

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 259/2019/DS-PT

Ngày: 05/11/2019

*“V/v tranh chấp quyền sử
dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Bình**.

Các thẩm phán: 1. Ông **Nguyễn Văn Sơn**;

2. Bà **Nguyễn Thanh Minh Châu**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lâm Thị Nguyễn** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà **Nguyễn Thị Thu Trang** - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 168/2019/TLPT-DS ngày 30 tháng 5 năm 2019 về việc tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2019/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 293/2019/QĐ-PT ngày 08 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Trình Thị H**, sinh năm 1966.

Địa chỉ đăng ký thường trú: Tổ 8, khu phố 1, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. Nơi cư trú (tạm trú): Số 168, NCD, phường TSN, quận TP, Th Phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông **Bùi Văn T**, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 40, CX, phường TQ, quận TP, Th phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 07/11/2017). (có mặt)

2. Ông **Bùi Giang H1**, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 05 KS, phường 10, Th phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 06/3/2019). (có mặt)

Bị đơn: Cụ **Lê Thị C**, sinh năm 1943.

Địa chỉ cư trú: Tổ 8, khu phố 1, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh **Nguyễn Hoàng S**, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Khu phố Y, phường X, Th phố TN, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 09/9/2019) (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị **Trình Thị T**, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: Tổ 8, khu phố 1, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (có mặt).

2. Anh **Nguyễn Hoàng S**, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Khu phố Y, phường X, Th phố TN, tỉnh Tây Ninh. (có mặt).

3. **Ủy ban nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh**; địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh;

*Người đại diện theo pháp luật ông **Tạ Châu L***— Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Th— Chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – Bà Trình Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trình Thị H, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Bùi Văn T, ông Bùi Giang H1 thống nhất trình bày:

Vào khoảng năm 1983 – 1984, bà Trình Thị H có mua lại một phần đất khoảng 1.000m², trên đất có căn nhà vách ván bìa gỗ tạp của bà Trình Thị Ng

(chị ruột của bà H). Đến năm 1993, bà Trình Thị H đi đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00887 ngày 15/6/1993 thửa đất số 425 tờ bản đồ số 01 diện tích 1.000m² đất tọa lạc tại thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận hướng Đông giáp đường 785, hướng Tây giáp đất cụ C, hướng Nam giáp đất ông Bảy Công và hướng Bắc giáp đất ông Hùng. Do cụ C là mẹ ruột của bà H nên bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H giao cho cụ C giữ. Ngày 19/11/1993, bà Trình Thị H có xây dựng cây xăng “Phước L1” trên phần đất này và bà H cùng cụ C đứng tên trên giấy phép kinh doanh. Đến năm 1998, bà H giao lại cây xăng cho em gái là bà Trình Thị T quản lý việc kinh doanh. Đến năm 2008, bà H phát hiện cụ C giả mạo chữ ký của bà H để chuyển quyền sử dụng đất này sang tên cụ C bằng hình thức tặng cho. Bà H đã làm đơn tố cáo cụ C lên Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện TC, tỉnh Tây Ninh, cụ C thừa nhận việc giả mạo chữ ký của bà H, tuy nhiên Cơ quan điều tra công an huyện TC, tỉnh Tây Ninh không khởi tố vụ án. Nay bà Trình Thị H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Trình Thị H sang cho cụ Lê Thị C ngày 17/8/2007, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lê Thị C cho bà Trình Thị T, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Lê Thị C số: 1101883/1443/QĐ-UB diện tích 634,6m², thửa đất số 160 tờ bản đồ số 20 đất tọa lạc tại thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh do Ủy ban nhân dân huyện TC cấp cho cụ Lê Thị C và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số CH 02388 ngày 19/8/2014 của bà Trình Thị T.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hoàng S trình bày:

Năm 1974, gia đình cụ C, cụ L1 (cụ L1 chết 1993) chuyển từ Campuchia về huyện TC (trước đây là huyện Tân Biên) sinh sống và được chính quyền Cách mạng cấp cho khoảng 01 ha đất trong đó có phần đất đang tranh chấp, khi giao đất không làm giấy tờ gì nhưng có đo đạc và chỉ ranh cụ thể. Sau đó gia đình cụ C có hiến cho Ủy ban nhân dân xã Thạnh Đông 0,1 ha và được Ủy ban nhân dân xã Thạnh Đông làm giấy xác nhận cho cụ C được quyền sử dụng 0,9 ha đất còn lại. Sau đó, khi nhà nước có chủ trương cho người dân đi đăng ký kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, để gia đình có nhiều đất thổ cư cụ C đã tự đi đăng ký kê khai và kê khai để bà H đứng tên thay 1.000m² đất. Khi nhà nước mở rộng đường 785 đã lấy diện tích 365,4m² đất này

và cụ C được đền bù 30.000.000 đồng. Đến năm 1994, cụ C trực tiếp xây trạm xăng, công trình phụ và quản lý cho đến nay. Đến năm 2007, bà H có nhờ em ruột là bà Trình Thị Ph ký tên thay trong hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất bằng hình thức tặng cho sang cho cụ C, trên cơ sở hợp đồng này cụ C đã được Ủy ban nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H01983...1443/QĐ-UB ngày 01/10/2007 tại thửa số 160, tờ bản đồ số 20, diện tích 634,6m². Năm 2013, cụ C làm hợp đồng tặng cho con ruột là bà Trình Thị T thửa đất nêu trên. Trên cơ sở hợp đồng tặng cho bà T cũng được Ủy ban nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH85066 ngày 31/12/2013, thửa số 160, tờ bản đồ số 20 (sau này bà T đã chuyển hết đất Th đất thổ cư và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02388, thửa 297, tờ bản đồ số 20 do Ủy ban nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 19/8/2014, diện tích 634,6m², bà Trình Thị T đứng tên). Nay cụ C không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trình Thị T trình bày:

Ngày 31/12/2013, bà được mẹ ruột là cụ Lê Thị C tặng cho phần đất diện tích 634,6m² đất tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, được Ủy ban nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH85066 ngày 31/12/2013, thửa số 160, tờ bản đồ số 20 và toàn bộ tài sản trên đất, qua tách nhập thửa và chuyển đất thổ cư đã được Ủy ban nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02388, ngày 19/8/2014, thửa 297, tờ bản đồ số 20. Đất hiện tại do bà đang quản lý sử dụng. Bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng S trình bày:

Ông là chồng của bà Trình Thị T, ông thống nhất với lời trình bày của bà T và không có ý kiến gì bổ sung.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Việc Ủy ban nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trình Thị H là dựa theo hồ sơ đã được xét duyệt của Ủy ban nhân dân thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh và đơn xin đăng ký

quyền sử dụng ruộng đất của bà Trình Thị H. Hiện nay hồ sơ xét duyệt và quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trình Thị H đã bị thất lạc, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 25/2019/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 256, 688 Bộ luật Dân sự 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án số: 10/2009/UBTVQH12 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 27/02/2009.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trình Thị H về việc yêu cầu cụ Lê Thị C trả lại diện tích đất 634.6m² đất tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh (có sơ đồ kèm theo). (Phần đất này theo giấy chứng nhận số CH02388, thửa số 297, tờ bản đồ số 20 do Ủy ban nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 19/8/2014 cho bà Trình Thị T).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trình Thị H về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng quyền sử dụng đất được lập ngày 14/8/2007 giữa bà H và cụ C; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày 23/6/2014 giữa cụ C và bà Trình Thị T; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H01983... 1443/QĐ-UB, diện tích đất 634,6m² thửa 160, tờ bản đồ số 20 ngày 01/10/2007 do Ủy ban nhân dân huyện TC cấp cho cụ Lê Thị C và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02388 ngày 19/8/2014 do Ủy ban nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Trình Thị T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá; án phí; quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05/5/2019, nguyên đơn bà Trình Thị H có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nguyên đơn bà Trình Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Trình Thị H, kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật nên chấp nhận đơn kháng cáo của bà H để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Phần đất tranh chấp có diện tích 634,6 m², loại đất ở đô thị, thửa số 297, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn TC, huyện TC, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02388 do Ủy ban nhân dân huyện TC cấp cho bà Trình Thị T vào ngày 19/8/2014. Bà Trình Thị H là con ruột của cụ Lê Thị C. Bà H cho rằng quyền sử dụng đất trên là của bà H vì năm 1993 bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện TC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ C cho rằng quyền sử dụng đất trên là của cụ, cụ là người trực tiếp quản lý sử dụng, bà H đứng tên dùm cụ nên hai bên phát sinh tranh chấp, đây là tranh chấp quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự Điều 3 Luật Đất đai năm 2013. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, là không chính xác nên cấp phúc thẩm xác định lại cho chính xác.

