

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 223/2022/DS-PT

Ngày: 20-9-2022

“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 Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

1. Bà Phạm Thị Thuỳ Trang;
2. Ông Hà Chí Quốc.

Thư ký phiên tòa: Ông Quách Đại Triều, 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 Khánh Bình, Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 116/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 5 năm 2022, về việc: “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, “đòi quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 27/2022/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 170/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông A, sinh năm 1978; bà B, sinh năm 1979; cùng trú tại: Ấp 3, xã BC, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; ông A, bà B đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông A, bà B: Bà Nguyễn Thị L, Luật sư - Công ty Luật hợp danh TNT, Chi nhánh Tây Ninh, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Bị đơn: Ông C, sinh năm 1964; bà D, sinh năm 1967; cùng trú tại: Ấp 3, xã BC, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; ông C, bà D đều có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông E, sinh năm 1969; vắng mặt.
2. Bà F, sinh năm 1974; vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: đường TMT2A, phường TMT, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông E, bà F: Ông NNg, sinh năm 1981; trú tại: Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông E, bà F: Ông Đoàn Văn N, Luật sư - Công ty Luật TNHH NĐ, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông E, bà F: Ông Nguyễn Thái H, Luật sư - Công ty Luật TNHH NĐ, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3. Em Vương Hoài A, sinh năm 2002; vắng mặt.

4. Em Vương Nguyễn Khánh V, sinh năm 2012; vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của em V: Ông A, bà B; có mặt.

Cùng trú tại: Ấp 3, xã BC, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Ông E.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà B trình bày:

Khoảng tháng 12 năm 2002, vợ chồng ông C, bà D chuyển nhượng cho vợ chồng bà phần đất tranh chấp có diện tích 114 m², tại ấp 3, xã BC, Huyện DMC, với số tiền 22.000.000 đồng; trên đất có căn nhà lợp tole vách đất, nền xi măng; khi chuyển nhượng ông C viết “Giấy bán nhà đất” giao cho bà giữ; cùng ngày vợ chồng trả cho vợ chồng ông C số tiền 18.000.000 đồng và nhận đất quản lý sử dụng cho đến nay. Số tiền còn lại 4.000.000 đồng thỏa thuận khi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ) sẽ trả.

Khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông C đưa giấy chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông C và vợ chồng ông E. Ông C, bà D cam kết sẽ yêu cầu vợ chồng ông E làm thủ tục sang tên QSDĐ cho vợ chồng bà. Năm 2005, vợ chồng ông C giao giấy CNQSDĐ do ông E, bà F đứng tên cho vợ chồng bà giữ và bà trả số tiền còn lại 4.000.000 đồng cho vợ chồng ông C.

Vợ chồng ông E biết rõ vợ chồng bà đã mua lại đất này từ vợ chồng ông C, vì vợ chồng ông E thường xuyên về địa phương và mẹ, anh chị em ruột của ông E đều ở sát vách nhà bà.

Tháng 9 năm 2006, vợ chồng bà phá bỏ nhà tạm, xây dựng nhà cấp 4 ở cho đến nay, không có ai ngăn cản. Đến tháng 5- 2019, ông E làm thủ tục sang tên QSDĐ cho vợ chồng bà nên đã ký tên vào hồ sơ đất gồm đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; biên bản về việc đối chiếu xác minh hiện trạng sử dụng đất. Sau đó ông E thay đổi ý kiến, không sang tên.

Nay vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng CNQSDĐ giữa vợ

chồng bà và vợ chồng ông C, bà D vào năm 2002. Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà F, ông E thì vợ chồng bà không đồng ý.

Nguyên đơn, ông A trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà B, không bổ sung gì thêm.

Bị đơn ông C trình bày: Ông thống nhất lời trình bày của bà B. Năm 2002, vợ chồng ông E nợ ông 02 chỉ vàng nên chuyển nhượng nhà đất tranh chấp cho vợ chồng ông. Ngày 06-5-2002, vợ chồng ông E và vợ chồng ông lập hợp đồng “Giấy bán đất nhà”, nội dung: chuyển nhượng diện tích đất ngang 06 m x dài 20 m, với giá 20.000.000 đồng, có ông Trần Quốc T (em ông E) làm chứng. Do vợ chồng ông E chưa đứng tên giấy CNQSDĐ nên không thỏa thuận thời điểm sang tên QSDĐ. Khi làm giấy CNQSDĐ xong, vợ chồng ông có trả cho vợ chồng ông E số tiền 18.000.000 đồng. Ngày 13-8-2002, vợ chồng ông E vay thêm 3.000.000 đồng xem như đã trả xong tiền chuyển nhượng đất; khi nhận tiền này bà F viết vào mặt sau của “Giấy bán đất nhà” ngày 06-5-2002.

