

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 126/2021/DS-PT
Ngày: 16-6-2021
V/v “Tranh chấp đòi lại tài sản
là 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: Bà Đặng Thị Đồng;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tâm; bà Nguyễn Thanh Minh Châu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Thúy Vân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu, Kiểm sát viên.

Vào các ngày 10 và 16 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: 18/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2021, về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 110/2020/DS-ST, ngày 29-12-2020, của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh có kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 90/2021/QĐXX-PT, ngày 01 tháng 04 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Th, sinh năm 1960, cư trú tại: Khu phố NTh, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt, có ủy quyền)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Th: Ông Nguyễn Văn Vui, sinh năm 1960, cư trú tại: Số 391/16/7D, đường Huỳnh Tấn Phát, khu phố 1, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền ngày 01-10-2018. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Phan Đắc H, sinh năm 1954; bà Đặng Kim H1, sinh năm 1956. Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú tại: ấp HĐ, xã HT, huyện HTh, tỉnh Tây Ninh, hiện cư trú tại: Đường Sến Quỳ, khu phố NTh, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt, có ủy quyền)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Đắc H, bà Đặng Kim H1: Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1950, cư trú tại: xã Tr V, huyện TBi, tỉnh Tây Ninh, theo văn bản ủy quyền ngày 14-3-2019, ngày 24-02-2020 và ngày 14-9-2020). (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Mai Văn S, sinh năm 1961; bà Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1963. Cùng cư trú tại: Ấp Tân Hòa, xã Tân Bình, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (yêu cầu xét xử vắng mặt)

+ Ông Lê Cầm, sinh năm 1953; bà Nguyễn Thị Giải, sinh năm 1957. Cùng cư trú tại: Số 33, đường Sến Quỳ, khu phố NTh, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (yêu cầu xét xử vắng mặt)

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn Chinh, sinh năm 1957, cư trú tại: Khu phố 4, Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người kháng cáo: Ông Phan Đắc H, bà Đặng Kim H1, **là bị đơn.**

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của bà Trần Thị Th và trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bà Th là ông Nguyễn Văn V trình bày:

Vào năm 1998, vợ chồng bà Trần Thị Th, ông Đặng Công B nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Mai Văn S, bà Nguyễn Thị Thu H2 phần đất diện tích 4.290 m², gồm các thửa: 233, 234, 235, 236, 240, 241, 285, 286, 287, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại: Ấp NTr, xã NS, huyện HTh (nay là khu phố NTh, phường NS, thành phố TN), tỉnh Tây Ninh, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: N283095 ngày 25-11-1998, do Ủy ban nhân dân huyện HTh cấp, ông Mai Văn S đứng tên, với giá 10 lượng vàng 24K.

Ông Bình đã chết vào ngày 06-5-2009.

Năm 2013 bà Th phát hiện vợ chồng ông Phan Đắc H, bà Đặng Kim H1 sử dụng đất, bà Th đòi không trả nên khởi kiện ông H, bà H1 yêu cầu trả đất và tài sản gắn liền trên đất là cây chôm chôm và cây sầu riêng.

- Bị đơn bà Đặng Kim H1 và ông Phan Đắc H do ông Nguyễn Văn R đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc đất bà Th tranh chấp là của ông Mai Văn S, bà Nguyễn Thị Thu H2 chuyển nhượng cho vợ chồng bà Th, ông Bình, khi chuyển nhượng, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Vào ngày 01-6-1998, ông B1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà H1 với giá 36.000.000 đồng, có viết giấy tay tựa đề là: “Giấy S nhượng đất vườn”, trong giấy tay ghi ông H đưa trước cho ông B1 13.000.000 đồng, còn lại 23.000.000 đồng hẹn đến ngày 20 tháng 6 giao đủ và làm giấy tờ, có sự chứng kiến của ông Phan Minh T1 và ông Ngô Xuân A1. Ông B1 giao cho ông H giữ Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông S, bà H2 và ông B1, bà Th.

Đến ngày 20-6-1998, ông H giao tiếp cho ông B1 20.000.000 đồng, việc giao nhận tiền ông B1 có ký tên, còn lại 3.000.000 đồng hẹn ngày 16-7-1998 giao đủ. Sau đó ông H đã trả cho ông B1 số tiền 3.000.000 đồng còn lại nhưng giấy giao nhận tiền không còn.

