

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 97/2023/DS-PT

Ngày 16-3-2023.

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: Bà Đặng Thị Đồng;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Diệp; bà Trương Thị Tuyền.

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 Nguyễn Thị Thu Sinh, Kiểm sát viên.

Vào các ngày 09 và 16 tháng 3 tháng năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 429/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 142/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 37/2023/QĐXXPT-PT ngày 03 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Ông Phạm Thanh T, sinh năm 1974, cư trú tại: Tổ 3, ấp Th Th, xã Th Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt, có ủy quyền)

+ Bà Trần Thị Thanh Th, sinh năm 1978, cư trú tại: khu phố B, Phường H, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt, có ủy quyền)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Thanh T, bà Trần Thị Thanh Th: Ông Nguyễn Chí L, sinh năm 1963, cư trú tại: phường BTĐB, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: F6/26N, đường Quốc Điều, ấp 6B, xã Vĩnh Lộc A, huyện B1 Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Bị đơn: Cụ Nguyễn Thị S, sinh năm 1947, cư trú tại: Phường H, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt, có ủy quyền)

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị S: Bà Huỳnh Thị Kim H, sinh năm 1966, cư trú tại: Phường H, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ Nguyễn Thị S: Luật sư Võ Quốc Tr; Luật sư Trần Thế Hòa B1, của Văn phòng Luật sư B1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị B2, sinh năm 1954, cư trú tại: Phường H, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- *Người kháng cáo:*

+ Ông Phạm Thanh T; bà Trần Thị Thanh Th, là nguyên đơn.

+ Cụ Nguyễn Thị S, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Phạm Thanh T, bà Trần Thị Thanh Th và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Chí L trình bày:

Ông T và bà Th là vợ chồng, do có quen biết nên cụ Nguyễn Thị S chuyển nhượng đất cho bà Th, ông T, cụ thể như sau:

Ngày 09-10-2002, chuyển nhượng 300 m² giá 50.000.000 đồng, đã giao tiền xong, cụ S có viết “Giấy bán đất”, bà Th đứng tên người mua, đất chuyển nhượng có kích thước ngang 10 m, dài 30 m, tứ cận: Đông giáp đất cụ S; Tây giáp đường đất 03 m; Bắc giáp Trường Bỏ túc, đối chiếu bản đồ địa chính hiện nay là một phần thửa 108.

Ngày 15-9-2004, chuyển nhượng lần thứ hai, cụ S ghi “Giấy bán đất”, ông T đứng tên người mua, diện tích đất chuyển nhượng là “Trừ 300 m² tôi đã bán cho Trần Thị Thanh Th năm 2002, phần còn lại sau khi xác định ranh đất với hộ Nguyễn Hoàng T1, Nguyễn Hoàng K, Nguyễn Thị V. Nhà bà V phần đất hướng tây giáp với đường đất 3m, còn ranh kia giáp với trường Trung tâm giáo dục thường xuyên, thuộc toàn quyền ông T tự do đạc kê khai theo diện tích đo được bao nhiêu thì lấy bấy nhiêu, với số tiền 200.000.000 đồng”, cụ S đã nhận 50.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng hai bên thỏa thuận miệng là khi cụ S hoàn tất thủ tục sang tên thì thanh toán trong thời hạn 02 năm, đối chiếu bản đồ địa chính hiện nay là một phần thửa 108, 109, 110, diện tích 1.137,8 m².

Tổng diện tích đất 02 lần chuyển nhượng là 1.437,8 m², thuộc tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại: Khu phố 4, Phường 2, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng, cụ S đứng tên kê khai đăng ký.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T và bà Th đã được cụ S chỉ ranh và giao đất, ông T, bà Th thuê người phát tre, dọn mặt bằng và xây tường rào cao 3 m ở ranh giáp đất của bà Nguyễn Thị B2, ông Nguyễn Hoàng K và cấm các trụ xi măng ở ranh giáp đất bà Nguyễn Thị V và đất cụ S. Quá trình xây hàng rào, cụ S cho mượn chỗ để vật tư, cho dùng nhờ điện nước. Vào cuối năm 2018, ông

T, bà Th có làm một nhà tạm khung sắt mái lợp tole, kích thước ngang 3 m, dài 5 m trên đất nhận chuyển nhượng.

