

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 304/2022/DS-PT

Ngày: 02 – 12 – 2022

V/v “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án”

**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 Tâm.

Các Thẩm phán: ông Phan Thanh Tùng; bà Nguyễn Thanh An Tiên.

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Bích – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 357/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022, về “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 356/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp LT, xã LN, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà M: anh Phạm Minh T, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp LT, xã LN, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (*theo văn bản ủy quyền ngày 05-11-2021*); có mặt.

2. *Bị đơn:* ông Nguyễn Đình D, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1962; cùng địa chỉ: ấp LT, xã LN, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; chỗ ở hiện nay: X, xã Ea BHók, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Thành Thảo – chức vụ: Chi cục trưởng, *ủy quyền cho:* ông Phạm Thanh Phong – Chấp hành viên (theo văn bản ủy quyền ngày 06-7-2022); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.2. Bà Võ Thị Xuân H, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp LH, xã LN, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

3.3. Ông Lê Văn Th, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp LT, xã LN, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà H, ông Thi: ông Vũ Tiến Nhật, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu 4B, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 22-11-2022); có mặt.

3.4. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp LT, xã LN, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của ông H: bà Nguyễn Thị Kh, sinh năm 1963; địa chỉ ấp LT, xã LN, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 07-3-2022), có mặt.

3.5. Anh Phạm Minh Tr, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp LT, xã LN, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng mặt.

3.6. Anh Phạm Minh T, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp LT, xã LN, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3.7. Chị Phạm Thị Tr, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp LT, xã LN, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng mặt.

3.8. Chị Phạm Thị Cẩm V, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp LT, xã LN, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bà Võ Thị Xuân H – là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08 tháng 11 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M là anh Phạm Minh T trình bày:

Nguyên vào năm 2001, ông Phạm Văn Phh (sinh năm 1954, chết năm 2018) và bà Nguyễn Thị M có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình D, bà Nguyễn Thị B 01 phần đất ruộng, diện tích khoảng hơn 4.000 m²; tọa lạc tại ấp LT, xã LN, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; với giá 22.000.000 (hai mươi hai triệu) đồng, đã thanh toán đủ tiền và ông D, bà B giao đất cho bà M sử dụng từ năm 2001 cho đến nay. Việc chuyển nhượng không làm giấy tờ, việc giao nhận tiền cũng không có làm giấy tờ. Nguồn gốc phần đất này trước đây bà M tặng cho vợ chồng ông D sử dụng; sau đó, ông D kê khai và được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ). Tại thời điểm chuyển nhượng ông D đã thế chấp giấy đất tại Ngân Hàng, ông D, bà B cam kết sau 06 tháng hết hạn vay sẽ lấy giấy tờ đất và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M. Khi đến hạn, vợ chồng ông D không thực hiện, bà M nhiều lần yêu cầu nhưng ông D cứ hẹn lần này đến lần khác cho đến nay vẫn chưa thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật.

Về phần đất tranh chấp, từ năm 2001 bà M trồng lúa, tria đậu phộng; sau đó, cho anh Phạm Minh Tr (con bà M) trồng cây nhãn đến tháng 7 năm 2019 trồng xen cây tre; hiện đã phá cây nhãn chỉ còn lại cây tre trên đất. Đồng thời, khi mua đất của vợ chồng ông D, bà M không biết thông tin cụ thể đối với phần đất. Đến khi cơ quan thi hành án kê biên thì mới biết đất đang sử dụng thuộc thửa số 2060; tờ bản đồ số 4, diện tích 4.300 m², theo GCNQSDĐ số 00256 QSDĐ/C8 do UBND Huyện Dương Minh Châu cấp ngày 17-01-1995 cho ông Nguyễn Đình D đứng tên.

Nay bà M khởi kiện yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng giữa bà M và ông D, bà B đối với thửa đất số 2060 tờ bản đồ số 4 (tương ứng với thửa mới 84, tờ bản đồ mới số 25), diện tích đo đạc thực tế 4.600,9 m²; tọa lạc tại ấp LT, xã LN, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 21 tháng 02 năm 2022, bị đơn ông Nguyễn Đình D, bà Nguyễn Thị B thống nhất trình bày:

Bà M là chị ruột của bà B. Năm 2001, vợ chồng ông có chuyển nhượng cho bà M phần đất diện tích hơn 04 công, với giá 22.000.000 đồng. Bà M đã thanh toán xong và vợ chồng ông giao đất cho bà M sử dụng từ năm 2001 đến nay, mục đích bán lấy tiền xây nhà. Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng ông vẫn thiếu tiền xây nhà nên xin lại GCNQSDĐ từ bà M để thế chấp vay tiền Ngân hàng. Việc thế chấp kéo dài đến khoảng năm 2018, 2019. Thời điểm này, vợ chồng ông có vay tiền của người ngoài xóa thế chấp để làm hồ sơ sang tên cho bà M cũng như ông S, ông P. Tuy nhiên, lãi suất vay bên ngoài rất cao, thủ tục sang tên kéo dài nên vợ chồng ông tiếp tục thế chấp GCNQSDĐ nêu trên vay ngân hàng để trả các khoản nợ khác. Đến năm 2020, bà Nguyễn Thị D tự bỏ tiền ra để trả ngân hàng thay vợ chồng ông, xóa thế chấp nên vợ chồng ông mới chuyển nhượng cho bà D phần đất thổ cư để khấu trừ nợ. Cùng năm 2020, Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu giải quyết các vụ án, theo đó vợ chồng ông có trách nhiệm trả nợ cho ông H, ông Th và bà H. Ông không nhớ chính xác từng khoản nợ mà vợ chồng ông có nghĩa vụ thi hành là bao nhiêu, vì ngoài 03 người này thì vợ chồng ông còn có nghĩa vụ trả nợ cho nhiều người khác nữa.

Nay ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M, vì thực tế vợ chồng ông đã chuyển nhượng đất từ năm 2001, nhận đủ tiền và bàn giao đất cho bà M.

Trường hợp việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông và bà M vô hiệu, ông yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Võ Thị Xuân H trình bày: theo Quyết định số 84/2020/QĐST-DS ngày 01-7-2020 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu thì ông D và bà B có trách nhiệm trả cho bà số tiền 468.675.000 (bốn trăm sáu mươi tám triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng. Từ đó, bà làm đơn yêu cầu thi hành án nhưng đến nay chưa nhận được khoản tiền nào từ ông D, bà B. Quá trình giải quyết vụ án giữa bà và ông D, bà B tại Tòa án; bà có đơn yêu cầu và được Tòa án chấp nhận ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2020/QĐ-BPKCTT ngày 22-5-2020 phong tỏa tài sản đối các thửa đất số 110, 111, 112, 2060, 827, 2883; tờ bản đồ số 4; theo GCNQSDĐ do UBND Huyện Dương Minh Châu cấp ngày 17-01-1995 cho ông Nguyễn Đình D đứng tên. Do đó, bà yêu cầu xử lý tài sản của ông D, bà B để thi hành án cho bà, ngoài các phần đất nêu trên thì ông D, bà B không còn tài sản nào khác để thi hành.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M, giữa bà M và bà B là chị em ruột, việc mua bán đất không có giấy tờ, không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Yêu cầu hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình D, bà Nguyễn Thị B với bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất nêu trên để đảm bảo quyền và lợi ích của bà cũng như những người được thi hành án.

Ông Lê Văn Th trình bày:

Theo Quyết định số 85/2020/QĐST-DS ngày 01-7-2020 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu thì ông D và bà B có trách nhiệm trả cho ông số tiền 177.000.000 (một trăm bảy mươi bảy triệu) đồng.

Ông yêu cầu xử lý tài sản của ông D, bà B để thi hành án cho ông. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho ông.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H là bà Nguyễn Thị Kh trình bày:

Theo Quyết định số 86/2020/QĐST-DS ngày 01-7-2020 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu thì ông D và bà B có trách nhiệm trả cho ông H số tiền vay 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Từ đó, ông Hạnh làm đơn yêu cầu thi hành án nhưng đến nay chưa nhận được khoản tiền nào từ ông D, bà B.

Ông H yêu cầu xử lý tài sản của ông D, bà B để thi hành án cho ông H. Nay ông H yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho ông H.

Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu (viết tắt Chi cục) trình bày:

Chi cục hiện đang tổ chức thi hành các Quyết định số 84, 85 và 86/2020/QĐST-DS cùng ngày 01-7-2020 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu. Theo đó, ông Nguyễn Đình D và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Văn Th, bà Võ Thị Xuân H, ông Nguyễn Văn H với tổng số tiền 845.675.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án. Ngoài ra, ông D, bà B còn phải chịu 20.798.500 đồng án phí. Căn cứ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2020/QĐ-BPKCTT ngày 22-5-2020 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu và kết quả xác minh; ngày 31-7-2020, Chấp hành viên ban hành Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất thuộc các thửa 110, 111, 112, 2060, 827, 2883; tờ bản đồ số 4; theo GCNQSDĐ do UBND Huyện Dương Minh Châu cấp ngày 17-01-1995 cho ông Nguyễn Đình D đứng tên. Đến ngày 11-6-2021, Chấp hành viên thực hiện kê biên, xử lý tài sản (có biên bản kèm theo).