Ông B1 giao đất từ năm 1998, ông H, bà H1 xây nhà, làm trại chăn nuôi, sinh sống ổn định trên 20 năm, không ai tranh chấp.

Ông H, bà H1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th, chỉ chấp nhận trả giá trị phần diện tích đất tương ứng với số tiền 3.000.000 đồng đã trả nhưng bị mất giấy giao tiền, tính theo giá đất hiện nay.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn S có văn bản trình bày:

Ngày 12-4-1996, ông và vợ là bà Nguyễn Thị Thu H2 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông B1, bà Th 4.290 m² đất, trên đất có 60 cây chôm chôm, 10 cây sầu riêng có trái năm thứ hai, với giá 10 lượng vàng 24K, việc chuyển nhượng có làm giấy tay, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, khi chuyển nhượng, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Ngày 25-11-1998, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã giao cho bà Th giữ. Ông xác định đất đã chuyển nhượng cho ông B1, bà Th, còn việc ông B1, bà Th chuyển nhượng cho ai ông không có ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H2 có văn bản trình bày: Bà là vợ ông S, thống nhất theo ý kiến ông S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Cẩm trình bày:

Trong đất bà Th tranh chấp, có các thửa: 239, 242, 243, 244, 283, 284, tờ bản đồ số 12 có liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông và vợ là bà Nguyễn Thị Gi nhưng đất thực tế không liên quan, ông có đất giáp ranh với đất ông B1, bà Th nhưng từ trước đến nay có hàng rào ranh giới rõ ràng, không tranh chấp, chỉ là nhầm lẫn số thửa theo bản đồ cũ lập vào năm 1993, trong đó: Thửa 284 ông mua của ông Lê Ph1 vào năm 2007, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa 239, 242, 243, 244 mua của ông Võ Văn Tr vào năm 2007, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng thửa 283 trong bản đồ địa chính ở vị trí này nhưng thửa đất thực tế ông sử dụng ở vị trí khác, không giáp ranh đất đang tranh chấp. Vì vậy ông không tranh chấp gì đối với đất của ông B1, bà Th mà ông H, bà H1 đang sử dụng theo hiện trạng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Giải trình bày: Bà là vợ ông Lê C1, thống nhất theo ý kiến ông C1.

- Đất tranh chấp qua đo đạc, định giá, xác định:

Diện tích thực tế 4.968 m², diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.290 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: N283095 ngày 25-11-1998, ông Mai Văn S đứng tên, giá trị 3.015.600.000 đồng.

Tài sản trên đất gồm có: Nhà cấp 4B; mái che; cổng rào; hàng rào lưới B40 bao quanh đất; cây ăn trái.

Ngày 03-01-2019, bà H1 cung cấp cho Tòa án “Giấy S nhượng đất vườn” đề ngày 01-6-1998, có ông Đặng Công B1 ký tên bên bán đất và bên nhận tiền, ông Phan Đắc H ký tên bên mua đất và bên giao tiền, có chữ ký 02 người làm chứng là Phan Minh T1, Ngô Xuân A.

Kết luận Giám định số: 3383/C09B ngày 12-8-2019, của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: Không đủ cơ sở kết luận chữ viết và chữ ký mang tên Đặng Công B1 tại mục người bán và người nhận tiền so với mẫu tài liệu so sánh có phải cùng một người viết và ký ra hay không, đề nghị thu thập thêm mẫu so sánh nhưng sau đó Tòa án không thu thập bổ sung được các tài liệu có chữ viết, chữ ký của ông B1 để tiếp tục giám định.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 23-9-2020, ông Vui là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp “Giấy S nhượng đất vườn” đề ngày 01-6-1998, nội dung giống như nội dung “Giấy S nhượng đất vườn” do bà H1 cung cấp, cũng có chữ ký và họ tên Đặng Công Bình trong mục người bán đất và người nhận tiền, chữ ký 02 người làm chứng là Ngô Xuân Ảnh, Phan Minh Tuấn nhưng khác là ông H chỉ ký tên tại mục “Người nhận”, không ký tên tại mục “Bên mua” mà chỉ có chữ viết họ tên Phan Đắc H, ông Vui yêu cầu trung cầu giám định chữ ký của ông Bình.