Do cụ S đòi ý không chuyển nhượng nữa nên gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Phường 2, đã được phường tổ chức hòa giải vào ngày 05-9-2019. Tại phiên hòa giải cụ S và bà H thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng thửa 108, nhưng đề nghị nhận lại đất và trả lại cho bà Th 50.000.000 đồng, bà Th và ông T không chấp nhận vì việc chuyển nhượng đất là có thật, khi chuyển nhượng cụ S tự nguyện, hoàn toàn khỏe mạnh, minh mẫn, tự viết giấy bán đất và đã nhận tiền.

Vì vậy, bà Th, ông T khởi kiện như sau:

+ Yêu cầu Tòa án công nhận “Giấy bán đất” ghi ngày 09-10-2002 và “Giấy bán đất” ghi ngày 15-9-2004 có hiệu lực pháp luật.

+ Buộc cụ S thực hiện các thủ tục liên quan để sang tên đất cho ông T, bà Th diện tích 1.437,8 m² như đã nêu trên.

Ông T, bà Th chấp nhận thanh toán cho cụ S 150.000.000 đồng còn lại và trả lãi theo lãi suất 9%/ năm, tính từ ngày 15-9-2004 đến ngày Tòa án xét xử vụ án.

Trên đất chuyển nhượng có tre, chuối do bà Nguyễn Thị B2 trồng nhưng bà B2 là người đập tường rào của ông T, bà Th để làm lối đi vô đất là trái pháp luật nên không chấp nhận bồi thường cho bà B2 giá trị cây trồng.

- Bị đơn cụ Nguyễn Thị S do người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Thị Kim H trình bày:

Bà là con gái duy nhất sống chung nhà với cụ S. Giấy tay mua bán đất lập ngày 09-10-2002 và 15-9-2004 đúng là chữ viết của cụ S nhưng không nhớ viết vào thời gian nào, tuyệt đối không phải viết vào năm 2002 và năm 2004 vì thời điểm đó đất cụ S vẫn còn đang bị anh chị em tranh chấp thừa kế, chưa được giải quyết.

Thực tế, vào khoảng năm 2018, 2019 cụ S có hứa sẽ bán rẻ cho bà Th một phần đất ngang 10 m, dài 30 m giáp Trung tâm Giáo dục thường xuyên thị xã với giá 200.000.000 đồng, cụ S đã nhận 50.000.000 đồng, với điều kiện bà Th lo việc giải quyết tranh chấp giữa cụ S và một số hộ dân và lo thủ tục xin cấp giấy chứng nhận các thửa đất khác cho cụ S.

Đối với nội dung trong Giấy bán đất ngày 15-9-2004 là do cụ S bị bà Th lừa nên mới viết vì vào cuối năm 2018 đầu năm 2019, cụ S gửi đơn khiếu nại yêu cầu Ủy ban nhân dân Phường 2 giải quyết với một số hộ dân đang ở trên đất, bà Th là cán bộ địa chính Phường 2, có tham gia giải quyết khiếu nại nên tiếp cận cụ S, thường xuyên đến nhà và lừa cụ S viết giấy bán đất.

Việc bà Th có xây tường rào trên đất của cụ S là có thật, vì cụ S có hứa chuyển nhượng cho bà Th một phần đất với giá rẻ. Sau này cụ S biết bị bà Th

lừa nên đã gửi đơn khiếu nại tố cáo nhiều nơi, cơ quan này chuyển cho cơ quan kia, đến nay vẫn chưa giải quyết.

Về giá đất thực tế chuyển nhượng từ năm 2002 đến năm 2004 bà và cụ S không biết, phần đất mà cụ S hứa bán rẻ cho bà Th giá 200.000.000 đồng là căn cứ theo giá đất năm 2018, không có việc thỏa thuận mua bán gì vào năm 2002, năm 2004.

Cụ S không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th, ông T. Yêu cầu Tòa án tuyên bố 02 giấy tay mua bán đất nêu trên vô hiệu, cụ S chấp nhận trả lại cho bà Th, ông T 50.000.000 đồng đã nhận và thanh toán giá Tr đoạn tường rào xây trên đất.

