn H 460.000.000 (bốn trăm sáu chục triệu) đồng đã ghi theo các giấy tay nêu trên.

Cụ Nguyễn Thị A được sở hữu toàn bộ cây trồng và các tài sản trên đất, phải bồi thường cho Bà Huỳnh Thị Minh T, ông Huỳnh Văn H bằng giá trị với số tiền 329.309.500 đồng (197.933.500 đồng + 131.376.000 đồng).

Tổng cộng số tiền Cụ Nguyễn Thị A phải giao cho Bà Huỳnh Thị Minh T, ông Huỳnh Văn H là 789.309.500 (bảy trăm tám mươi chín triệu ba trăm lẻ chín nghìn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày bà T, ông Hiếu có đơn yêu cầu thi hành án, nếu cụ A chưa giao đủ số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng cụ A còn phải trả cho bà T, ông Hiếu tiền lãi do chậm thi hành án, 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.

- Ghi nhận ông Huỳnh Minh T1, ông Huỳnh Minh T2, ông Huỳnh Minh T3, ông Huỳnh Minh T4, bà Huỳnh Minh T5 không tranh chấp không yêu cầu gì về việc Tòa án tuyên buộc Bà Huỳnh Thị Minh T, ông Huỳnh Văn H giao trả toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp cho Cụ Nguyễn Thị A.

- Về chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị Minh T phải chịu 69.500.000 (sáu mươi chín triệu năm trăm nghìn) đồng tiền đo đạc, định giá đất tranh chấp, ghi nhận đã nộp xong.

- Về án phí sơ thẩm:

+ Bà Huỳnh Thị Minh T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0007050 ngày 19-01-2020, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

+ Cụ Nguyễn Thị A được miễn.

4. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị, cụ thể như sau:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Huỳnh Thị Minh T đối Cụ Nguyễn Thị A về việc yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển nhượng phần đất diện tích 1.557,5 m², thuộc một phần thửa 2509, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại: Ấp Hòa Đông A, xã Hòa Hiệp, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh, thuộc Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số: CS03503 ngày 25-9-2019, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, cụ Nguyễn Thị A đứng tên.

- Ghi nhận Bà Huỳnh Thị Minh T, ông Huỳnh Văn H tự nguyện trả cho Cụ Nguyễn Thị A phần đất diện tích 419,3 m², thuộc một phần thửa 2509, tờ bản đồ số 19, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS03503 ngày 25-9-2019, Cụ Nguyễn Thị A đứng tên, có tứ cận: Đông giáp thửa 377 (đất bà Nguyễn Thị Huệ) dài 12,18 m; Tây giáp đường nhựa dài 13,27 m; Nam giáp một phần thửa 2509 dài 34,09 m; Bắc giáp đất ông Huỳnh Minh T1 dài 28,49 m + 3,56 m. Cụ Nguyễn Thị A được sở hữu tài sản trên đất, gồm: 14 cây bưởi từ 03 đến 05 tuổi; 01 cây dừa chưa có trái; 41,76 m hàng rào; 105 m ống tưới; 16 béc phun cánh đập 02 tia. Ghi nhận Bà Huỳnh Thị Minh T và ông Huỳnh Văn H không yêu cầu Cụ Nguyễn Thị A bồi thường giá trị tài sản trên đất.

5. Về án phí phúc thẩm:

- Bà Huỳnh Thị Minh T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0003850 ngày 11-5-2022, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Huỳnh Minh T1, ông Huỳnh Minh T2, ông Huỳnh Minh T3, ông Huỳnh Minh T4, bà Huỳnh Minh T5 không phải chịu.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp cho: Ông Huỳnh Minh T1 300.000 đồng theo Biên lai thu số: 0003873; ông Huỳnh Minh T2 300.000 đồng theo Biên lai thu số: 0003870; ông Huỳnh Minh T3 300.000 đồng theo Biên lai thu số: 0003871; ông Huỳnh Minh T4 300.000 đồng theo Biên lai thu số: 0003869; bà Huỳnh Minh T5 300.000 đồng theo Biên lai thu số: 0003872, ghi cùng ngày 15-5-2022, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

6. 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 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TTN;
- TAND huyện Tân Biên;
- Chi cục THADS huyện Tân Biên ;
- Phòng KTNV&THA TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP TAT.

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

(đã ký)

Đặng Thị Đồng

