

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 98/2022/ DS-PT

Ngày: 14 – 6 – 2022

*Vụ : Đòi tài sản là quyền sử
dụng đất, giấy chứng nhận
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 Phạm Văn Tâm.

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị An Tiên

Ông Hồ Văn Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hiếu – 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 Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 93/2022/TLDS-PT ngày 06 tháng 5 năm 2022, tranh chấp về: *đòi tài sản là quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Lê Thị Thùy Tr, sinh năm 1990; địa chỉ: Số X, ấp LM, xã Long B, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Hoàng Minh Tâm, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 59, đường Lý thường Kiệt, khu phố 4, Phường Long Hoa, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (theo hợp đồng ủy quyền ngày 8 tháng 02 năm 2022); có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Văn H, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị Tx, sinh năm 1961; cùng trú tại: Số Y tỉnh lộ 781, ấp LM, xã LB, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Huỳnh Văn Ân, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 10/15b hẻm 81, đường CMT8, KP Hiệp Bình, P Hiệp Ninh, TP Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (theo hợp đồng ủy quyền ngày 8 tháng 10 năm 2021); có mặt.

3. *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Lê Thị Thùy Tr và Đại diện ủy quyền của chị Tr là ông Nguyễn Hoàng Minh Tâm trình bày:

Chị Tr là con ruột của ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Tx. Năm 2009, ông H và bà Tx có cho đất cho tất cả các con mỗi người 10 m đất ngang, dài 119,87 m, (trong đó có chị), Ngoài ra, ông H, bà Tx còn chuyển nhượng thêm cho chị một phần đất chiều ngang 10 m, dài 119,87 m với giá tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu) đồng, chị Tr đã giao đủ tiền cho ông H, bà Tx. Tại thời điểm chị Tr nhận chuyển nhượng và được tặng cho thì đất này do bà nội chị Tr đứng tên. Năm 2019, chuyển sang tên ông H và ông làm thủ tục tặng cho và chuyển nhượng cho các con. Chị Tr được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là: GCNQSDĐ) số vào sổ: CS08293 cấp ngày 31-10-2019 diện tích 02 phần đất được cấp là 2.413,7m², tại thửa số 547, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp Bình Lương, xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Từ khi được cấp giấy thì ông H giữ giấy và tiếp tục sản xuất trên đất cho đến nay không giao lại cho chị. Tháng 6/2021, chị có yêu cầu ông H giao lại đất trên cho chị sản xuất và GCNQSDĐ cho chị sử dụng nhưng ông H không đồng ý.

Nay chị Tr khởi kiện yêu cầu ông H, bà Tx có trách nhiệm trả lại diện tích đất 2.413,7 m² và và GCNQSDĐ nêu trên.

Bị đơn ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Tx và Đại diện ủy quyền của ông H, bà Tx là ông Huỳnh Văn Ân trình bày:

Thừa nhận vợ chồng ông H có tặng cho đất và chuyển nhượng đất diện tích như lời trình bày của chị Tr là đúng, nhưng giá chuyển nhượng 10 m đất là 300.000.000 đồng, chị Tr mới trả 100.000.000 đồng, còn nợ 200.000.000 đồng (việc nợ tiền đất không có giấy tờ). Nay vợ chồng ông thống nhất với tất cả các con

là không giao đất cho các con, ông bà trực tiếp quản lý, sử dụng đất và giữ giấy CNQSDĐ để ràng buộc nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng cha mẹ và thực hiện nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng đất của chị Tr, ông H, bà Tx không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị Tr.

Ngày 29 tháng 11 năm 2021, ông H, bà Tx có đơn phản tố yêu cầu “Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” giữa ông, bà và chị Tr, diện tích đất 1.213 m² (ngang 10 m x dài 121 m) trích thửa 547, tờ bản đồ số 09 theo GCNQSDĐ số CT 286936, số vào sổ: CS08293 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 31-10-2019 và cấp đất này cho ông bà. Lý do ông, bà cho rằng chị Tr vi phạm nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 166 và 203 Luật Đất đai; Điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Lê Thị Thùy Tr đối với vợ chồng ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Tx.

Buộc ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Tx phải có nghĩa vụ trả lại diện tích đất 2.413,7 m², tại thửa số 547, tờ bản đồ số 09 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ: CS08293 cấp ngày 31-10-2019, *(kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất)*.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, các bên đương sự không có kháng cáo.

* Ngày 15 tháng 4 năm 2022, Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh kháng nghị yêu cầu sửa án sơ thẩm với các căn cứ sau:

- Trong bản án sơ thẩm ghi quan hệ tranh chấp là “đòi tài sản là quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” thiếu phần phản tố của bị đơn.

- Đắt tranh chấp định giá 166.545.000 đồng mà chỉ buộc bị đơn chịu 300.000

đồng là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 24 NQ326

- Cấp sơ thẩm bác phản tố của ông H, bà Tx nhưng không buộc ông H, bà Tx chịu án phí là không đúng theo khoản 5 của Điều 26 NQ 326.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự không tranh luận.