Khoảng năm 2002, vợ chồng ông có chuyển nhượng đất tranh chấp này cho vợ chồng bà B với giá 22.000.000 đồng; ông viết “Giấy bán nhà đất” giao bà Tâm giữ. Cùng ngày, hai bên đã giao nhà đất, giao tiền, nội dung thỏa thuận đúng như vợ chồng ông A trình bày. Sau khi được cấp giấy đất, ông E đưa giấy CNQSDĐ này cho ông và ông giao cho vợ chồng ông A giữ để làm thủ tục sang tên giấy CNQSDĐ và ông A trả thêm 4.000.000 đồng cho ông nên vợ chồng ông đã nhận đủ 22.000.000 đồng. Tháng 12/2019, vợ chồng ông E khởi kiện vợ chồng ông đòi thêm 300.000.000 đồng, nhưng ông không đồng ý. Sau khi ông tìm được “Giấy bán đất nhà” ghi ngày 06-5-2002 thì vợ chồng ông E rút đơn khởi kiện.

Nay ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông A, bà B.

Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà F, ông E; vì nhà đất này ông nhận chuyển nhượng của bà F, ông E và đã trả đủ tiền. Năm 2002 vợ chồng ông đã chuyển nhượng nhà đất này cho vợ chồng ông A, bà B, đã giao đất ngay ngày bán và nhận đủ tiền; năm 2006 vợ chồng ông A đã xây nhà cấp 4 kiên cố trên đất ở đến nay.

Bị đơn bà D trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày và quyết định của ông C, không bổ sung gì thêm.

Ông E, bà F và ông NNg (người đại diện hợp pháp cho ông E, bà F) trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp của vợ chồng bà F, ông E được cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ HL 00058 do UBND Huyện DMC cấp ngày 17-6-2005. Cuối năm 2002, vợ chồng ông E nợ nhiều người và nợ ông C, bà D 16.000.000 đồng nên tạm giao cho ông C quản lý nhà đất khi nào có tiền trả nợ thì lấy lại nhà đất. Hiện tại, số tiền 16.000.000 đồng này ông E, bà F chưa trả cho ông C, bà D. Đến năm 2005 khi ông E, bà F về thăm cha mẹ (sát nhà bà B) mới thấy vợ chồng bà B đã xây nhà kiên cố trên đất tranh chấp như hiện nay nên biết việc

ông C đã chuyển nhượng đất này cho bà B; do vẫn còn nợ ông C nên chưa có phương án thỏa thuận. Đến năm 2019, ông E, bà F có khởi kiện yêu cầu đòi đất nhưng do vướng nhà của bà B nên mới yêu cầu trả giá trị đất là 500.000.000 đồng nhưng đã rút đơn.

Việc ông E ký tên trong đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; Biên bản về việc đối chiếu xác minh hiện trạng sử dụng đất cùng ngày 01-5-2019, là do ông A đưa ông E ký nhằm điều chỉnh biến động để nhà nước thu hồi đất làm đường, không phải ký chuyển QSDĐ.

Bà F, ông E không thừa nhận chữ ký của bà F, ông E tại “Giấy bán đất nhà” ghi ngày 06-5-2002 và phần đoạn văn bản ở mặt sau của giấy này.

Nay ông E, bà F không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A, bà B. Ông E, bà F có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập:

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ghi “Giấy bán nhà đất” giữa ông C, bà D và ông A, bà B vô hiệu. Vì, vợ chồng Phát, Mai đứng tên Giấy CNQSDĐ nhưng không chuyển nhượng đất tranh chấp cho ông C, bà D. Do đó, việc ông C, bà D chuyển nhượng đất lại cho ông A, bà B là không đúng.

- Yêu cầu ông A, bà B trả lại quyền sử dụng đất diện tích 114 m², thửa 121, tờ bản đồ 15, tại ấp 3, xã BC, Huyện DMC. Với lý do: vợ chồng Phát, Mai vay nợ ông C, bà D nên giao đất cho ông C, bà D sử dụng, quản lý để làm tin; không phải chuyển nhượng đất. Ông C, bà D chuyển nhượng, giao đất cho ông A, bà B quản lý, sử dụng là không đúng.