Về cây trồng trên đất thì trước đây phần đất này do bà B2, ông Khải, bà Vạm quản lý, cây trồng là của họ, từ khi thỏa thuận giao đất đến nay cụ S vẫn để cho họ thu hoạch nên yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị B2 trình bày:

Bà là người sống trên đất này từ năm 1989 cùng với chồng là ông Nguyễn Hoàng T, ông T đã chết vào năm 2016, cụ S là di của ông T. Nguồn gốc đất là của ngoại ông T chết để lại, do đất trống nên vợ chồng bà và một số anh chị em khác cất nhà ở và đã trồng cây ăn trái, cây lâu năm trên đất từ năm 1990. Từ khi thỏa thuận trả đất cho cụ S đến nay cụ S vẫn để cho bà thu hoạch cây trái trên đất. Nếu Tòa án giao đất cho ai thì người đó phải trả lại cho bà tiền giá Tr cây trồng trên đất là 4.000.000 đồng như giá đã định.

- Bản án Dân sự sơ thẩm số: 142/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Căn cứ Điều 73 của Luật Đất đai 1993; khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 167, 168, 188 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 122, 124, 689, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 116, 117, 119, 120, 122, 131, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh Th, ông Phạm Thanh T đối với cụ Nguyễn Thị S.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thanh Th, ông Phạm Thanh T đối với cụ Nguyễn Thị S theo 02 giấy tay mua bán đất xác lập ngày 09-10-2002 và ngày 15-9-2004 vô hiệu do không tuân thủ về hình thức và nội dung, đất chưa được cấp giấy chứng nhận và còn đang tranh chấp.

Buộc cụ Nguyễn Thị S phải thanh toán cho bà Trần Thị Thanh Th, ông Phạm Thanh T tiền giá trị đất, tài sản trên đất là: 1.114.456.000 đồng (một tỷ một trăm mười bốn triệu bốn trăm năm sáu nghìn đồng), trong đó gồm các khoản:

+ Giá trị thực tế tại thời điểm xét xử của 300 m² đất theo “Giấy bán đất” ngày 09-10-2002 với số tiền 675.000.000 đồng (300 m² x 2.250.000 đồng/m²).

+ 50.000.000 đồng đã nhận theo “Giấy bán đất” ngày 15-9-2004.

+ Bồi thường thiệt hại tương ứng mức độ lỗi 50% theo “Giấy bán đất” ngày 15-9-2004 với số tiền 313.756.625 đồng.

+ Giá trị tường rào của bà Th, ông T xây trên đất là 75.700.000 đồng.

Cụ Nguyễn Thị S được quyền sử dụng toàn bộ diện tích 1.437.8 m² gồm các thửa đất hiện nay là: Thửa 108, diện tích 1051.9 m²; thửa 109, diện tích 267,9 m²; thửa 110 diện tích 118 m², tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại: Khu phố 4, Phường 2, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng và được sở hữu toàn bộ tài sản trên đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí; chi phí tố tụng khác; quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 02-10-2022, cụ Nguyễn Thị S kháng cáo, chỉ chấp nhận trả cho ông T, bà Th 50.000.000 đồng đã nhận.

+ Ngày 14-10-2022, ông Phạm Thanh T, bà Trần Thị Thanh Th kháng cáo yêu cầu cụ S bồi thường 100% giá trị đất.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

+ Ông Nguyễn Chí L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông T, bà Th.

+ Bà Huỳnh Thị Kim H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của cụ S.

+ Bà Nguyễn Thị B2 yêu cầu bồi thường giá Tr cây trồng trên đất.

- *Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ Nguyễn Thị S:*

+ *Luật sư Võ Quốc Tr trình bày:* Giấy tay bán đất cụ S viết vào năm 2018, không có việc viết vào năm 2002, 2004 vì thời điểm đó cụ S chưa quen biết bà Th, chưa có tên gọi thành phố TN và Trung tâm Giáo dục thường xuyên như trong giấy bán đất đã ghi mà gọi là thị xã Tây Ninh và Trường Bồ túc văn hóa thị xã. Điều kiện chuyển nhượng là bà Th phải làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho cụ S 10 thửa đất nhưng bà Th không làm được xem như hứa hẹn đã hết hiệu lực. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo của cụ S.

+ *Luật sư Trần Thế Hòa B1 trình bày:* Đến nay đất này vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng, giao dịch giữa cụ S và bà Th, ông T là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, cụ S chỉ chấp nhận trả lại 50.000.000 đồng đã nhận và bồi thường giá Tr tường rào của bà Th trên đất. Việc hứa hẹn điều kiện bán đất giữa cụ S và bà Th là hoàn toàn có thật, chứng cứ chứng minh là bà Th lo thủ tục cho cụ S đăng ký nhiều thửa đất, tranh chấp với nhiều người, điều kiện không đạt được nên giao dịch vô hiệu toàn bộ.