Qua đo đạc thực tế thể hiện: Tại thửa đất số 2060, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.300m² do bà Nguyễn Thị M đang quản lý sử dụng và có trồng 120 cây nhãn 09 năm tuổi, 300 gốc tre để lấy măng 01 năm tuổi. Do đó, Chấp hành viên đã thông báo cho bà Nguyễn Thị M khởi kiện ông Nguyễn Đình D, bà Nguyễn Thị B theo quy định tại Điều 75 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 05 tháng 7 năm 2022, anh Phạm Minh Tr trình bày:

Anh là con ruột của bà M. Anh xác định các bụi tre trên đất tranh chấp là do anh trồng; còn 01 căn chòi tạm kết cấu cột cây, mái thiếc, nền đất, vách thiếc là do anh dựng cách nay khoảng 03 năm đến 04 năm để trông giữ đất. Anh sử dụng phần đất tranh chấp đến nay hơn 20 năm. Nguồn gốc đất do mẹ của anh là bà M mua lại của ông D, bà B. Từ khi mua lại đến nay bà M cho anh canh tác trồng nhãn, trồng tre trên đất. Nay anh thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M.

Anh Phạm Minh T, chị Phạm Thị Tr, chị Phạm Thị Cẩm V là con ruột của ông Phạm Văn Ph và bà Nguyễn Thị M: thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà M.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định;*

Căn cứ các Điều 147, 227, 228, 158 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 3, 31 và 80 của Luật Đất đai năm 1993; các Điều 691, 693, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội

đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M đối với ông Nguyễn Đình D, bà Nguyễn Thị B về “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Xuân H về việc hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Đình D, bà Nguyễn Thị B.

Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Đình D, bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 2060 (thửa mới là 84), tờ bản đồ số 4 (tờ bản đồ mới số 25), diện tích 4.300m² (diện tích đo đạc thực tế 4.600,9 m²); tọa lạc tại ấp LT, xã LN, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 19/9/2022, bà H kháng cáo; yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn trình bày: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn trình bày: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
- Người đại diện cho bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Trong phần tranh luận

- Đại diện theo ủy quyền của bà H - anh Vũ Tiến Nhật trình bày: bà H không đồng ý bản án sơ thẩm với các lý do sau:

+ Việc mua bán đất giữa bà M với ông D, bà B không có giấy tờ, hai bên không có tiến hành giao nhận đất, bà M trình bày hai bên thỏa thuận thời gian 06 tháng làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng quá hạn bà M vẫn không thực hiện.

+ Ông D trình bày năm 2019 ông D có lấy giấy đất ra làm thủ tục cho ông Ph, ông S, bà M sau đó mới làm thủ tục cho bà D nhưng anh T (đại diện cho bà M) trình bày không có làm thủ tục này, việc chuyển nhượng đất giữa bà M với ông D, bà B sai về nội dung và hình thức, đã vi phạm tại Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993, Điều 705 của Bộ luật dân sự năm 1995 nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Anh T trình bày: Mặc dù việc chuyển nhượng đất bà M với ông D, bà B không có giấy tờ nhưng có người lân cận làm chứng, bà M sử dụng đất trên 20 năm, đã trồng cây lâu năm trên đất, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

Ông D, bà B trình bày: đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M vì vợ chồng ông có bán đất cho bà M là thật.

Bà Kh trình bày: Việc bà M sử dụng đất trên 20 năm, đã trồng cây lâu năm trên đất không nhất thiết là đã mua bán đất, có thể thuê đất trồng cây.

- 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: Căn cứ Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 kháng cáo của đương sự Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Bà M và vợ chồng ông D, bà B đều thống nhất trình bày, năm 2001 ông D chuyển nhượng thửa đất số 2060, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.300 m² theo GCNQSDĐ do UBND Huyện Dương Minh Châu cấp ngày 17-01-1995 cho D đứng tên; đất tọa lạc tại xã LN, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh cho bà M; giá chuyển nhượng là 22.000.000 đồng, hai bên đã thanh toán tiền và giao đất cho bà M sử dụng. Hai bên chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, ông D, bà B phải thi hành nhiều bản án dân sự nên ngày 31-7-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu đã cưỡng chế phần đất này để thi hành án bà H, ông H, ông Th với tổng số tiền 845.675.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Căn cứ vào Thông báo của cơ quan Thi hành án, bà M khởi kiện xác định quyền sở hữu. Ông D, bà B thừa nhận đất này thuộc quyền sử dụng của bà M nhưng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đồng ý.