- Về số tiền nợ 16.000.000 đồng bà F, ông E không yêu cầu giải quyết, ông bà sẽ trả nợ cho ông C, bà D khi có yêu cầu.

- Yêu cầu ông A, bà B trả lại cho vợ chồng ông E, bà F Giấy CNQSDĐ số vào sổ HL 00058 do UBND Huyện DMC cấp ngày 17-6-2005 do bà F, ông E đứng tên.

- Về căn nhà và các tài sản trên đất là của ông A, bà B thì bà F, ông E đồng ý trả giá trị nhà và tài sản trên đất theo kết quả định giá. Không tranh chấp thêm tài sản nào khác.

Em Vương Hoài A trình bày: Thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà B, không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 18-4-2022 của Tòa án nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà B và ông C, bà D.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông E, bà F đối với ông A, bà B về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đòi quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông A, bà B được sở hữu, quản lý, sử dụng các tài sản sau: Phần đất diện tích 114 m² (đo đạc thực tế 107,8 m²) thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ 15, tại ấp 3, xã BC, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ HL 00058 do Ủy ban nhân dân Huyện DMC cấp ngày 17-6-2005 do ông E, bà F đứng tên). Trên đất có nhà và các tài sản khác. Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 04-5-2022, ông E kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, ông E giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa, Luật sư Nguyễn Thái H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà F, ông E trình bày: Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông E, bà F.

Luật sư Nguyễn Thị L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông A, bà B trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông E; giữ nguyên bản án sơ thẩm và điều chỉnh cách tuyên án; buộc ông E, bà F và ông C, bà D cùng có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nêu trên cho ông A, bà B.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông E; giữ nguyên bản án sơ thẩm, nhưng cần điều chỉnh cách tuyên án; công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông E, bà F với ông A, bà Chiêu và buộc ông E, bà F và ông C, bà D cùng có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nêu trên cho ông A, bà B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

1.1. Về sự có mặt của các đương sự: ông E, bà F, ông Đoàn Văn N, đều vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.2. Xét Đơn kháng cáo của ông E gửi trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm, phù hợp với quy định tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

1.3. Về căn cứ pháp luật áp dụng để giải quyết vụ án: do giao dịch của các bên đương sự được thực hiện trước khi Bộ luật Dân sự hiện hành (2015) có hiệu lực thi hành nên áp dụng Bộ luật Dân sự 2005 là Bộ luật có hiệu lực thi hành tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông E, nhận thấy,

2.1. Xét Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 06-5-2002, giữa vợ chồng ông C, bà D với vợ chồng ông E, bà F và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, giữa vợ chồng ông C, bà D và vợ chồng bà B, ông A; xét thấy:

Phần đất tranh chấp có diện tích 114 m² (đo đạc thực tế 107,8 m²) thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ 15, tại ấp 3, xã BC, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ HL 00058 do Ủy ban nhân dân Huyện DMC cấp ngày 17-6-2005, ông E, bà F đứng tên. Phần đất này nguyên đơn, bị đơn đều xác nhận do vợ chồng ông E, bà F đã bán cho vợ chồng ông C, bà D với giá 20.000.000 đồng; khi chuyển nhượng có lập “Giấy bán đất nhà” ghi ngày 06-5-2002; đã giao đủ tiền và đã nhận nhà đất, nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, vì tại thời điểm chuyển nhượng ông E, bà F chưa được cấp giấy đất.

Khoảng năm 2002, vợ chồng ông C, bà D chuyển nhượng đất này cho vợ chồng bà B, ông A với giá 22.000.000 đồng; khi bán có viết “Giấy bán nhà đất” giao bà Tâm giữ; cùng ngày đã giao nhà đất. Sau khi được cấp giấy đất, ông E đưa giấy CNQSDĐ này cho ông C và ông C giao cho vợ chồng bà B giữ để làm thủ tục sang tên giấy CNQSDĐ; bà B trả đủ tiền cho ông C. Tháng 9 năm 2006 vợ chồng bà B, ông A đã xây nhà cấp 4 kiên cố trên đất ở đến nay; ông E, bà D biết nhưng không ai tranh cãi.