* *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: giữ nguyên kháng nghị số 09/QĐ-VKS-DS ngày 15-4-2022.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa bản án sơ thẩm theo kháng nghị của Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Viện trưởng, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh kháng nghị bản án sơ thẩm phù hợp tại Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Chị Tr khởi kiện vợ chồng ông H yêu cầu trả diện tích đất là 2.413,7 m², tại thửa số 547, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp Bình Lương, xã Đồng khởi và GCNQSDĐ số CS08293 cấp ngày 31-10-2019; ông H, bà Tx phản tố yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông, bà và chị Tr ngày 24-9-2019 đối với diện tích đất 1.213 m² do chị Tr vi phạm nghĩa vụ thanh toán hợp đồng chuyển nhượng. Trong quá trình giải quyết ông H, bà Tx thừa nhận có tặng cho đất các con mỗi người ngang 10 m x dài 119,87 m diện tích 1.213 m², việc tặng cho là tự nguyện không ràng buộc điều kiện nuôi dưỡng, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Tr buộc ông H, bà Tx trả đất và trả GCNQSDĐ là có căn cứ.

[2.2] Đối với phản tố của ông H, bà Tx thấy rằng, mặc dù phần đất diện tích 1.213 m² (ngang 10 m x dài 121 m, trích thửa 547, tờ bản đồ số 09 theo GCNQSDĐ số CT 286936, số vào sổ: CS08293 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 31-10-2019) ông chuyển nhượng cho chị Tr nhưng làm chung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24-9-2019, trong hợp đồng này không thể hiện nghĩa vụ trả nợ của chị Tr, ông cũng không có chứng cứ gì chứng minh chị Tr còn nợ ông tiền chuyển nhượng đất, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, bà Tx là có căn cứ.

[3] Xét kháng nghị của Viện trưởng, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh thấy rằng:

[3.1] Về quan hệ tranh chấp: Chị Tr khởi kiện vợ chồng ông H yêu cầu trả diện tích đất là 2.413,7 m² và GCNQSDĐ. Ông H phản tố yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông, bà và chị Tr đối với diện tích đất 1.213 m² do chị Tr vi phạm nghĩa vụ thanh toán hợp đồng chuyển nhượng nhưng bản án sơ thẩm chỉ ghi quan hệ tranh chấp là tranh chấp “*đòi tài sản là quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là không đầy đủ, mà quan hệ tranh chấp phải là “*đòi tài sản là quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phản tố yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” phần kháng nghị này là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận; cần sửa án sơ thẩm, bổ sung về quan hệ tranh chấp cho đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 226 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Về án phí, kháng nghị cho rằng: đất tranh chấp trị giá thành tiền là 166.545.000 đồng mà chỉ buộc bị đơn chịu 300.000 đồng là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 24 của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH 14...thấy rằng, đây là vụ án đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất thì án phí được áp dụng theo quy định tại Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH 14... vụ án này thuộc trường hợp không có giá ngạch, không áp dụng khoản 3 Điều 24, cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả đất không buộc thanh toán giá trị nên bị đơn phải chịu 300.000 là đúng. Đó đó, phần kháng nghị này không có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Về án phí phản tố: cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng không buộc bị đơn chịu án phí là không đúng theo khoản 5 của Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH 14 nên phần kháng nghị là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm; sửa một phần bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Yêu cầu của chị Tr được chấp nhận nên ông H, bà Tx phải chịu số tiền 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH 14.

- Yêu cầu phản tố của ông H, bà Tx không chấp nhận nên ông H, bà Tx phải chịu số tiền 300.000 đồng theo quy định tại khoản 5 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH 14.

Hai khoản án phí ông H, bà Tx phải chịu số tiền là 600.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH 14.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật, sau khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng nghị số 09/QĐ-VKS-DS ngày 15-4-2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 Luật Đất đai; 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 5 Điều 26, khoản 1 Điều 27, khoản 2 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, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Lê Thị Thùy Tr đối với vợ chồng ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Tx.

1.1. Buộc ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Tx phải có nghĩa vụ trả lại diện tích đất 2.413,7 m², tại thửa số 547, tờ bản đồ số 09 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ: CS08293 cấp ngày 31-10-2019, *(kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất)*, đất có tứ cận như sau:

- Đông giáp (thửa số 259 và thửa số 276) dài 8,45 m + 11,55 m;
- Tây giáp đường nhựa dài 20 m;
- Nam giáp (thửa 546) dài 122,13 m;
- Bắc giáp (thửa số 548) dài 119,87 m.

1.2. Buộc ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Tx phải có nghĩa vụ trả lại cho chị Lê Thị Thùy Tr giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS08293 cấp ngày 31-10-2019 do Lê Thị Thùy Tr đứng tên.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Tx về hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H và chị Tr đối với diện tích đất 1213 m² (ngang 10 m x dài 121 m) trích thửa 547, tờ bản đồ số 09 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 286936, số vào sổ: CS08293 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 31-10-2019.

3. Về chi phí tố tụng: Ông H, bà Tx phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và sao lục hồ sơ số tiền 3.800.000 (ba triệu tám trăm ngàn) đồng. Số tiền này chị Tr đã tạm ứng thanh toán nên buộc ông H, bà Tx có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị Tr.

4. Về án phí sơ thẩm dân sự:

4.1. Ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Tx phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông H, bà Tx đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 0016998 ngày 09 tháng 12 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, ông H, bà Tx còn phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

4.2. Hoàn trả cho chị Lê Thị Thùy Tr số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 0016775 ngày 12 tháng 10 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

5. Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND CC tại TPHCM,
- VKSND CC tại TPHCM,
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- 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**

(Đã ký)

Phạm Văn Tâm