Kết luận Giám định số: 5169/C09B ngày 16-12-2020, của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận:

+ Chữ ký dưới mục “Bên bán”, “Người nhận” mang tên Đặng Công B1 trong 02 “Giấy S nhượng đất vườn” ghi ngày 01-6-1998 do nguyên đơn và bị đơn cung cấp là cùng một người ký ra.

+ Chữ viết họ tên “Đặng Công B1” dưới mục “Bên bán” trong 02 “Giấy S nhượng đất vườn” ghi ngày 01-6-1998 do nguyên đơn và bị đơn cung cấp là cùng một người viết ra.

+ Chữ viết họ tên “Đặng Công B1” dưới mục “Người nhận” trong 02 “Giấy S nhượng đất vườn” ghi ngày 01-6-1998 do nguyên đơn và bị đơn cung cấp là không phải do cùng một người viết ra.

+ Không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết họ tên “Đặng Công B1” dưới mục “Bên bán”, “Người nhận” trong “Giấy S nhượng đất vườn” ghi ngày 01-6-1998 do bị đơn cung cấp so với chữ ký, chữ viết mang tên Đặng Công B1 trong Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Mai Văn S, bà Nguyễn Thị Thu H2 và ông Đặng Công B1, bà Trần Thị Th có phải do cùng một người viết ra hay không.

Bản án Dân sự sơ thẩm số: 110/2020/DS-ST ngày 29-12-2020, của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Th.

Ông Phan Đắc H, bà Đặng Kim H1 được sử dụng diện tích 4.290 m² đất, gồm các thửa: 233, 234, 235, 236, 240, 241, 285, 286, 287, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: N283095 ngày 25-11-1998, do ông Mai Văn S đứng tên, diện tích đất thực tế là 4.968 m².

Buộc ông Phan Đắc H, bà Đặng Kim H1 phải trả cho bà Trần Thị Th số tiền 1.551.200.000 đồng, trong đó gồm: 1.507.800.000 đồng giá trị ½ diện tích đất tranh chấp vì bà Th không biết và không chấp nhận việc ông Bình chuyển nhượng đất; 58.400.000 đồng giá trị của 40 cây chôm chôm và 08 cây sầu riêng; trừ đi 15.000.000 đồng (vì số tiền chuyển nhượng đất 36.000.000 đồng ông Bình chỉ được nhận ½ là 18.000.000 đồng nhưng thực tế đã nhận 33.000.000 đồng nên dư ra 15.000.000 đồng phải trả lại cho ông H, bà H1).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 12-01-2021, bị đơn ông Phan Đắc H, bà Đặng Kim H1, do ông Nguyễn Văn R là người đại diện theo ủy quyền kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bình và ông H, bà H1; không chấp nhận bồi thường giá trị cây trồng trên đất vì thực tế không có cây trồng của ông Bình và đất đã chuyển nhượng từ năm 1998 cho ông H, bà H1 sử dụng, xây nhà kiên cố, trồng cây lâu năm.

- Ngày 13-01-2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN kháng nghị, theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐKNPT-VKS-DS, đề nghị hủy bản án sơ thẩm với các lý do: Xác định sai quan hệ tranh chấp, quan hệ tranh chấp đúng phải là “Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai”; không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bình và ông H, bà H1 có hiệu lực pháp luật là không đúng theo hướng dẫn 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, về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; xử lý hậu quả của phân giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu không đúng; đất đã chuyển nhượng nhưng buộc bồi thường giá trị cây trồng trên đất là không đúng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn R giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Phan Đắc H, bà Đặng Kim H1.

+ Trong phần thủ tục bắt đầu phiên tòa, Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng **Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN**.

+ Ông Nguyễn Văn R và ông Nguyễn Văn Vui không có ý kiến gì đối với kháng nghị.

- Ông Nguyễn Văn V trình bày là bà Th không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn vì bị đơn không có chứng cứ chứng minh bà Th biết việc cH2 bà Th là ông Bình bán đất, giá đất không hợp lý vì năm 1996 ông Bình nhận chuyển nhượng của ông S, bà H2 giá 10 lượng vàng 24K, theo Báo Thanh niên năm 1996 đăng tải giá vàng vào năm 1996 là 5.200.000 đồng/lượng nên giá đất tương đương 52.000.000 đồng không lý nào bán lại với giá thấp hơn là 36.000.000 đồng; giấy nộp thuế bà H1 cung cấp ghi ngày nộp trước ngày nhận chuyển nhượng đất nên chứng cứ này là ngụy tạo; ông H, bà H1 cho rằng đã mua đất trên 20 năm nhưng không làm thủ tục yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là điều không hợp lý.

