

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 09/2022/DS-PT

Ngày 18-01-2022

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: Bà **Nguyễn Thị An Tiên.**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Quốc Tuấn;**

Ông **Phạm Văn Tâm.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Thái Công Hậu** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

Bà **Đặng Thị Châu** - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 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 180/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2021, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 57/2021/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2021, của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 231/2021/QĐPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà **Vũ Thị L**, sinh năm 1961; địa chỉ ĐKKHKT: tổ 15, ấp Tân Tr, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ cư trú: khu phố 5, Phường 14, quận V, Thành phố M; có mặt.

2. Bị đơn: bà **Vũ Thị A**, sinh năm 1960; địa chỉ: tổ 15, ấp Tân Tr, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

- Anh **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1984; chị **Phóng Thị N**, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ 7, ấp Tân Tr, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt);

- Chị **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1980; anh **Nguyễn Văn Y**, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp T, xã B, huyện TB, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: bị đơn bà **Vũ Thị A**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 09-12-2019 của nguyên đơn và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Quang X, thể hiện:

Vào ngày 30-11-2000, bà Vũ Thị L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H phần đất diện tích 480 m², thuộc thửa 1612, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tân Tr, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh, với giá 03 (ba) chỉ vàng 24K. Khi nhận chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L đã được ông H giao đất sử dụng từ năm 2000.

Do điều kiện khó khăn nên khi chuyển về Thành phố M sinh sống, bà L có yêu cầu bà A làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) cho bà L đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Hòa. Tuy nhiên, bà A đã làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ cho bà A, đến năm 2008 thì tự ý chuyển nhượng đất cho anh Nguyễn Văn S. Cùng năm 2008, anh S tặng cho một phần có diện tích 240 m² trong tổng diện tích 480 m² đất nêu trên cho chị Nguyễn Thị D và anh Nguyễn Văn Y.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu bà Vũ Thị A phải trả lại phần đất qua đo đạc thực tế là 456,5 m², thuộc thửa số 115, tờ bản đồ 63; tương ứng các thửa số 1612, 1905 và 1906, tờ bản đồ số 3 (cũ), tại ấp Tân Tr, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với anh S và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh S với chị D, anh Y.

Bị đơn bà Vũ Thị A và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Vương Sơn Hải trình bày:

Bà A thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc của bà L nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H. Do bà L có nhờ bà A vay tiền nhiều lần nhưng không có khả năng trả nợ nên ngày 24-3-2003, bà L có lập giấy ủy quyền giao phần đất tranh chấp cho bà A để cản trừ nợ. Giấy ủy quyền do bà Cam viết giúp; có xác nhận của trưởng ấp là ông 3 Khi và Ủy ban nhân dân xã Th.

Căn cứ vào thỏa thuận, năm 2004 bà A đã kê khai, đăng ký và được cấp GCNQSDĐ. Đến năm 2008, do không có nhu cầu sử dụng đất nên bà A đã chuyển nhượng phần đất này cho anh Nguyễn Văn S với giá 18.000.000 đồng, gia đình anh S đã xây dựng nhà ở kiên cố, sử dụng từ năm 2008 đến nay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn S và chị Phóng Thị N trình bày:

Anh không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của bà L. Bởi vì, việc anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà A, sau đó tặng cho một phần cho anh Y, chị D là hợp pháp, đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định và quản lý, sử dụng ổn định phần đất này từ năm 2008 cho đến nay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Y, chị Nguyễn Thị D trình bày:

Anh chị không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của bà L, thống nhất ý kiến với anh S và không trình bày gì thêm.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 57/2021/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2021, của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Căn cứ Điều 705, 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 697, 698, 699, 702, 722, 723, 724, 725, 726 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 147, 163, 164, 165, 166, 217, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về án phí, lệ phí Tòa án:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L đối với bà Vũ Thị A, về việc yêu cầu hoàn trả phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 456,5 m², thuộc thửa số 115, tờ bản đồ 63; tương ứng thửa số 1612, tờ bản đồ số 3 cũ; tọa lạc tại ấp Tân Tr, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Buộc bà Vũ Thị A có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Vũ Thị L giá trị phần đất tranh chấp là 296.725.000 (hai trăm chín mươi sáu triệu, bảy trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị A với anh Nguyễn Văn S liên quan đến phần đất có diện tích 480 m², thuộc thửa 1612, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tân Tr, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đất giữa anh Nguyễn Văn S với chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn Y liên quan đến phần đất có diện tích 240 m², thuộc thửa 1906, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tân Tr, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01790 ngày 20-10-2004, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp, bà Vũ Thị A đứng tên.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất do chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

*** Nội dung kháng cáo:** theo đơn kháng cáo đề ngày 27-10-2021, bà Vũ Thị A yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- *Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:* Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa phúc thẩm dân sự.

- *Về việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng:* đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

- *Về nội dung*: đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn; căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa, bà Vũ Thị A trình bày không nhờ anh Vương Sơn Hải làm người đại diện cho bà, bà trực tiếp tham gia tố tụng giải quyết vụ án.

[2] Các bên xác nhận phần đất 456,5 m², thuộc thửa số 115, tờ bản đồ 63 hiện anh S, chị N và chị D, anh Y đang sử dụng là phần đất của bà Vũ Thị L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Hòa.

[3] Bà A cho rằng bà L có lập văn bản thỏa thuận giao phần đất tranh chấp cho bà quản lý, sử dụng để cần trừ nợ, có bà Cam là người chứng kiến và lập văn bản giúp, sau đó đã nộp cho cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua xác minh ông Võ Văn Khi – Trưởng ấp Tân Tr và ông Nguyễn Thiện Bi xác nhận có ký giấy ủy quyền nhà đất của bà Lược. Tuy nhiên, bà Cam không thừa nhận và tờ “Đơn xin ủy quyền nhà đất” do bà A cung cấp là bản phô-tô nên không có giá trị chứng minh. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà A trình bày cho rằng bà L chuyển nhượng cho bà phần đất tranh chấp với giá 37.000.000 đồng nhưng bà không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định không có việc bà L giao đất cho bà A và phần đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà L là đúng.

[4] Các tài liệu trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm bà L xác nhận, phần đất tranh chấp bà nhận chuyển nhượng năm 2000, giá 04 chỉ vàng 24K. Do đi làm ăn xa không có điều kiện gìn giữ nhà đất nên bà giao chìa khóa nhà nhờ bà A trông coi từ năm 2002. Năm 2007, bà A thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký và được cấp GCNQSDĐ. Như vậy, có cơ sở xác định bà A có công sức trong việc bảo quản, gìn giữ, tôn tạo làm tăng giá trị đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là thiếu sót, chưa đảm bảo quyền lợi chính đáng của các đương sự.

[5] Công sức trong việc gìn giữ và làm tăng giá trị đất là phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu bà L đã bỏ ra; cụ thể:

- Giá trị phần đất theo biên bản định giá: 296.725.000 đồng

- Số tiền bà L bỏ ra để nhận chuyển nhượng phần đất: 04 chỉ vàng, vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 01 chỉ vàng 24K giá 5.050.000 đồng x 04 chỉ, tổng cộng 20.200.000 đồng.

- Giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu bà L đã bỏ ra: 296.725.000 trừ 20.200.000 đồng, còn lại 276.525.000 đồng là lợi nhuận chung của bà L và bà A.

Bà L là người nhận chuyển nhượng đất, bà A là người trông coi, gìn giữ, thực hiện thủ tục đứng tên GCNQSDĐ là người làm tăng giá trị đất. Do đó bà L

và bà A có công sức ngang nhau đối với tài sản này. Nên phần giá trị tăng thêm được chia đều cho các bên. Vì vậy, bà A có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị ban đầu bà L bỏ ra là 20.200.000 đồng và 50% giá trị tài sản tăng thêm tương đương 138.262.500 đồng, tổng cộng 158.462.500 đồng.

Như vậy, kháng cáo của bà Vũ Thị A được chấp nhận một phần, sửa bản án sơ thẩm.

[6] Án phí: bà L và bà A được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Vũ Thị A; sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 57/2021/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2021, của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 166, Điều 224 của Bộ luật dân sự; Điều 165 và Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về án phí, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L đối với bà Vũ Thị A về tranh chấp phần đất diện tích 456,5 m², thuộc thửa 115, tờ bản đồ 63 (tương ứng thửa số 1612, tờ bản đồ số 3 cũ), đất tọa lạc tại ấp Tân Tr, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh:

Buộc bà Vũ Thị A có nghĩa vụ thanh toán cho bà Vũ Thị L 158.462.500 (một trăm năm mươi tám triệu, bốn trăm sáu mươi hai nghìn, năm trăm) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong đối với số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm cho người được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị A với anh Nguyễn Văn S, liên quan đến phần đất có diện tích 480 m², thuộc thửa 1612, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tân Tr, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L đối với yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đất giữa anh Nguyễn Văn S với chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn Y, liên quan đến phần đất có diện tích 240 m², thuộc thửa 1906, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tân Tr, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S 187234, số vào sổ

01790 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20-10-2004, đối với phần đất có diện tích 480 m², thuộc thửa số 1612, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Tân Tr, xã Th, huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Vũ Thị A.

5. Chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc và định giá tài sản:

Bà Vũ Thị L phải chịu 7.750.000 (bảy triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng. Ghi nhận đã nộp xong.

Bà Vũ Thị A có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Vũ Thị L 7.750.000 (bảy triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

6. Án phí: bà Vũ Thị L và bà Vũ Thị A được miễn dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- CCTTHADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa DS;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị An Tiên