

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 135/2021/DS-PT
Ngày: 24-6-2021.
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Văn Be.

Các Thẩm phán: Bà Dương Thúy Hằng;

Ông Trần Quốc Vũ.

Thư ký phiên tòa: Ông Thái Công Hậu, 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 Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 82/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2021/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 119/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ 15, ấp B xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1947; địa chỉ: Tổ 15, ấp K, xã Đ thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn - Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên B thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị C, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ 15, ấp B, xã Đ, thị xã T tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1949; địa chỉ: Tổ 15, ấp K, xã Đ, thị xã T tỉnh Tây Ninh; (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H:

- Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ 15, ấp K, xã Đ, thị xã T tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.
- Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1982; địa chỉ: Đường P, khu phố 6 phường 3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.
- Chị Nguyễn Thị Bé Đ, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp K, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.
- Chị Nguyễn Thị Bé D, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 420/2 ấp G, xã L huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.
- Chị Nguyễn Thị Bé U, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp K, xã Đ, thị xã T tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.
- Chị Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp T, xã LT, huyện B, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.
- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn A – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:

Năm 1987, ông có nhận chuyển nhượng của ông A phần đất diện tích 2.090 m², tại ấp B, xã Đ, với giá 1,5 chỉ vàng 24k, khi giao dịch hai bên chỉ nói miệng, không lập giấy tờ vì đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên đã giao nhận vàng và đất xong. Vợ chồng ông canh tác trên đất từ năm 1987 cho đến nay, thời gian đầu ông trồng lúa, đến năm 2009 ông trồng cây cao su, hiện đang khai thác mỏ. Ông đã nhiều lần yêu cầu ông A sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông A chỉ hứa hẹn không thực hiện.

Năm 1993, ông đến Ủy ban nhân dân xã kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất thì được biết ông A đã kê khai trước, ông có hỏi thì ông A trả lời khi nào được cấp sẽ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nhưng phải cho ông vay tiền. Ông A đã vay tiền của ông nhiều lần nhưng vẫn không sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2003, ông tiếp tục yêu cầu sang tên giấy đất thì ông A có đến Ngân hàng xin phô-tô giấy đất đưa cho ông, nhưng không có bản gốc nên không sang tên được. Đến tháng 10-2019, ông A yêu cầu ông phải trả 300.000.000 đồng để mua lại phần đất theo giá thị trường, nếu không sẽ trả lại vàng, bán cho người khác nên xảy ra tranh chấp. Nay ông yêu cầu ông A và các con chuyển quyền sử dụng đất lại cho vợ chồng ông đứng tên.

Bị đơn ông Nguyễn Văn A trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là do Nhà nước tạm cấp để canh tác chứ không được chuyển nhượng. Do làm ăn thất bại, thiếu nợ nhiều người nên năm 1990 ông thế chấp đất này cho vợ chồng ông C canh tác để vay mượn 1,5 chỉ vàng 24k, khi nào có vàng trả lại, ông C trả đất. Khi vay không hẹn thời gian trả không lập giấy tờ.

Năm 2006, ông kê khai, đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2007, ông thế chấp cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Chi nhánh Trảng Bàng để vay tiền. Năm 2008, ông tiếp tục thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh thị xã T.

Ngày 20-10-2019, khi chưa đến hạn trả nợ Ngân hàng nhưng ông muốn vay thêm tiền nhưng Ngân hàng không đồng ý cho vay. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện ông đang giữ, không cầm cố, thế chấp cho người khác. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C trình bày: Bà là vợ ông C, thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông C, không bổ sung gì thêm.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H: Anh Nguyễn Văn Ph, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bé D, chị Nguyễn Thị Bé U, chị Nguyễn Thị Bé Đ, chị Nguyễn Thị Ú trình bày: Anh chị là con của bà H ông A; thống nhất với lời trình bày của ông A, giao cho ông A toàn quyền quyền quyết định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2021/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 196, 197, 198 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 2 Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 165, 228, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004, của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; điểm đ, khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của ông Nguyễn Văn C đối với ông Nguyễn Văn A và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H gồm: Nguyễn Văn Ph, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Bé D, Nguyễn Thị Bé U, Nguyễn Thị Bé Đ, Nguyễn Thị Ú.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông A và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H, gồm: Anh Ph, anh T, chị D, chị Bé U, chị Đ, chị Ú, đối với đất diện tích 2.090 m², thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Đông giáp đất ông B, thửa 207, 214 dài 65,47 m; Tây giáp đất ông D thửa 205 dài 64,50 m; Nam giáp đất ông T (BD 35) dài 32,23 m; Bắc giáp đất ông D thửa 199 dài 26,42 m + thửa 200 dài 5,39 m được lưu thông.

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01133 ngày 29-9-2006 đã cấp cho ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị H để cấp lại ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05-4-2021, ông Nguyễn Văn A có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc ông C phải trả lại cho gia đình ông diện tích đất tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C vì những lý do sau: Giữa ông A và ông C không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực tế ông A thế chấp quyền sử dụng đất cho ông C để vay tiền, do có mối quan hệ chú cháu nên việc thế chấp không lập thành văn bản, cũng do hoàn cảnh khó khăn, vợ bệnh, con đông và phải trả nợ cho nhiều người khác nên ông A không thể chuộc lại diện tích đất này; năm 2007, ông A có yêu cầu ông C trả thêm 750.000 đồng để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C đã đồng ý nhưng không thực hiện. Nay ông A chấp nhận trả lại số vàng đã vay và tiền giá trị cao su trên đất cho ông Chinh, yêu cầu ông C phải trả lại diện tích đất mà ông A đã thế chấp

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn A. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Anh Nguyễn Văn Ph, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Bé D, chị Nguyễn Thị Bé U, chị Nguyễn Thị Bé Đ, chị Nguyễn Thị Ú là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn A, thấy rằng:

2.1. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tranh chấp: Diện tích 2.090 m² đất, thuộc thửa số 206, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc là của ông A khai phá; từ năm 1987 đến nay, ông C là người trực tiếp quản lý, sử dụng, năm 2009 thì trồng cao su trên đất, không ai ngăn cản

hay tranh chấp. Năm 2006, ông A kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Qua xác minh, những người có đất gần đất tranh chấp và hàng xóm của ông C, ông A đều trình bày: Ông A có bán đất cho ông C, ông C đã giao vàng xong và canh tác từ 1987 đến nay. Tại buổi hòa giải ngày 24-11-2019, Chủ trì buổi hòa giải là Trưởng ấp B, xác định giữa ông C và ông A có việc mua, bán đất; ông C đã nhiều lần đề nghị ông A sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm trên, ông A còn bán đất cho nhiều người, cũng giao dịch bằng lời nói, không lập thành văn bản. Giá trị chuyển nhượng đất từ năm 1990 đến 1991 là 1,5 chỉ vàng, có giá trị tương đương hoặc cao hơn phần đất tranh chấp.

Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định ông A có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, giao kết hợp đồng bằng lời nói, không có việc thế chấp quyền sử dụng đất.

2.3. Tại điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán, Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình quy định: Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng.

Như vậy, mặc dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông A là hợp đồng bằng lời nói, không đúng pháp luật về hình thức nhưng các bên đã giao nhận vàng xong, ông C đã nhận đất, trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ năm 1987 cho đến nay, có trồng cây cao su trên đất mà ông A không phản đối.

Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông C và ông A đối với diện tích 2.090 m² đất, thuộc thửa số 206, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh là có căn cứ.

Ông A trình bày giữa ông và ông C chỉ có giao dịch vay tiền, thế chấp đất cho ông C sử dụng, các bên không lập hợp đồng bằng văn bản nhưng đến năm 2006 ông A kê khai nguồn gốc đất khai phá, sử dụng ổn định từ năm 1978 đến nay để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Ngoài ra ông A không có chứng cứ chứng minh về việc cho vay và thế chấp tài sản với ông C. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

Từ những phân tích nêu trên, không cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông C tự nguyện chịu 2.450.000 đồng. Ghi nhận ông C đã nộp và Tòa án đã chi xong.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông A là người cao tuổi được miễn tiền án phí phúc thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn A; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2021/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2021, của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của ông Nguyễn Văn C đối với ông Nguyễn Văn A và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H gồm: Nguyễn Văn Ph, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Bé D, Nguyễn Thị Bé U, Nguyễn Thị Bé Đ, Nguyễn Thị Ú.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông A và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H, gồm: Anh Ph, anh T, chị D, chị Bé U, chị Đ, chị Ú, đối với đất diện tích 2.090 m², thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Đông giáp đất ông B, thửa 207, 214 dài 65,47 m; Tây giáp đất ông D thửa 205 dài 64,50 m; Nam giáp đất ông T (BD 35) dài 32,23 m; Bắc giáp đất ông D thửa 199 dài 26,42 m + thửa 200 dài 5,39 m được lưu thông.

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H01133 ngày 29-9-2006 đã cấp cho ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị H để cấp lại cho ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị C.

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận ông Nguyễn Văn C tự nguyện chịu 2.450.000 đồng. Ghi nhận ông C đã nộp và Tòa án đã chi xong.

4. Về án phí: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn A.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C 5.000.000 (năm triệu) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số: 0018100 ngày 21-5-2020, của Chi cục Thi hành án thị xã T, 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thị xã T;
- Chi cục THADS thị xã T;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Lâm Văn Be