[3]. Xét lời trình bày của bà H thấy rằng: Bà H trình bày phần đất trên có nguồn gốc do bà khai phá vào năm 1983 – 1984, bà cất nhà sàn và sinh sống ổn định trên đất nên năm 1993 được Ủy ban nhân dân huyện TC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo giấy chứng minh nhân dân của bà H thể hiện bà sinh năm 1966, sau này thay đổi bổ sung sinh năm 1969. Như vậy, thời điểm bà H khai hoang đất khi bà khoảng từ 15 đến 16 tuổi. Do đó, lời trình bày của bà H về nguồn gốc đất do bà khai hoang là không có căn cứ.

[4]. Xét lời trình bày của cụ C thấy rằng: Cụ C trình bày phần đất trên có nguồn gốc gia đình cụ được Chính quyền cách mạng cấp vào năm 1974, diện

tích ban đầu là 01 ha đất tọa lạc tại tổ 6, ấp Thạnh Hiệp, xã Thạnh Đông. Năm 1990, cụ C đã hiến cho Ủy ban nhân dân xã Thạnh Đông 0,1 ha để làm đất công. Năm 1993, cụ C là người đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, do muốn có nhiều đất thổ cư nên cụ để bà H là con ruột đứng tên dùm nên khi được cấp giấy thì cụ C người giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H. Lời trình bày của cụ C phù hợp với lời trình bày của bà H là bà H không có đi kê khai đăng ký phần đất trên, phù hợp với biên bản giải quyết đo đất cho ông Trình Văn L1, tổ 6, ấp Thạnh Hiệp, xã Thạnh Đông vào năm 1990. Mặt khác, năm 1994, cụ C xây dựng cây xăng Phước L1 và trực tiếp quản lý, kinh doanh. Khi nhà nước mở rộng đường 785, có đền bù diện tích 365,4 m² đất làm đường với số tiền 30.000.000 đồng thì cụ C là người nhận tiền, bà H không có ý kiến gì. Có căn cứ khẳng định diện tích đất bà H được Ủy ban nhân dân huyện TC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1993 thuộc quyền quản lý, sử dụng của cụ C, bà H là người đứng tên dùm cụ C.

[5]. Do đó, cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ C, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6]. Xét kháng cáo của bà Trình Thị H thấy rằng: Bà H kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7]. Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà H không được chấp nhận nên bà phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trình Thị H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2019/DSST ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 7 Điều 166; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 256, 688 Bộ luật Dân sự 2005;

Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án số: 10/2009/UBTVQH12 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 27/02/2009.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trình Thị H đối với cụ Lê Thị C về: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với phần đất diện tích 634.6m², thửa đất số 297, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại khu phố 1, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá 42.960.000 đồng: Bà Trình Thị H phải chịu, ghi nhận bà Trình Thị H đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trình Thị H phải chịu 200.000 (hai trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu đòi quyền sử dụng đất và 200.000 đồng tiền án phí yêu hủy các hợp đồng tặng cho và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng cộng bà Trình Thị H phải chịu 400.000 (bốn trăm nghìn) đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 42.718.500 (bốn mươi hai triệu bảy trăm mười tám nghìn năm trăm) đồng bà H đã nộp tại các biên lai thu số 0022639 ngày 22/01/2016; 0022640 ngày 22/01/2016; 0023210 ngày 22/6/2016 và 0024296 ngày 01/6/2017, Chi cục thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh hoàn trả lại cho bà Trình Thị H 42.318.500 (bốn mươi hai triệu ba trăm mười tám nghìn năm trăm) đồng còn lại.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trình Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn), khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số: 0015306 ngày 06/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà H đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện TC;
- CCTHADS huyện TC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Phòng GDKT;
- Lưu tập án;
- Lưu.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Bình