Ông V cung cấp người làm chứng có mặt tại phiên tòa phúc thẩm là ông Nguyễn Văn Chinh.

+ Ông Nguyễn Văn Ch trình bày như sau: Trước đây ông là tài xế lái xe cho cha bà Th nên có mối quan hệ thân thiết với gia đình bà Th, ông xác định vào khoảng năm 2013, 2014 có chở bà Th đến nhà tìm ông H, bà H1 để đòi đất, bà Th hỏi bà H1 nếu có việc mua bán đất với ông Bình thì yêu cầu làm rõ nhưng bà H1 không có chứng cứ mua bán, ông có chở bà Th đến gặp cán bộ địa chính xã để hỏi việc khởi kiện. Lần sau là vào năm 2018 ông chở bà Th đến nhà tìm bà H1 nhưng không gặp, con bà H1 nói bà H1 đang ở Đài Loan, bà Th có nói với ông là đất của bà Th mà bà H1 tự ý sử dụng.

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:

Qua xét hỏi và tranh luận công khai tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy:

Không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm do xác định sai quan hệ tranh chấp như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN, chỉ cần sửa quan hệ tranh chấp thành “Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai”

Phần kháng nghị cho rằng bà Th biết việc ông Bình chuyển nhượng đất nên hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực toàn bộ là không đúng nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng chỉ có hiệu lực pháp luật ½ hợp đồng và buộc phải trả cho bà Th ½ giá trị đất như bản án sơ thẩm đã quyết định, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà H1 về phần này.

Bản án sơ thẩm buộc bà Th phải trả lại cho ông H, bà H1 số tiền 15.000.000 đồng là không đúng, kháng nghị về phần này là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận và giải quyết lại đối với số tiền này.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H, bà H1 bồi thường cho bà Th giá trị cây trồng trên đất là không đúng, kháng nghị phần này là có căn cứ; ông H, bà H1 kháng cáo phần này là có căn cứ.

Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, bà H1, chấp nhận một phần kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích như trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của ông Phan Đắc H, bà Đặng Kim H1; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN, thấy rằng:

[1] Ông Mai Văn S, bà Nguyễn Thị Thu H2, ông Lê Cẩm, bà Nguyễn Thị Giải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt họ.

[2] Về việc xác định quan hệ tranh chấp: Bà Trần Thị Th khởi kiện yêu cầu ông Phan Đắc H, bà Đặng Kim H1 trả lại đất vì cho rằng đất là của bà và H2 bà là ông Đặng Công Bình nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn S và bà Nguyễn Thị Thu H2 là tranh chấp “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” là một trong những tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là không đúng. Tuy nhiên, khi xem xét yêu cầu khởi kiện của bà Th, Tòa án phải xem xét tính hợp pháp và tính có căn cứ của giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông S, bà H2 đối với ông B1, bà Th và giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Bình đối với ông H, bà H1 nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm. Vì vậy, không chấp nhận phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN về việc hủy bản án sơ thẩm mà chỉ sửa bản án sơ thẩm, xác định lại quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” như Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đã đề nghị.

[3] Về nội dung:

Các bên đương sự đã thống nhất nguồn gốc đất đang tranh chấp là của vợ chồng ông Mai Văn S, bà Nguyễn Thị Thu H2 chuyển nhượng cho vợ H2 ông Đặng Công B1, bà Trần Thị Th vào năm 1998, khi chuyển nhượng, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng, ngày 25-11-1998 ông S, bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao cho bà Th giữ đến nay.

Ông H, bà H1 cho rằng ông Bình đã chuyển nhượng đất cho ông H, bà H1 vào ngày 01-06-1998 bằng giấy tay, do lúc bấy giờ đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng nên ông B1 giao cho ông H, bà H1 giữ giấy tay S nhượng đất từ ông S, bà H2 là có căn cứ, phù hợp với giấy tay S nhượng đất từ ông B1 S ông H,

bà H1, có chữ ký, chữ viết họ tên của ông Bình, đã được giám định, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án.

Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông B1 và ông H, bà H1 vi phạm về hình thức, thực hiện sau ngày 15-10-1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực pháp luật), sau khi nhận chuyển nhượng, ông H, bà H1 đã xây nhà kiên cố, trồng cây lâu năm trên toàn bộ diện tích đất, bên chuyển nhượng không phản đối, ông H, bà H1 không bị cơ quan Nhà nước xử phạt hành chính nên căn cứ theo quy định tại tiểu mục b.3 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**, Tòa án công nhận hợp đồng.

Tuy bà Th không ký tên chuyển nhượng đất nhưng có đủ căn cứ chứng minh bà Th biết và đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng vì bà Th, ông B1 sống gần đất tranh chấp, có nhà trọ cách đất tranh chấp chỉ 300 m, bà Th chung sống với ông B1 đến khi ông Bình chết (ngày 06-5-2009), khoản thời gian ông Bình còn sống ông Bình không thắc mắc, không tranh chấp gì việc ông H, bà H1 sử dụng đất, bà Th cũng không ngăn cản hay tranh chấp. Theo Án lệ số: 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06-4-2016 và được công bố theo Quyết định số: 220/QĐ-CA ngày 06-4-2016, của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà Th về việc bà Th cho rằng không biết và không chấp nhận việc chuyển nhượng đất.

Người làm chứng do ông V yêu cầu có mặt tại phiên tòa phúc thẩm là ông Nguyễn Văn Ch1 khai có chở bà Th đi tìm bà H1 nhưng tìm chỉ để hỏi rõ sự việc và tìm vào khoảng năm 2013 trong khi ông H, bà H1 đã sử dụng đất từ năm 1998 nên không chứng minh được gì cho yêu cầu khởi kiện của bà Th.

Bà Th kiện đòi ông H, bà H1 phải trả đất là không có căn cứ.

Ông H, bà H1 được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 179 của Luật Đất đai.

Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải công nhận toàn bộ giao dịch chuyển nhượng đất và xác định bà Th biết và đồng ý chuyển nhượng theo hướng dẫn của **Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP** và Án lệ số: 04/2016/AL và chỉ buộc ông H, bà H1 trả phần giá trị đất tương ứng với diện tích đất của số tiền 3.000.000 đồng chưa trả, tính theo giá đất thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm, theo quy định tại tiểu mục a.1, mục 2 phần II của **Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP** nhưng lại xác định hợp đồng chuyển nhượng đất chỉ có giá trị $\frac{1}{2}$ phần của ông B1, buộc ông H, bà H1 trả cho bà Th giá trị $\frac{1}{2}$ diện tích đất chuyển nhượng là không có căn cứ. Do Tòa án cấp sơ thẩm xác định tính hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất không đúng nên tuyên buộc về số tiền ông H, bà H1 phải trả cho bà Th không đúng. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN kháng nghị, ông H và bà H1 kháng cáo phần này là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo và kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm phần này là không đúng.

[4] Xét về việc định giá tài sản tranh chấp, thấy rằng:

Biên bản đo đạc, định giá tài sản ngày 23-4-2019 ghi: *Giá trị đất nông nghiệp là 300.000 đồng/m², giá đất thực tế là 100.000.000 đồng/m ngang, tương ứng với chiều dài trên 50 m*, không phân biệt diện tích tính theo giá đất nông nghiệp và diện tích đất tính theo giá chiều ngang mặt tiền trong khi đất tranh chấp có hình chữ “L”, có chiều ngang mặt tiền 19,02 m. Tòa án cấp sơ thẩm tự tính giá đất phần mặt tiền là 18,6 m tương ứng chiều dài 60 m là không đúng, dẫn đến giá trị thực tế của toàn bộ phần đất tranh chấp không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự thống nhất lấy chiều dài 60 m để tính theo giá trị trên mét ngang mặt tiền và yêu cầu Tòa án tính lại cho đúng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tính lại như sau:

Diện tích thực tế đất tranh chấp là 4.968 m², trong đó diện tích tính theo mét ngang là 19,02 m ngang x 60 m dài = 1.141,2 m².

Giá trị là: 19,02 m x 100.000.000 đồng = 1.902.000.000 đồng.

Diện tích còn lại tính theo giá đất nông nghiệp 300.000 đồng/m², cụ thể là: 4.968 m² - 1.141,2 m² = 3.826,8 m² x 300.000 đồng = 1.148.040.000 đồng.

Tổng giá trị đất tranh chấp là 1.902.000.000 đồng + 1.148.040.000 đồng = 3.050.040.000 đồng.

Bản án sơ thẩm tính giá trị đất tranh chấp 3.015.600.000 đồng là không chính xác.

[5] Các bên đương sự thống nhất số tiền chưa trả là 3.000.000 đồng, tương ứng 8,4% diện tích đất tại thời điểm chuyển nhượng nên buộc ông H, bà H1 phải trả cho bà Th giá trị của 8,4% diện tích đất chuyển nhượng, theo giá thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 256.203.000 đồng (8,4% của 3.050.040.000 đồng).

[6] Xét yêu cầu của bà Th về việc bồi thường giá trị cây trồng trên đất là không có căn cứ, bởi vì: Việc chuyển nhượng đất là có thật và được công nhận; cây trồng trên đất tại thời điểm chuyển nhượng đã thuộc quyền sở hữu của ông H, bà H1. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H bà H1 bồi thường là không đúng. Ông H, bà H1 kháng cáo; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN kháng nghị; tại phiên tòa phúc thẩm, Vị Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận kháng nghị, chấp nhận kháng cáo phần này là có căn cứ.

[7] Về diện tích đất tranh chấp ngoài thực tế lớn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Mai Văn S 678 m²: Đối chiếu bản đồ địa chính số 12 (bản đồ năm 1993) và theo Công văn số: 150/VPĐKĐĐ-CNTPTN ngày 18-12-2019, của Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh thành phố TN phúc đáp cho Tòa án, xác định: *Phần diện tích lớn hơn gồm có 04 thửa 239, 244, 243, 242, từ bản đồ*

số 12, ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H02758 ngày 07-3-2007, ông Lê C, bà Nguyễn Thị Gi đứng tên và thửa 284 ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Võ Văn Tr đứng tên.

Tuy nhiên, ông C, bà Giải khai đất ông Tr đã chuyển nhượng và S tên cho ông C và đã cung cấp cho Tòa án Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 012613 ngày 07-3-2007, ông Lê C, bà Nguyễn Thị G đứng tên, có thửa đất 284 mà ông C khai nhận chuyển nhượng từ ông Lê Phước.

Bản án sơ thẩm không tuyên rõ phần này mà chỉ ghi ông H, bà H1 được sử dụng diện tích đất 4.290 m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông S, diện tích thực tế 4.968 m² là chưa rõ, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần phải bổ sung.

Ông Lê C, bà Nguyễn Thị G xác định đất thực tế các bên sử dụng đã đúng ranh giới, khi lồng ghép đất tranh chấp vào bản đồ địa chính năm 1993 có những thửa nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, bà G đứng tên nhưng hiện trạng đất ông H, bà H1 sử dụng và bà Th đang tranh chấp không phải là đất của họ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận vào bản án là tH sót.

[8] Ông Mai Văn S, bà Nguyễn Thị Thu H2 xác định đã chuyển nhượng đất, không tranh chấp không yêu cầu gì về đất tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận vào bản án là thiếu sót.

[9] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông H, bà H1, có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN, sửa bản án sơ thẩm.

[10] Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà H1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN về việc yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, cho lưu thông toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B1 và ông H, bà H1 là không đúng; những đề nghị khác của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ như đã phân tích nêu trên.

[11] Về án phí phúc thẩm: Ông H, bà H1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn theo quy định tại Điều 12 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 332 của Bộ luật Dân sự; Điều 179 của Luật Đất đai; tiểu mục a.1 mục 2, tiểu mục b.3 mục 2.3, phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP TANDTC ngày 10-8-2004, của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số: 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày

06-4-2016 và được công bố theo Quyết định số: 220/QĐ-CA ngày 06-4-2016; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận một phần **Quyết định kháng nghị số: 01/QĐKNPT-VKS-DS** ngày 13-01-2021, của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh về việc đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận kháng cáo của ông Phan Đắc H, bà Đặng Kim H1.

3. Chấp nhận một phần **Quyết định kháng nghị số: 01/QĐKNPT-VKS-DS** ngày 13-01-2021 về các nội dung sau đây: Đề nghị cho lưu thông toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Công B1 và ông Phan Đắc H, bà Đặng Kim H1; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Th về bồi thường cây trồng trên đất; không khấu trừ 15.000.000 đồng ông H, bà H1 đã trả cho ông B1.

4. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 110/2020/DS-ST, ngày 29-12-2020, của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Th đối với ông Phan Đắc H, bà Đặng Kim H1 về việc đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

+ Buộc ông Phan Đắc H, bà Đặng Kim H1 phải trả cho bà Trần Thị Th giá trị của 8,4% diện tích đất tranh chấp với số tiền 256.203.000 (hai trăm năm mươi sáu triệu, hai trăm lẻ ba nghìn) đồng.

+ Ông Phan Đắc H, bà Đặng Kim H1 được quyền sử dụng 4.968 m² đất trồng cây lâu năm (CLN) và đất trồng lúa nước (LUK), thuộc thửa 92, tờ bản đồ số 15, tương ứng các thửa: 233, 234, 235, 236, 240, 241, 285, 286, 287, tờ bản đồ số 12 (bản đồ năm 1993), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 05313QSDĐ/59/QĐ-UB(H) ngày 25-11-1998, do Ủy ban nhân dân huyện HTh (nay là thị xã HTh) cấp, ông Mai Văn S đứng tên và các thửa 239, 244, 243, 242, tờ bản đồ số 12, ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H02758 ngày 07-3-2007, ông Lê C và bà Nguyễn Thị G đứng tên; thửa 284, tờ bản đồ số 12, ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 012613 ngày 07-3-2007, ông Lê C và bà Nguyễn Thị G đứng tên (**có Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số: 44/SĐ-HT năm 2019, do Công ty TNHH MTV Đo đạc bản đồ Bình An lập, kèm theo bản án**). Đất tọa lạc tại: Ấp NTr, xã NS, huyện HTh (nay là khu phố NTh, phường NS, thành phố TN), tỉnh Tây Ninh, đất do ông Phan Đắc H, bà Đặng Kim H1 đang quản lý.

+ Ông Phan Đắc H, bà Đặng Kim H1 được sở hữu nhà ở, toàn bộ cây trồng và các tài sản khác trên đất.

+ Bà Trần Thị Th phải giao cho ông Phan Đắc H, bà Đặng Kim H1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 05313 QSDĐ/59/QĐ-UB(H)

ngày 25-11-1998, do Ủy ban nhân dân huyện HTh (nay là thị xã HTh) cấp, ông Mai Văn S đứng tên.

+ Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Đắc H, bà Đặng Kim H1 theo nội dung bản án.

- Ghi nhận ông Lê C, bà Nguyễn Thị G xác định đất ông Phan Đắc H, bà Đặng Kim H1 sử dụng theo Sơ đồ hiện trạng là đúng ranh đất thực tế, không tranh chấp.

- Ghi nhận ông Mai Văn S, bà Nguyễn Thị Thu H2 không tranh chấp, không yêu cầu gì đối với đất tranh chấp và đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Công B1 và ông Phan Đắc H, bà Đặng Kim H1.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Trần Thị Th về việc yêu cầu ông Phan Đắc H, bà Đặng Kim H1 trả giá trị cây chôm chôm và cây sầu riêng với số tiền là 58.400.000 đồng.

- Về chi phí đo đạc, định giá:

+ Bà Trần Thị Th phải chịu 4.000.000 (bốn triệu) đồng, đã nộp xong.

+ Ông Phan Đắc H, bà Đặng Kim H1 phải chịu 4.000.000 (bốn triệu) đồng, nộp trả cho bà Trần Thị Th.

- Về chi phí giám định chữ ký: Bà Trần Thị Th phải chịu 6.000.000 (sáu triệu) đồng, đã nộp xong.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ trong giai đoạn xét xử phúc thẩm: Bà Trần Thị Th phải chịu 1.000.000 (một triệu) đồng, đã nộp xong.

Kể từ ngày bà Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông H, bà H1 chưa giao cho bà Th đủ số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông H, bà H1 còn phải trả cho bà Th tiền lãi chậm trả, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Về án phí sơ thẩm:

+ Bà Trần Thị Th, ông Phan Đắc H, bà Đặng Kim H1 được miễn.

+ Hoàn trả cho bà Trần Thị Th tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp, gồm: 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số: 0006276 ngày 10-12-2008 và 1.460.000 (một triệu bốn trăm sáu chục nghìn) đồng theo Biên lai thu số: 0002295 ngày 21-02-2020, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông Phan Đắc H, bà Đặng Kim H1 không phải chịu.

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;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND TP Tây Ninh;
- CCTHADS TP Tây Ninh;
- 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)

Đặng Thị Đồng