

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 48/2021/DS-PT  
Ngày: 11-3-2021  
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng QSDĐ

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Diệp.

*Các Thẩm phán:*

- Ông Nguyễn Văn Bình;

- Bà Trương Thị Tuyền.

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

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:**  
Ông Nguyễn Minh Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 276/2020/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:*

1. Ông Mùi Sĩ H, sinh năm 1959; vắng mặt;

2. Bà Lương Thị Kim L, sinh năm 1962 (chết).

Địa chỉ: Tổ 14, ấp S, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh;

Tạm trú: Số 458, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Mùi Thị L2, sinh năm

1962; nơi cư trú: Số 533, Tổ 15, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (theo giấy ủy quyền ngày 22/8/2018); có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1967; có mặt.

2. Bà Bùi Thị Kim H2, sinh năm 1968; vắng mặt

Cùng nơi cư trú: Tổ 14, ấp S, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà H2: Ông Phạm Văn N2, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: Số 14, Tổ 5, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L:*

1. Chị Mùi Thị Bích P, sinh năm 1996; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

2. Chị Mùi Thị Yến N3; sinh năm 1989; địa chỉ: Hẻm 1010, ấp Trung Hưng, xã Trung Lập Thượng, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chị Mùi Thị Tâm Q, sinh năm 1993; địa chỉ: Ấp S, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

4. Cháu Mùi Thị Bích N4, sinh năm 2014; địa chỉ: Ấp S, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện hợp pháp của cháu Ngọc: Ông Mùi Sĩ H, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Tổ 14, ấp S, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh;

Tạm trú: Số 458, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Chị P, chị N3, chị Q, ông H có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:*

- Nguyên đơn ông Mùi Sĩ H do bà Mùi Thị L2 đại diện, bị đơn ông Nguyễn Văn N.

- Kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Tây Ninh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và trong quá trình giải quyết vụ án:*

Vào năm 2004, vợ chồng ông H có mua 01 phần đất của vợ chồng ông N tọa lạc tại xã A, huyện C diện tích ngang 09 m dài 30 m với giá 1.000.000 đồng, có giấy sang nhượng. Sau đó Ủy ban nhân dân xã A xây nhà tình thương trên đất cho ông H, vợ chồng ông H và các con đã về ở trên đất. Do mâu thuẫn giữa vợ

chồng ông H và vợ chồng ông N. Vợ chồng ông H kiện vợ chồng ông N yêu cầu chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H. Nếu vợ chồng ông N không chuyển quyền sử dụng đất thì ông H giao lại nhà tình thương và toàn bộ diện tích đất cho vợ chồng ông N sử dụng, yêu cầu vợ chồng ông N giao cho vợ chồng ông H số tiền 90.000.000 đồng.

*Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Phạm Văn N2 trình bày:* Theo trong giấy mua bán đất thì bà H2 không ký tên bán đất cho ông H, vợ chồng ông N cũng không nhận tiền gì của ông H. Ông N, bà H2 không bán đất cho ông H, nên vợ chồng ông N không đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H. Ông N, bà H2 sẽ hỗ trợ cho ông H số tiền 16.000.000 đồng và số tiền 10.975.000 đồng giá trị của ngôi nhà tình thương.

Tại bản tự khai ngày 19/6/2020 chị Mùi Thị Bích P, chị Mùi Thị Yến N3 trình bày: Các chị là con của ông H, bà L (bà L là mẹ của các chị đã chết). Cha mẹ của các chị có 04 người con là P, N3, Q và B (anh B đã chết) có một người con tên là Mùi Thị Bích N4 hiện đang sống với ông H. Chị Q hiện đang ở đâu không ai biết không liên lạc được, việc cha của các chị (là ông H) tranh chấp với ông N do ông H quyết định, các chị không có ý kiến gì.

Chị Mùi Thị Tâm Q có ý kiến: Xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và vắng mặt tại phiên tòa. Mọi vấn đề liên quan đến vụ án sẽ do ông Mùi Sĩ H quyết định.

Riêng cháu Mùi Thị Bích N4 còn nhỏ sống chung với ông H do ông H đại diện theo pháp luật, ông H đã ủy quyền cho bà L2 và có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bản án sơ thẩm số: 45/2020/DS-ST ngày 29-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 228; Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 122, 131, 407, 500, 502, 503 của Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số: 326/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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.
2. Tuyên bố giấy sang nhượng đất lập ngày 01/9/2004 giữa ông Mùi Sĩ H với ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị Kim H2 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị Kim H2 giao cho ông Mùi Sĩ H và người thừa kế của bà Lương Thị Kim L số tiền 27.000.000 đồng (giá trị  $\frac{1}{2}$  diện tích đất 4,5 m ngang).

Ghi nhận ông N, bà H2 hỗ trợ cho ông H số tiền 16.000.000 đồng.

Ghi nhận nhận ông N, bà H2 hỗ trợ cho ông H số tiền 10.975.000 đồng giá trị căn nhà tình thương. Tổng cộng các khoản là 53.975.000 đồng.

Ông N, bà H2 được sở hữu căn nhà tình thương diện tích 37,31 m<sup>2</sup>, cất trên diện tích đất thuộc thửa 934, tờ bản đồ số 2, (bản đồ 299) do ông N đứng tên.

Ghi nhận ông H được di dời căn nhà tạm, nhà kho, cây trái trên đất để trả lại đất cho ông N, bà H2 diện tích đất thuộc thửa số 394, do ông N đứng tên quyền sử dụng đất.

Bản án còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/10/2020, bà Mùi Thị L2 đại diện cho ông H kháng cáo: Yêu cầu phía bị đơn phải chuyển quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đúng với diện tích đất đã sang nhượng (ngang 9m x dài 30 m) tổng cộng 270 m<sup>2</sup>.

Ngày 13/10/2020, ông Nguyễn Văn N kháng cáo không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận giao cho ông H số tiền 27.000.000 đồng tương đương với  $\frac{1}{2}$  giá trị đất tranh chấp.

Tại Quyết định kháng nghị số: 04/2020/QĐKNPT-VKS-DS ngày 14/10/2020 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành: Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Bị đơn và đại diện bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

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

Về nội dung: Xét thấy nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành là có căn cứ pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Do có căn cứ chấp nhận kháng nghị nên chấp chấp kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:*

[1] Về tố tụng: Chị Mùi Thị Tâm Q, chị Mùi Thị Bích P, chị Mùi Thị Yến N3 vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị Q, Chị P, chị N3

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn có đơn kháng cáo trong hạn và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên việc kháng cáo của các đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật.

Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh có quyết định kháng nghị số: 04/2020/QĐKNPT-VKS-DS ngày 14/10/2020 là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Mùi Sĩ H, ông Nguyễn Văn N và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 01/9/2004, ông N, bà H2 có lập giấy tay bán cho ông H phần đất có chiều dài ngang 09 m dài 30 m, có xác nhận của ông Trần Văn G trưởng ấp S. Việc ông Mùi Sĩ H, bà Lương Thị Kim L được Ủy ban nhân dân xã A cho xây dựng nhà tình thương trên cơ sở ông N cho phép xây dựng. Việc mua bán đất giữa ông H, ông N có người làm chứng, có xác nhận của chính quyền địa phương. Ông H, bà L đã xây nhà từ năm 2004 và gia đình ông H sinh sống ổn định cho đến ngày ông H khởi kiện ông N, bà H2 yêu cầu làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông bà. Trong quá trình xây dựng nhà và sử dụng đất của ông H, ông N và bà H2 không phản đối, không tranh chấp, không ai tranh chấp. Như vậy thực tế có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông H.

Về hình thức hợp đồng, hợp đồng viết tay không có công chứng chứng thực, tuy nhiên căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Hợp đồng vi phạm về hình thức

nhưng người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà kiên cố hoặc trồng cây lâu năm trên đất thì hợp đồng không bị vô hiệu về hình thức. Bà H2 cho rằng không biết việc ông N sang nhượng đất cho ông H và không có ký tên vào giấy sang nhượng lập ngày 01/9/2004. Tuy nhiên bà H2 hoàn toàn biết ông H, bà L xây nhà trên đất nhưng không phản đối, không tranh chấp đồng nghĩa với việc bà H2 đồng ý với quyết định của ông N. Vụ việc này có nội dung tương tự với nội dung Án lệ số 16/2017/AL v/v công nhận hợp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do một trong các đồng thừa kế đứng ra ký kết, các đồng thừa kế khác biết mà không cản trở, tranh chấp thì Tòa án phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là hợp pháp.

Mặt khác trên phần đất tranh chấp vợ chồng ông Mùi Sĩ H và bà Lương Thị Kim L được UBND xã An xây nhà tình thương cho gia đình ông H để có cuộc sống ổn định, lâu dài. Gia đình ông Mùi Sĩ H không được tặng, cho, sang, bán hoặc cầm cố.

Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N cho ông H có hiệu lực thi hành. Buộc ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ giao ông Mùi Sĩ H và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Lương Thị Kim L được quyền sử dụng phần đất ngang 09 mét, dài 30 mét. Ông N bà H2 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Mùi Sĩ H.

Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên kháng cáo của ông Nguyễn Văn N và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành là chưa đủ cơ sở chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Mùi Sĩ H và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn không phải chịu án phí.

Ông Nguyễn Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông H được chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì ông H không phải chịu án phí. Ông N phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Mùi Sĩ H, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn N; không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

2. Sửa bản án sơ thẩm số: Bản án sơ thẩm số: 45/2020/DS-ST ngày 29-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 117, 122, 500, 502, 503, 688 của Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số: 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 01/9/2004 giữa ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị Kim H2 với ông Mùi Sĩ H

Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị Kim H2 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Mùi Sĩ H và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Lương Thị Kim L phần đất có diện tích ngang 09 mét, dài 30 mét và có tứ cận: Đông – giáp đất bà Trương Thị Đ dài 30 mét; tây giáp – đất ông N dài 30 mét; nam giáp – đất ông N dài 09 mét; bắc giáp – đường đất dài 09 mét. Phần đất nằm trong thửa 934 tờ bản đồ số 02 (Bản đồ 299) do ông N đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Mùi Sĩ H và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Lương Thị Kim L không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Mùi Sĩ H và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Lương Thị Kim L số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số: 0018960 ngày 06/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị Kim H2 phải chịu 300.000 đồng;

3.2. Án phí dân phúc thẩm:

Ông Mùi Sĩ H không phải chịu.

Ông Nguyễn Văn N phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông N đã nộp theo Biên lai thu số: 0007638 ngày 14/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

### 3.3. Chi phí tố tụng khác:

Ghi nhận ông Nguyễn Văn N tự nguyện chịu chi phí giám định số tiền 2.040.000 đồng.

Ghi nhận ông Mùi Sĩ H tự nguyện chịu chi phí, đo đạc, định giá số tiền 2.625.000 đồng.

4. 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.

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

#### ***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND h. Châu Thành;
- CCTHADS h. Châu Thành;
- Phòng KTNV&THA tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

**Phạm Văn Diệp**