- *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: Giao dịch chuyển nhượng đất giữa cụ S và bà Th, ông T là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; đất vẫn còn đang có tranh chấp giữa cụ S và người khác, chưa giải quyết xong, chưa ai kê khai đăng ký mà lại lập giao dịch chuyển nhượng, không có việc giao nhận đất vì bà B2 vẫn còn đang sử dụng, chỉ có chứng cứ chứng minh số tiền cụ S đã nhận là 50.000.000 đồng. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của cụ S, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất giữa cụ S và bà Th, ông T vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, chỉ buộc cụ S trả cho bà Th, ông T 50.000.000 đồng đã nhận và giá trị tường rào 75.700.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Ông Phạm Thanh T, bà Trần Thị Thanh Th, cụ Nguyễn Thị S vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của ông Phạm Thanh T, bà Trần Thị Thanh Th yêu cầu cụ S trả 100% giá trị đất; xét kháng cáo của cụ Nguyễn Thị S chỉ chấp nhận trả 50.000.000 đồng, thấy rằng:

Cụ S quản lý tổng cộng 16.212 m² đất, nguồn gốc của cha ruột để lại, chưa kê khai đăng ký, anh chị em cụ S khiếu nại, đòi quyền thừa kế. Đã được giải quyết bằng Quyết định số: 72/QĐ-UB ngày 27-6-1997, của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tây Ninh và Quyết định số: 78/QĐ-UB ngày 08-6-1999, của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh, nội dung: Bác yêu cầu khiếu nại, giữ nguyên hiện trạng cho các hộ dân sinh sống trên đất nhưng không có quyền mua bán, trao đổi, coi nới; tạm giao đất cho cụ S quản lý.

Do không xác định được ranh đất giữa các hộ đang ở, không được kê khai đăng ký nên cụ S khiếu nại và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất trống không ai tranh chấp, đối với phần đất có tranh chấp thì chưa được kê khai đăng ký, trong đó có 1.437,8 m² trong vụ án này, đã được đo vẽ tách thành 03 thửa 109, 108, 110, liên quan đến 03 người, gồm: Bà Nguyễn Thị B2, ông Nguyễn Hoàng K, bà Nguyễn Thị V.

Năm 2018, tại Ủy ban nhân dân Phường 2, cụ S đã thỏa thuận được với bà B2 và ông Kiệt nên kê khai đăng ký cùng với các thửa đất khác.

Trong 10 bộ hồ sơ kê khai đăng ký mà cụ S bị trả về có 03 bộ hồ sơ của thửa 109, 108, 110 hiện ông T, bà Th tranh chấp trong vụ án này.

Như vậy, tính đến thời điểm hiện nay 03 thửa đất này vẫn chưa kê khai đăng ký được. Cụ S không có quyền chuyển nhượng đất theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai.

Chứng cứ bà Th và ông T cung cấp, gồm:

“Giấy bán đất” ngày 09-10-2002, nội dung: *Tôi tên Nguyễn Thị S, sinh năm..., hiện ngụ:thành phố TN. Tôi có bán phần đất cho cô Trần Thị Thanh Th ngang 10 m, dài 30 m, Tây giáp với đường đất 03 m; Bắc giáp Trường Bỏ túc; Đông giáp đất tôi với giá tiền là 50.000.000 đồng. Nếu sau này có ai tranh chấp tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm.* Phía dưới phần nội dung bà Th có ghi dòng chữ “*Đã trả đủ tiền*”.

“Giấy bán đất” ngày 15-9-2004, nội dung: *Tôi tên Nguyễn Thị S, sinh năm..., hiện ngụ:thành phố TN. Tôi có bán một phần đất cho ông Phạm Thanh T, sinh năm....., ngụ tại.....Diện tích trừ 300 m² tôi đã bán cho Trần Thị Thanh Th năm 2002, phần còn lại sau khi xác định ranh đất với hộ Nguyễn Hoàng T, Nguyễn Hoàng K, Nguyễn Thị V. Nhà bà V phần đất hướng Tây giáp với đường đất 03 m, còn ranh kia giáp với Trường Trung tâm Giáo dục thường xuyên, thuộc toàn quyền ông T tự đo đạc, kê khai theo diện tích đo được bao nhiêu thì lấy bấy nhiêu, với số tiền 200.000.000 đồng.* Dưới phần ký tên, cụ S có ghi: “*Tôi nhận trước năm mươi triệu đồng*”

Xét thấy, “Giấy bán đất” ngày 09-10-2002 không rõ ràng về diện tích, vị trí, có ghi 03 cạnh nhưng đối chiếu đất thực tế thì không xác định được ở vị trí nào; “Giấy bán đất” ngày 15-9-2004 ghi không rõ diện tích, vị trí đất bán.

Tại thời điểm thực hiện giao dịch, ngoài việc đất chưa kê khai đăng ký ra còn đang bị tranh chấp với các hộ bà Vậm, bà B2, ông K, tính đến năm 2019 thì chỉ thỏa thuận được với hộ bà B2, ông K. Riêng hộ bà V giáp ranh thửa 109, thửa 110 đến nay vẫn chưa thỏa thuận được.

Lời khai của ông T, bà Th về việc mua bán đất với cụ S có nhiều mâu thuẫn, cụ thể là: Giấy bán đất ghi thời điểm là năm 2002, 2004 nhưng lại ghi địa chỉ là thành phố TN, ghi đất giáp Trung tâm Giáo dục thường xuyên, trong khi thị xã Tây Ninh chuyển thành thành phố TN vào năm 2014; Trường Bỏ túc văn hóa chuyển thành Trung tâm Giáo dục thường xuyên vào năm 2006. Giấy bán đất ghi ngày 15-9 có dấu sửa từ năm 2017 thành năm 2004.

Ông T, bà Th khai nhận đất vào năm 2004, xây tường rào ngay sau khi nhận đất nhưng qua xác minh, thợ hồ được bà Th thuê xây tường rào khai là xây vào cuối năm 2018. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của bà Th, ông T cũng đã thừa nhận tường rào xây vào cuối năm 2018.

Không có việc giao đất vào năm 2002, 2004 như bà Th khai vì đất hiện nay vẫn là bà B2 đang quản lý thu hoạch chuối, tre của bà B2 đã trồng lâu năm trên đất.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng cụ S làm hàng rào B40 làm ranh đất ở hướng Tây có nghĩa là phân ranh đất với bà Th là không có căn cứ vì hàng rào làm từ khi cụ S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất ở hướng Tây, có chuyển nhượng một phần và mở lối đi 03 m, làm hàng rào để phân định lối đi và để ngăn tre bà B2 trồng trên thửa đất 108,109 lẫn sang.

Lời khai của cụ S về việc viết giấy bán đất vào khoảng năm 2018, với điều kiện bà Th phải lo việc tranh chấp với các hộ giáp ranh và lo kê khai đăng ký 10 thửa đất còn lại cho cụ S là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bà Th làm cán bộ địa chính từ năm 2015, trực tiếp tham gia giải quyết tranh chấp cho cụ S vào năm 2018, 2019; hồ sơ đăng ký đất của cụ S được lập trong thời điểm này, bị trả lại và phát sinh tranh chấp vào năm 2019.

Mặt khác, giao dịch chuyển nhượng đất giữa cụ S và bà Th, ông T không có người làm chứng, không công chứng, chứng thực, không đảm bảo tính khách quan, không minh bạch, cụ S là người cao tuổi, con cụ S là bà H sống gần đó, thường xuyên lui tới nhưng hoàn toàn không biết việc cụ S viết giấy bán đất.

Đã có đủ căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa cụ S và ông T, bà Th không tuân thủ Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự, không đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117, là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ theo khoản 1 khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì giao dịch này không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tại thời điểm xác lập, hai bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, đất hiện bên cụ S quản lý, bà B2 thu hoạch hoa màu nên không phát sinh quyền giao trả của bà Th, ông T.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc cụ S bồi thường theo giá đất thực tế là không có căn cứ.

Xét về số tiền cụ S đã nhận từ ông T, bà Th, thấy rằng:

“Giấy bán đất” ngày 09-10-2002 ghi giá đất là 50.000.000 đồng. Bà Th khai đã trả đủ tiền nhưng không có chứng cứ chứng minh, cụ S không thừa nhận. Trong giấy này có ghi cụm từ *“Đã trả đủ tiền”* nhưng là chữ viết của bà Th, việc này bà Th đã thừa nhận và vị trí ghi là phía dưới, nằm ngoài phần ghi nội dung.

“Giấy bán đất” ngày 15-9-2004, hai bên đã thống nhất cụ S có nhận 50.000.000 đồng và chính cụ S ghi nội dung *“Tôi nhận trước năm mươi triệu đồng”*.

Như vậy, chỉ có căn cứ xác định số tiền cụ S đã nhận là 50.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm lấy chứng cứ là cụ S thừa nhận có nhận 50.000.000 đồng ghi trong giấy bán đất ngày 15-9-2004 để khẳng định là cụ S có nhận 50.000.000 đồng ghi trong Giấy bán đất ngày 09-10-2002 và xác định bà Th đã trả xong tiền theo giấy bán đất năm 2002 là không có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của cụ S, nên phải sửa bản án sơ thẩm; không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T, bà Th.

[3] Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà Th, chấp nhận kháng cáo của cụ S là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm bà B2 yêu cầu thanh toán giá Tr cây trồng trên đất nhưng do Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận, bà B2 không kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét. Hội đồng xét xử sơ thẩm có nhận định phần này nhưng không tuyên trong phần quyết định của bản án là thiếu sót nên phải bổ sung vào bản án phúc thẩm.

[5] Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn có các sai sót sau đây cần phải sửa:

+ Bà Th, ông T khai có làm một nhà khung sắt lợp tole trên đất nhưng khi Tòa án thẩm định thì chỉ là một khung nhà sắt cũ, không có mái lợp, không còn giá Tr sử dụng, các bên đương sự thống nhất không định giá nhưng không được ghi nhận vào bản án.

+ Hai bên đương sự chỉ tranh chấp nhau về giao dịch chuyển nhượng 03 thửa đất, cụ S có kê khai đăng ký nhưng hồ sơ đã trả lại, chưa có cơ sở xác định tại thời điểm hiện nay cụ S đã có được quyền sử dụng đất, ngoài ra trong 03 thửa có thửa 110 chưa giải quyết với bà Nguyễn Thị V nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại công nhận cho cụ S được sử dụng đất là không có căn cứ.

[6] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Th không được chấp nhận, lẽ ra ông T, bà Th phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc thẩm định giá nhưng Bản án sơ thẩm buộc cụ S chịu 11.500.000 đồng nộp trả ông T bà Th, cụ S không kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[7] Về án phí sơ thẩm: Do cụ S thuộc trường hợp được miễn án phí nên không cần phải tính lại.

[8] Về án phí phúc thẩm:

- Do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận nên ông T, bà Th phải chịu theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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.

- Yêu cầu kháng cáo của cụ S được chấp nhận nên cụ S không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 117, Điều 123, khoản 1, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 12, 26, 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Thanh T, bà Trần Thị Thanh Th.

2. Chấp nhận kháng cáo của cụ Nguyễn Thị S.

3. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 142/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh Th, ông Phạm Thanh T đối với cụ Nguyễn Thị S về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị S đối với bà Trần Thị Thanh Th theo “Giấy bán đất” ghi ngày 09-10-2002 và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị S đối với ông Phạm Thanh T theo “Giấy bán đất” ghi ngày 15-9-2004 vô hiệu.

- Cụ S phải trả lại cho ông T, bà Th 50.000.000 đồng đã nhận và thanh toán cho ông T, bà Th 75.700.000 đồng giá trị tường rào trên đất. Tổng cộng là 125.500.000 (một trăm hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Cụ S được sở hữu tường rào trên đất.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị B2 về việc yêu cầu thanh toán giá trị cây trồng trên đất.

- Ghi nhận trên đất có một khung nhà sắt của ông T, bà Th làm, hiện không còn giá Tr sử dụng, cụ S không phải thanh toán giá trị.

- Về chi phí tố tụng khác:

+ Bà Th, ông T phải chịu 11.500.000 đồng chi phí đo đạc thẩm định, định giá tài sản, ghi nhận đã nộp xong.

+ Cụ S phải chịu 11.500.000 (mười một triệu năm trăm nghìn) đồng nộp trả lại cho ông T, bà Th.

Kể từ ngày ông T, bà Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu cụ S chưa giao đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng cụ S còn phải trả cho ông T, bà Th tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Cụ Nguyễn Thị S được miễn.

+ Bà Trần Thị Thanh Th, ông Phạm Thanh T phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0002459 ngày 06-5-2020, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Cụ Nguyễn Thị S được miễn.

- Bà Trần Thị Thanh Th, ông Phạm Thanh T phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0001416 ngày 17-10-2022, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

5. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND TTN;
- TAND thành phố TN;
- Chi cục THADS thành phố TN;
- Phòng KTNV&THA TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

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

Đã ký

Đặng Thị Đồng