Đến tháng 5- 2019, ông E làm thủ tục sang tên QSDĐ cho vợ chồng bà B, ông A nên đã ký tên vào hồ sơ đất gồm Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; Biên bản về việc đo đạc xác minh hiện trạng sử dụng đất; sau đó ông E thay đổi ý kiến, không sang tên.

Tuy nhiên, ông E cho rằng không chuyển nhượng đất này cho ông C; do nợ tiền nên tạm giao nhà đất này cho ông C quản lý sử dụng, khi nào có tiền trả nợ sẽ lấy lại nhà đất này; nhưng ông E, bà F không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này.

2.2. Tại Kết luận giám định số 1336/KL-KTHS ngày 15-3-2022 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: chữ ký E (ở mặt trước dưới mục “Người bán”); chữ ký, chữ viết họ tên “E” (ở mặt sau dưới mục “Người viết giấy” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết đứng tên E trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M7 là do cùng một người ký và viết ra. Chữ ký, chữ viết họ tên “F” (ở mặt sau dưới mục “Người viết giấy” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết đứng tên F trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M5 đến M9 là do cùng một người ký

và viết ra. Do đó, nên cần chấp nhận lời trình bày của ông C, bà D, ông A, bà B và có cơ sở xác định ý chí của ông E, bà F đồng ý chuyển nhượng nhà đất này cho ông C, bà D nên cần công nhận tính hợp pháp của “Giấy bán đất nhà” ghi ngày 06-5-2002, giữa vợ chồng ông C, bà D với vợ chồng ông E, bà F; đồng thời, vợ chồng ông C, bà D đã chuyển giao quyền và nghĩa vụ này cho vợ chồng bà B, ông A thông qua “Giấy bán nhà đất”, vì đã nhận đất, trả đủ tiền, nên phù hợp với quy định tại Điều 309, Điều 315 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, nhà đất tranh chấp này đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà B, ông A quản lý sử dụng từ năm 2002 đến nay nhưng đến ngày 17-6-2005 vợ chồng ông E, bà F mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ HL 00058, nên việc cấp giấy đất này là chưa phù hợp với thực tế sử dụng đất, vì vợ chồng ông E, bà F trình bày đã kê khai, đăng ký xin cấp giấy từ năm 2000 đến năm 2005 mới cấp giấy đất.

2.3. Hiện tại, nguyên đơn, bị đơn đều đồng ý và yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà B, ông A và ông C, bà D. Đồng thời tại Đơn khởi kiện và phiên tòa, bà B, ông A, ông C, bà D và vị Luật sư Nguyễn Thị Liên (người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông A, bà B) đều yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được lập theo “Giấy bán đất nhà” ghi ngày 06-5-2002, giữa vợ chồng ông C, bà D với vợ chồng ông E, bà F và buộc ông E, bà F, ông C, bà D cùng có nghĩa vụ giao các giấy tờ có liên quan, thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nêu trên cho bà B, ông A đứng tên (*nên đây cũng chính là yêu cầu của bà B, ông A yêu cầu xem xét, giải quyết Hợp đồng CNQSDĐ giữa vợ chồng ông C, bà D với vợ chồng ông E, bà F*). Căn cứ Đơn khởi kiện (bút lục số 15, 16) và lời trình bày tại phiên tòa của bà B, ông A; xét thấy yêu cầu này là có căn cứ nên cần chấp nhận, vì yêu cầu này không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu; do đó cần phải xem xét, giải quyết hợp đồng CNQSDĐ giữa vợ chồng ông C, bà D với vợ chồng ông E, bà F nhằm giải quyết triệt để vụ án; vì thông qua hợp đồng này, ông C, bà D mới được quyền chuyển giao quyền và nghĩa vụ (chuyển nhượng đất này) cho bà B, ông A nên cần sửa bản án sơ thẩm, điều chỉnh cách tuyên án cho phù hợp, công nhận hợp đồng CNQSDĐ được lập ngày 06-5-2002, giữa vợ chồng ông C, bà D với vợ chồng ông E, bà F; đồng thời, buộc ông E, bà F, ông C, bà D có nghĩa vụ giao các giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho bà B, ông A được thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà B, ông A.