[3] Xét kháng cáo của bà H thấy rằng:

[3.1] Về chứng cứ: Bà M cho rằng đất này ông D, bà B đã chuyển nhượng cho bà từ năm 2001. Nhưng bà không đề xuất được chứng cứ chứng minh cho việc chuyển nhượng (không có giấy tờ), từ năm 2001 đến ngày Cơ quan Thi hành án cưỡng chế là 18 năm nhưng bà không làm thủ tục đăng ký chuyển quyền theo quy định của pháp luật, không có chứng cứ trả tiền, không có chứng cứ giao đất. Bà M trình bày khi chuyển nhượng giấy đất ông D thế chấp cho Ngân hàng vay vốn hai bên thỏa thuận 06 tháng làm thủ tục nhưng quá hạn ông

D, bà B vẫn không làm thủ tục chuyển quyền đất cho bà nhưng bà M cũng không khởi kiện hay khiếu nại gì. Tại phiên tòa ông D trình bày là “sau khi chuyển nhượng đất cho bà M, ông đã giao GCNQSDĐ cho bà M sau đó do xây nhà thiếu tiền ông mới mượn lại giấy đất để thế chấp vay vốn” chứ không phải là như lời trình bày của bà M là “khi mua đất thì giấy đất ông D đang thế chấp ngân hàng”. Và sau khi chuyển nhượng đất cho bà M, vợ chồng ông vẫn sống tại địa phương cho đến năm 2020 mới đi Đắk Lắk lập nghiệp. Ngoài chuyển nhượng đất cho bà M vợ chồng ông còn chuyển nhượng cho ông S, ông P đều có làm giấy tay, chỉ bà M là không làm giấy”. Khi cơ quan Thi hành án kê biên đất này để đảm bảo việc thi hành án cho bà H, ông Thi, ông H thì bà M mới cho rằng đất này bà đã nhận chuyển nhượng của bà B, ông D, lời trình bày của bà M với ông D là mâu thuẫn nhau nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông D không có đầy đủ chứng cứ để chứng minh. Cấp sơ thẩm căn cứ lời thừa nhận của vợ chồng ông D và những người lân cận thấy bà M trồng cây lâu năm đã kết luận đất này bà M, ông D, bà B có chuyển nhượng với nhau là chưa đánh giá đầy đủ chứng cứ. Theo quy định tại Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản” do đó văn bản được xem là điều kiện bắt buộc trong việc chuyển nhượng đất. Hình thức chuyển nhượng “bằng lời nói” không thuộc trường hợp được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo 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 (do không có hợp đồng bằng văn bản). Kháng cáo của bà H là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận; sửa án sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M đối với ông Nguyễn Đình D, bà Nguyễn Thị B về “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự về: yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông D, bà B đối với thửa đất số 2060, tờ bản đồ số 4 (trùng với thửa mới 84, tờ bản đồ mới số 25), diện tích đo đạc thực tế 4.600,9 m²; tọa lạc tại ấp T, xã LN, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh”. Ông Nguyễn Đình D, bà Nguyễn Thị B được tiếp tục sử dụng phần đất này theo GCNQSDĐ số 00256/QSDĐ do UBND Huyện Dương Minh Châu cấp ngày 17-01-1995 cho D đứng tên.

[4] Xét đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ 1.700.000 đồng bà M phải chịu (ghi nhận đã nộp xong).

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị M được miễn theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

- Bà Võ Thị Xuân H không phải chịu án phí.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do án bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Xuân H;

Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 147, 158 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993; các Điều 691, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M đối với ông Nguyễn Đình D, bà Nguyễn Thị B về: yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M đối với ông Nguyễn Đình D, bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 2060, tờ bản đồ số 4 (tương ứng với thửa mới 84, tờ bản đồ mới số 25), diện tích đo đạc thực tế 4.600,9 m²; tọa lạc tại ấp LT, xã LN, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh”.

2. Chấp nhận khởi kiện của bà Võ Thị Xuân H về: yêu cầu không công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình D, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị M;

Ông Nguyễn Đình D, bà Nguyễn Thị B được tiếp tục sử dụng thửa đất số 2060, tờ bản đồ số 4 (tương ứng với thửa mới 84, tờ bản đồ mới số 25), diện tích đo đạc thực tế 4.600,9 m²; tọa lạc tại ấp LT, xã LN, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh theo GCNQSDĐ số 00256/QSDĐ do UBND Huyện Dương Minh Châu cấp ngày 17-01-1995 cho D đứng tên.

3. Về chi phí tố tụng: bà M phải chịu chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ 1.700.000 đồng, ghi nhận đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà M được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Bà Võ Thị Xuân H không phải chịu án phí. Hoàn trả lại bà H số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số

0012152 ngày 08-3-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Xuân H không phải chịu án phí. Hoàn trả lại bà H số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0012592 ngày 19-9-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, 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 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện DMC;
- CCTHADS huyện DMC;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Tâm