2.4. Mặt khác, về giao dịch dân sự theo quy định hiện hành (khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015) quy định “2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”. Theo đó, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, giữa vợ chồng ông E, bà F với vợ chồng ông C, bà D và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, giữa vợ chồng ông C, bà D với vợ chồng bà B, ông A mặc dù được lập

bằng giấy viết tay và không tuân thủ điều kiện về hình thức phải công chứng, chứng thực đối với giao dịch mà pháp luật bắt buộc về công chứng, chứng thực; nhưng các bên đã đáp ứng điều kiện thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch (các bên đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất và năm 2006, bà B, ông A đã xây dựng nhà kiên cố trên đất). Do đó, hai Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên là giao dịch hợp pháp và phát sinh hiệu lực. Vì vậy, yêu cầu của bà B được công nhận giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng QSDĐ của ông C với bà B và buộc ông E, bà F có nghĩa vụ thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho bà B, ông A là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 699 và Điều 702 của Bộ luật Dân sự 2005, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình.

2.5. Xét Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, giữa vợ chồng ông E, bà F với vợ chồng ông C, bà D theo “Giấy bán đất nhà” ghi ngày 06-5-2002. Xét thấy, tại mặt sau của giấy bán nhà đất này thể hiện, vợ chồng ông E bà F xác nhận đã nhận đủ số tiền bán đất là 18.000.000 đồng và ngày 13-8-2002 vợ chồng ông E bà F vay thêm số tiền 3.000.000 đồng nên đã thừa tiền thanh toán tiền mua nhà đất; nhưng tại phiên tòa, ông C, bà D không yêu cầu giải quyết số tiền thừa và số tiền vay 3.000.000 đồng này nên không đặt ra giải quyết.

[3] Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B, ông A là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật; nên không chấp nhận kháng cáo của ông E; không chấp nhận lời trình của Luật sư Nguyễn Thái H; chấp nhận lời trình bày của Luật sư Nguyễn Thị L; chấp nhận lời trình bày của Kiểm sát viên tại phiên tòa; sửa bản án sơ thẩm như nhận định trên.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên ông E phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

[5] Các quyết định 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
2. Không chấp nhận kháng cáo ông E;
3. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 27/2022/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.
4. Căn cứ Điều 309, Điều 315, Điều 401, khoản 4 Điều 404, Điều 405, Điều 699 và 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình; Điều 129, điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 của Luật Đất đai 2013 và Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án,

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A, bà B,

5.1. Công nhận “Giấy bán đất nhà” ghi ngày 06-5-2002, giữa ông C, bà D và ông E, bà F có hiệu lực thực hiện.

5.2. Công nhận “Giấy bán nhà đất”, giữa ông A, bà B và ông C, bà D có hiệu lực thực hiện.

5.3. Ông A, bà B được quyền sử dụng phần đất diện tích 114 m² (đo đạc thực tế 107,8 m²), thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ 15, tại ấp 3, xã BC, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ HL 00058 do Ủy ban nhân dân Huyện DMC cấp ngày 17-6-2005) và căn nhà cùng các tài sản khác trên đất (*Có sơ đồ bản vẽ kèm theo*).

5.4. Buộc ông E, bà F có nghĩa vụ giao các giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên cho bà B, ông A.

5.5. Ông A, bà B được quyền yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền về đăng ký đất đai để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và quyết định của bản án này.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông E, bà F đối với ông A, bà B về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đòi quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

7. Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ:

Ông E, bà F phải chịu số tiền 25.500.000 (*Hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn*) đồng. Ghi nhận ông A, bà B đã nộp tạm ứng đủ và chi phí xong. Buộc ông E, bà F có nghĩa vụ trả lại cho ông A, bà B số tiền 25.500.000 (*Hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn*) đồng.

8. Chi phí giám định: Ông E, bà F phải chịu 3.000.000 (*ba triệu*) đồng. ghi nhận ông C đã nộp tạm ứng và chi phí xong. Buộc ông E, bà F có nghĩa vụ trả lại cho ông C số tiền 3.000.000 (*ba triệu*) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

9.1. Ông A, bà B không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện DMC hoàn trả cho ông A, bà B 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004877 ngày 21-7-2020.

9.2. Ông C, bà D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

9.3. Ông E, bà F phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005151 ngày 16-10-2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông E phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ 300.000 đồng vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0012310 ngày 10-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận ông E đã nộp xong.

11. Các quyết định 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.

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

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, 7a 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.

Nơi nhận:

- TAND huyện DMC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS huyện DMC;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn