

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 353/2023/DS-PT
Ngày: 18-9-2023
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 Đặng Thị Đồng;

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Hồng Mai; ông Nguyễn Văn Nam.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Mạnh Hùng, 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.

Vào ngày 18 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 249/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2023, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 58/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 289/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1947, cư trú tại: Tổ 9, ấp Ninh Hiệp, xã Bàu Năng, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Huỳnh Thị N: Ông Trần Văn X, sinh năm 1975, cư trú tại: Khu phố 1, Phường 4, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Bà Huỳnh Thị N: Luật sư Phạm Quốc Th, của Công T2 Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên SHL, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Huỳnh Văn N1, sinh năm 1948; bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1949. Cùng cư trú tại: Tổ 4, ấp Phước Tân 3, xã Ph, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. (ông N1 vắng mặt, có ủy quyền; bà Mí có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Huỳnh Văn N1, bà Nguyễn Thị M: Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1968, cư trú tại: Số 6/26, đường 20, khu phố 4, phường LD, thành phố TD, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chị Huỳnh Thị Ngọc H1, sinh năm 1979, cư trú tại: Ấp Thuận Phú B, xã TA, thị xã BM, tỉnh Vĩnh Long. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

+ Chị Huỳnh Ngọc H2, sinh năm 1985, cư trú tại: Khu phố 3, thị trấn DMC, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt, có ủy quyền)

+ Chị Huỳnh Ngọc T1, sinh năm 1972, cư trú tại: Ấp Phước Tân 3, xã Ph, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt, có ủy quyền)

+ Anh Huỳnh Văn T2, sinh năm 1976, chị Nguyễn Thị Ánh N2, sinh năm 1980. Cùng cư trú tại: Ấp Phước Tân 3, xã Ph, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt, có ủy quyền)

Người đại diện theo ủy quyền của chị Huỳnh Ngọc H2, Chị Huỳnh Ngọc T1, anh Huỳnh Văn T2: Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1968, cư trú tại: Số 6/26, đường 20, khu phố 4, phường LD, thành phố TD, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người làm chứng:* Ông Huỳnh Văn T3. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thị N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Bà Huỳnh Thị N và người đại diện theo ủy quyền của bà N là ông Trần Văn X trình bày:

Bà Huỳnh Thị N là chị ruột của Ông Huỳnh Văn N1.

Vào năm 1975 cha mẹ của bà N là cụ Huỳnh Văn Tr và cụ Nguyễn Thị D tặng cho bà N phần đất diện tích 5.000 m², cho ông N1 5.000 m² tiếp giáp nhau là thửa 2338 và thửa 2337, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại: Ấp Phước Tân 1, xã Ph, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. Tại thời điểm tặng cho, đất của cụ Tr và cụ D chưa kê khai đăng ký, khi cho không làm giấy tờ, chỉ nói miệng, có Ông Huỳnh Văn T3 là con của cụ Tr biết. Sau khi được cho đất, ông N1 hỏi mượn phần đất của bà N được cho, do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên bà N cho mượn, việc cho mượn không có giấy tờ, chỉ có ông T2 biết.

Cụ Tr chết vào năm 1983, cụ D chết vào năm 2000.

Do thiếu hiểu biết pháp luật về đất đai nên bà N không kê khai đăng ký, ông N1 sử dụng đất tự ý đi kê khai đăng ký và sau này tặng cho các con, bà N không biết.

Qua đối chiếu hiện trạng và hồ sơ đăng ký xác định, phần đất bà N tranh chấp với ông N1 là thửa 238 và thửa 257, tờ bản đồ số 9, trong đó: Thửa số 238, diện tích 4.394,4 m², hiện nay chị Huỳnh Ngọc H2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa số 257, diện tích 691,4 m², hiện nay vợ chồng anh Huỳnh Văn T2, chị Nguyễn Thị Ánh N2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà N khởi kiện yêu cầu như sau:

Yêu cầu ông N1 và vợ ông N1 là bà Nguyễn Thị M trả lại thửa đất số 238 và thửa đất số 257.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Huỳnh Ngọc H2; anh Huỳnh Văn T2, chị Nguyễn Thị Ánh N2 đối với 02 thửa đất 238, 257.

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh chứng thực số: 333 quyền số 01/2017-SCT/HĐ,GD ngày 21-8-2017, giữa Ông Huỳnh Văn N1, bà Nguyễn Thị M và chị Huỳnh Thị Ngọc H1, đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.106,5 m².

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện DMC chứng thực số: 332 quyền số 01/2017-SCT/HĐ,GD ngày 21-8-2017, giữa Ông Huỳnh Văn N1, bà Nguyễn Thị M và chị Huỳnh Ngọc H2, đối với thửa đất số 203, diện tích 3.810,9 m² và thửa đất số 206, diện tích 1.187,4 m², tờ bản đồ số 9.

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện DMC chứng thực số: 331 quyền số 01/2017-SCT/HĐ,GD ngày 21-8-2017, giữa Ông Huỳnh Văn N1, bà Nguyễn Thị M với Chị Huỳnh Ngọc T1, đối với thửa đất số 205, tờ bản đồ số 9, diện tích 417,8 m².

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện DMC chứng thực số: 543 quyền số 01/2018-SCT/HĐ, GD ngày 23-10-2018, giữa chị Huỳnh Thị Ngọc H1 và chị Huỳnh Ngọc H2, đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.106,5 m².

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Chị Huỳnh Ngọc T1 và chị Huỳnh Ngọc H2 đối với thửa đất số 205, tờ bản đồ số 9, diện tích 417,8 m².

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện DMC chứng thực số: 278 quyền số 01/2020-SCT/HĐ, GD ngày 16-7-2020, giữa chị Huỳnh Thị Ngọc H1 với anh Huỳnh Văn T2, chị Nguyễn Thị Ánh N2, đối với thửa đất số 257, tờ bản đồ số 9, diện tích 691,4 m².

- Bị đơn Ông Huỳnh Văn N1, bà Nguyễn Thị M và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Tấn T trình bày:

Ông Huỳnh Văn N1 là con của cụ Huỳnh Văn Tr và cụ Nguyễn Thị D, cụ Tr và cụ D có 04 người con, gồm: Huỳnh Thị N, Huỳnh Văn N, Huỳnh Văn Ty và Huỳnh Văn R (đã chết).

Khi còn sống, cụ Tr và cụ D khai phá được các phần đất như sau: Đất ruộng tại Bàu Dầu khoảng 2,5 ha; đất ruộng ở Gò Cây Chai khoảng 2,6 ha; đất giáp đường DT 781 khoảng 0,9 ha; đất ở Bàu Le khoảng 2,5 ha.

Khi các con trưởng thành đều được cụ Tr, cụ D tặng cho đất để ở và canh tác.

Đối với phần đất 2,5 ha tại Bàu Le, trong đó có phần diện tích bà N đang tranh chấp là đất do ông N1 cùng cha mẹ khai phá. Ông N1 lập gia đình với bà Nguyễn Thị M vào năm 1972 ông N1 được cha mẹ cho 01 ha để ra sống riêng, là thửa 2337 và thửa 2338, vợ chồng ông N1 sử dụng và kê khai, đăng ký, ngày

30-11-1996 ông N1, bà Mí được Ủy ban nhân dân huyện DMC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 16.820 m², tờ bản đồ số 1, gồm: Thửa 2337, thửa 2338, thửa 2339 và nhiều thửa đất khác. Từ năm 1972 đến nay, vợ chồng ông N1 sử dụng đất, kê khai đăng ký, bà N và các anh chị em của ông N1 biết rõ nhưng không ai thắc mắc, khiếu nại.

Vào năm 2017, vợ chồng ông N1 tặng cho thửa đất số 2337, số 2338 cho các con, gồm: Huỳnh Thị Ngọc H1, Huỳnh Ngọc H2, Huỳnh Ngọc Th2, các hợp đồng tặng cho đều được Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện DMC chứng thực và đã sang tên đất.

Sau đó, các con của ông N1, bà Mí tiếp tục thực hiện thủ tục tách thửa, hợp thửa và chuyển quyền sử dụng đất cho nhau. Phần đất bà N tranh chấp hiện chị Huỳnh Ngọc H2 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03491 ngày 11-3-2019, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, là thửa 238, tờ bản đồ số 9, diện tích 4.394,4 m²; vợ chồng anh Huỳnh Văn T2, chị Nguyễn Thị Ánh N2 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05020 ngày 27-8-2020, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, là thửa 257, tờ bản đồ số 9, diện tích 691,4 m².

Việc tặng cho đất giữa ông N1, bà Mí và các con; việc chuyển nhượng, điều chỉnh đất cho nhau giữa các con ông N1 là đúng theo quy định pháp luật.

Không có việc cụ Tr, cụ D tặng cho bà N 02 thửa đất nêu trên mà là cho ông N1. Khi cha mẹ còn sống bà N không có ý kiến gì, sau khi cha mẹ chết thì bà N liên kết với với ông T2 để tranh chấp, yêu cầu của bà N là không có cơ sở.

Ông N1 và bà Mí không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Huỳnh Ngọc H2, Chị Huỳnh Ngọc T1, anh Huỳnh Văn T2, chị Nguyễn Thị Ánh N2 do ông Nguyễn Tấn T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Chị Huỳnh Ngọc H2, Chị Huỳnh Ngọc T1, anh Huỳnh Văn T2, chị Nguyễn Thị Ánh N2 là con của Ông Huỳnh Văn N1, bà Nguyễn Thị M, thống nhất theo ý kiến của ông N1, bà Mí.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Huỳnh Thị Ngọc H1 trình bày:

Chị là con của Ông Huỳnh Văn N1, bà Nguyễn Thị M, được ông N1, bà Mí tặng cho đất, đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng cho chị. Sau đó, các chị em thực hiện thủ tục tách thửa, hợp thửa và chị có chuyển nhượng cho anh Huỳnh Văn T2, chị Nguyễn Thị Ánh N2 diện tích 691,4 m², thửa số 257, tờ bản đồ số 9, hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện DMC chứng thực số 278, quyền số 01/2020 SCT/HĐ,GD ngày 16-7-2020. Việc chuyển nhượng đất là đúng quy định pháp luật, chị yêu cầu giữ nguyên.

Chị không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N.

- Người làm chứng, Ông Huỳnh Văn T3 trình bày:

Cha mẹ ông là cụ Huỳnh Văn Tr, cụ Nguyễn Thị D, có 04 người con, gồm: Huỳnh Thị N, Huỳnh Văn N; Huỳnh Văn Ty; Huỳnh Văn R. Cha mẹ ông là người sống lâu đời tại xã Ph cùng với người con út là Huỳnh Văn R (đã chết).

Sau năm 1975, cụ Tr, cụ D có cho Bà Huỳnh Thị N 0,5 ha đất, Ông Huỳnh Văn N1 0,5 ha đất, giáp ranh nhau, là 01 ha cắt chia đôi, vị trí bà N được cho là giáp đường dầu.

Ông và ông Huỳnh Văn R thì cha mẹ cho phần đất cắt nhà thờ mỗi người phân nửa.

Toàn bộ đất của cha mẹ khi tặng cho các con thì chưa kê khai đăng ký, cho chỉ nói miệng, không làm giấy tờ. Phần đất bà N được cho thì Nương cho ông N1 mượn, việc cho mượn không làm giấy tờ nhưng ông có chứng kiến.

- Đất tranh chấp qua đo đạc, thẩm định, đối chiếu bản đồ địa chính, xác định như sau:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00515 QSDĐ/450402 ngày 30-11-1996, Ông Huỳnh Văn N1 đứng tên là thửa 2337 diện tích 6.360m², thửa 2338 diện tích 2.980 m², tổng cộng 9.340 m².

Ngày 07-3-2017, chuyển sang bản đồ số 9, năm 2010 tách thành 05 thửa: 202, 203, 204, 205, 206.

Ngày 26-10-2017, ông N1, bà Mí ký hợp đồng tặng cho và sang tên cho các con, gồm: Huỳnh Thị Ngọc H1 thửa 202, thửa 204; Huỳnh Ngọc H2 thửa 203, thửa 206; cho Huỳnh Ngọc Th2 thửa 205.

Ngày 19-9-2018, tách thửa 202, chị H2 đứng tên thành 02 thửa 221, 222.

Ngày 23-10-2018, ký hợp đồng tặng cho Chị Huỳnh Ngọc T1 thửa 221. Ngày 11-3-2019 chị Thanh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Thửa 222 hợp với thửa 223 thành thửa 237 chị Huỳnh Thị Ngọc H1 đứng tên Giấy chứng nhận số: CS03490 ngày 11-3-2019.

Ngày 03-8-2020, tách thửa 237 thành 02 thửa 256, 257, điều chỉnh biên động chị H2 chuyển nhượng cho anh ruột là Huỳnh Văn T2 và vợ anh Thuận là Nguyễn Thị Ánh Nguyệt thửa 257 diện tích 691,4 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS05020 ngày 27-8-2020, anh Thuận, chị Nguyệt đứng tên (là thửa đất đang tranh chấp), diện tích đo đạc thực tế là 653,5 m².

Thửa 203 diện tích 3.810,9 m² ông N1, bà Mí tặng cho Huỳnh Ngọc H2, chị Hiếu đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS02313 ngày 26-10-2017. Ngày 29-9-2018 tách thành 02 thửa 223, 224. Trong đó thửa 223 diện tích 2.128,2 m² tặng cho Huỳnh Thị Ngọc H1; thửa 224 nhập với thửa 204, thửa 295, thửa 206 thành thửa 238 diện tích 4.394,4 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS03491 ngày 11-3-2019, Huỳnh Ngọc H2 đứng tên (là thửa đất đang tranh chấp, diện tích đo đạc thực tế là 4.147 m²).

Tổng diện tích đất tranh chấp theo hiện trạng là 4.800,5 m², có chiều ngang mặt tiền hướng Bắc 275,61 m giáp Đường Sơn Đình. Giá trị đất là 9.073.200.000 đồng (120.000.000 đồng/01 m ngang x 275,61 m).

Tài sản trên đất là nhà và cây lâu năm của ông N1, bà Mí.

- Bản án Dân sự sơ thẩm số: 58/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Huỳnh Thị N đối với Ông Huỳnh Văn N1, bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất thửa số 238 và thửa số 257, tờ bản đồ số 9, diện tích thực tế 4.800,5 m², tọa lạc tại: Ấp Phước Tân 1, xã Ph, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03491 ngày 11-3-2019, mang tên Huỳnh Ngọc H2 đối với thửa đất số 238, diện tích 4.394,4 m², diện tích thực tế 4.147 m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05020 ngày 27-8-2020, mang tên anh Huỳnh Văn T2, chị Nguyễn Thị Ánh N2, đối với thửa đất số 257, diện tích 691,4 m², diện tích thực tế 653,5 m² (có sơ đồ đất kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Huỳnh Thị N về việc yêu cầu huỷ các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, gồm:

Hợp đồng xác lập ngày 21-8-2017 giữa Ông Huỳnh Văn N1, bà Nguyễn Thị M và chị Huỳnh Thị Ngọc H1, đối với diện tích đất 1.106,5 m², thửa số 204, tờ bản đồ số 9, đã được Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện DMC chứng thực số 333 quyền số 01/2017-SCT/HĐ,GD ngày 21-8-2017.

Hợp đồng xác lập ngày 21-8-2017 giữa Ông Huỳnh Văn N1, bà Nguyễn Thị M và chị Huỳnh Ngọc H2, đối với diện tích đất 3.810,9 m², thửa số 203, tờ bản đồ số 9 và diện tích 1.187,4 m², thửa số 206, tờ bản đồ số 9, đã được Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện DMC chứng thực số 332 quyền số 01/2017-SCT/HĐ,GD ngày 21-8-2017.

Hợp đồng xác lập ngày 21-8-2017 giữa Ông Huỳnh Văn N1, bà Nguyễn Thị M và Chị Huỳnh Ngọc T1, đối với diện tích đất 417,8 m², thửa số 205, tờ bản đồ số 9, đã được Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện DMC chứng thực số 331 quyền số 01/2017-SCT/HĐ,GD ngày 21-8-2017.

Hợp đồng xác lập ngày 23-10-2018 giữa chị Huỳnh Thị Ngọc H1 và chị Huỳnh Ngọc H2, đối với diện tích đất 1.106,5 m², thửa số 204, tờ bản đồ số 9, đã được Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện DMC chứng thực số 543 quyền số 01/2018-SCT/HĐ, GD ngày 23-10-2018.

Hợp đồng xác lập ngày 23-10-2018 giữa Chị Huỳnh Ngọc T1 và chị Huỳnh Ngọc H2, đối với diện tích đất 417,8 m², thửa số 205, tờ bản đồ số 9, đã được Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện DMC chứng thực số 544 quyền số 01/2018-SCT/HĐ,GD ngày 23-10-2018.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Huỳnh Thị N về việc yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 16-7-2020 giữa chị Huỳnh Thị Ngọc H1 với anh Huỳnh Văn T2, chị Nguyễn Thị Ánh N2, đối với diện tích đất 691,4 m², thửa số 257, tờ bản đồ số 9, đã được Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện DMC chứng thực số 278, quyền số 01/2020 SCT/HĐ,GD ngày 16-7-2020.

Không chấp nhận yêu cầu của Bà Huỳnh Thị N về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03491, số phát hành CR 071206 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho chị Huỳnh Ngọc H2 ngày 11-3-2019, diện tích 4.394,4 m², thửa số 238, tờ bản đồ số 9.

Không chấp nhận yêu cầu của Bà Huỳnh Thị N về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05020, số phát hành CV756911 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Huỳnh Văn T2, chị Nguyễn Thị Ánh N2 ngày 27-8-2020, diện tích 691,4 m², thửa số 257, tờ bản đồ số 9.

Về chi phí tố tụng khác: Bà Huỳnh Thị N phải chịu 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp. Ghi nhận bà N đã nộp và chi phí xong.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho Bà Huỳnh Thị N.

- Ngày 11-7-2023, Bà Huỳnh Thị N kháng cáo, nội dung:

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Ông Huỳnh Văn T3 khai phần đất đang tranh chấp bà N được cha mẹ cho nhưng ông T2 không xác định được vị trí, các lời khai mâu thuẫn nhau nên không sử dụng lời khai ông T2 làm chứng cứ là không đúng, bởi vì: Ông T2 là em ruột, là người duy nhất biết sự việc cha mẹ cho đất; sở dĩ Tờ tường trình của ông T2 vào ngày 07-11-2022 nêu không đúng vị trí đất bà N được cha mẹ cho là vì chưa tiếp cận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản đồ địa chính; đến ngày 16-2-2023 ông T2 đã xác định lại đúng vị trí đất bà N được cho; bên ông N1 không chứng minh được nguồn gốc đất. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà Huỳnh Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền của bà N là ông Trần Thanh Xuân thống nhất theo ý kiến của bà N.

+ Người làm chứng Ông Huỳnh Văn T3 trình bày: Đất bà N kiện đòi là của bà N được cha mẹ cho từ năm 1976, đề nghị ông N1 phải trả lại cho bà N.

+ Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà Huỳnh Thị N trình bày:

Việc bà N được cha mẹ cho đất là có thật, chứng cứ là lời chứng của ông T2; thực tế ông N1 được cho hơn 10.000 m² trong khi bà N không có phần nào là điều vô lý; bà N không sử dụng đất, không đòi đất là do tình cảm gia đình, để cho ông N1 canh tác nuôi con; bà N không kê khai đăng ký là do không biết chữ, do hoàn cảnh khó khăn; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nhà nước tại thời điểm năm 1996 là chưa chặt chẽ; bà N không có đất phải đi sống tạm ở huyện Tân Biên, huyện Tân Châu. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà N.

- 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: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Bà Huỳnh Thị N, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 58/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

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, quá trình tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của Bà Huỳnh Thị N hợp lệ, đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bi đơn Ông Huỳnh Văn N1 vắng mặt, có người đại diện theo ủy quyền; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Ngọc H1 vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt ông N1 và chị H2.

[2] Về nội dung:

Nguồn gốc đất tranh chấp là một phần trong tổng diện tích đất của vợ chồng cụ Huỳnh Văn Tr, cụ Nguyễn Thị D là cha mẹ của Bà Huỳnh Thị N, Ông Huỳnh Văn N1 khai phá từ trước năm 1969, tại xã Ph, huyện DMC. Hai cụ có 04 người con, gồm: Bà Huỳnh Thị N, Ông Huỳnh Văn N1, Ông Huỳnh Văn T3, ông Huỳnh Văn R (ông Rẫy đã chết).

Bà N khai được cha mẹ cho đất từ năm 1975 cùng với ông N1, do ông N1 đông con, bà không có con nên cho ông N1 mượn canh tác nhưng đến nay không trả nên kiện đòi.

Người làm chứng bên bà N là Ông Huỳnh Văn T3 xác định khi còn sống cha mẹ chia đất cho các con, cụ thể là: Ông và ông Rẫy được chia đất cất nhà nhưng ông lập gia đình từ năm 1976, sau đó về Trảng Bàng sinh sống với vợ, ông Rẫy sống chung phụng dưỡng cha mẹ và kê khai đăng ký đất; ông N1, bà N được cho mỗi người 0,5 ha giáp ranh nhau, ông N1 đã sử dụng cả phần đất cha mẹ cho bà N; phần còn lại khoảng 1,5 ha cụ Tr và cụ D chuyển nhượng khi còn sống.

Ngược lại người đại diện theo ủy quyền của ông N1 khai do ông N1 có công khai phá đất nên khi lập gia đình được cha mẹ cho hơn 01 ha, không có việc cho bà N 0,5 ha như bà N và ông T2 trình bày, bà N đã được cha mẹ cho đất khác và đã chuyển nhượng.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N nên bà N kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo của Bà Huỳnh Thị N, thấy rằng:

Tuy đất là của cụ Tr và cụ D nhưng hai cụ đã tặng cho ông N1 sử dụng từ trước năm 1975. Cụ Tr chết vào năm 1983, cụ D chết vào năm 2000. Khi còn sống, hai cụ không sử dụng đất, không kê khai đăng ký.

Ông N1 sử dụng đất trực tiếp, lâu dài từ trước năm 1975 đến nay, nộp thuế cho Nhà nước, kê khai đăng ký vào năm 1994 là đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N1 vào năm 1996 là đúng theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 và các quy định pháp luật có liên quan; quá trình sử dụng và kê khai đăng ký không ai tranh chấp; quyền sử dụng đất của ông N1 là hợp pháp, được Nhà nước bảo hộ, được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166, 167 của Luật Đất đai.

Ngược lại, bà N cho rằng được cha mẹ tặng cho đất từ năm 1975 nhưng không nhận đất, không sử dụng, không kê khai đăng ký. Bà N khai cho ông N1 mượn đất nhưng không có chứng cứ chứng minh, khai vì ông N1 đông con nên cho ông N1 mượn để canh tác nuôi con là không có căn cứ bởi vì ngoài phần đất bà N đang tranh chấp, ông N1 còn có các thửa đất khác, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 16.820 m² vào năm 1996, trong khi bà N lập gia đình từ năm 1979, sống bên chồng, có thời gian về sống ở xã Ph, huyện DMC không có chỗ ở, sống ở sạp bán hàng trong chợ nhưng không đòi đất hay tranh chấp gì với ông N1.

Bà N kháng cáo yêu cầu chấp nhận lời khai của Ông Huỳnh Văn T3 là chứng cứ chứng minh việc bà được cha mẹ cho đất nhưng lời khai của ông T2 không phải là chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất đã thuộc về bà N vì nếu như có việc cha mẹ cho đất từ năm 1975 nhưng tại thời điểm cha mẹ cho, đất chưa có ai kê khai đăng ký, bà N không nhận đất, không sử dụng, không kê khai đăng ký. Đối chiếu theo quy định tại các Điều 99, 100, 101 của Luật Đất đai thì bà N không thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Có căn cứ xác định đất bà N tranh chấp là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N1. Bà N kiện đòi nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh đất là tài sản của bà N, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N là có căn cứ.

Xét yêu cầu của bà N về việc hủy các giao dịch tặng cho đất giữa ông N1 và vợ ông N1 là bà Nguyễn Thị M đối với các con, gồm: Huỳnh Thị Ngọc H1, Huỳnh Ngọc H2, Huỳnh Ngọc Th2, Huỳnh Văn T2, Nguyễn Thị Ánh Nguyệt, hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các con ông N1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp từ các giao dịch đó, thấy rằng:

Đất có nguồn gốc rõ ràng, ông N1 sử dụng ổn định, lâu dài, kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đúng quy định pháp luật. Việc tặng cho các con thực hiện từ năm 2017, về thẩm quyền, về trình tự, thủ tục đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 502 của Bộ luật Dân sự, đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự; các con ông N1 làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng, điều chỉnh biến động đúng theo quy

định của Luật Đất đai. Bà N yêu cầu hủy các giao dịch và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp từ các giao dịch là không có căn cứ.

[4] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà N là không có căn cứ như đã phân tích nêu trên.

[5] Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[6] Về án phí phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bà N không được Tòa án chấp nhận nhưng do bà N là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, thuộc trường hợp được miễn theo quy định tại Điều 12, Điều 13 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 2 Điều 296, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 117, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 99, 100, 101, 166, 167, 188 của Luật Đất đai; Điều 12, Điều 13 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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 yêu cầu kháng cáo của Bà Huỳnh Thị N.

2. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 58/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Huỳnh Thị N đối với Ông Huỳnh Văn N1, bà Nguyễn Thị M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất tọa lạc tại: Ấp Phước Tân 1, xã Ph, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, gồm 02 thửa như sau:

Thửa 238, tờ bản đồ số 9, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03491 ngày 11-3-2019, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, chị Huỳnh Ngọc H2 đứng tên, diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng 4.394,4 m², diện tích đo đạc thực tế sử dụng là 4.147 m².

Thửa 257, tờ bản đồ số 9, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05020 ngày 27-8-2020, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, anh Huỳnh Văn T2, chị Nguyễn Thị Ánh N2 đứng tên, diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng 691,4 m², diện tích đo đạc thực tế sử dụng là 653,5 m².

Có Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Huỳnh Thị N về việc yêu cầu hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, như sau:

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh chứng thực số: 333 quyền số 01/2017-SCT/HĐ,GD ngày

21-8-2017, giữa Ông Huỳnh Văn N1, bà Nguyễn Thị M và chị Huỳnh Thị Ngọc H1, đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.106,5 m².

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh chứng thực số: 543 quyền số 01/2018-SCT/HĐ, GD ngày 23-10-2018, giữa chị Huỳnh Thị Ngọc H1 và chị Huỳnh Ngọc H2, đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.106,5 m².

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh chứng thực số: 332 quyền số 01/2017-SCT/HĐ, GD ngày 21-8-2017, giữa Ông Huỳnh Văn N1, bà Nguyễn Thị M và chị Huỳnh Ngọc H2, đối với thửa đất số 203, tờ bản đồ số 9, diện tích 3.810,9 m² và thửa 206, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.187,4 m².

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh chứng thực số: 331 quyền số 01/2017-SCT/HĐ, GD ngày 21-8-2017, giữa Ông Huỳnh Văn N1, bà Nguyễn Thị M và Chị Huỳnh Ngọc T1, đối với thửa đất số 205, tờ bản đồ số 9, diện tích 417,8 m².

+ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh chứng thực số: 544 quyền số 01/2018-SCT/HĐ, GD ngày 23-10-2018, giữa Chị Huỳnh Ngọc T1 và chị Huỳnh Ngọc H2, đối với thửa đất số 205, tờ bản đồ số 9, diện tích 417,8 m².

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Huỳnh Thị N về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do Ủy ban nhân dân xã Ph, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh chứng thực số: 278, quyền số 01/2020 SCT/HĐ, GD ngày 16-7-2020, giữa chị Huỳnh Thị Ngọc H1 với anh Huỳnh Văn T2, chị Nguyễn Thị Ánh N2, đối với thửa đất số 257, tờ bản đồ số 9, diện tích 691,4 m².

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Huỳnh Thị N về việc yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03491, số phát hành CR 071206 ngày 11-3-2019, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho chị Huỳnh Ngọc H2, diện tích 4.394,4 m², thửa số 238, tờ bản đồ số 9.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05020, số phát hành CV756911 ngày 27-8-2020, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Huỳnh Văn T2, chị Nguyễn Thị Ánh N2, diện tích 691,4 m², thửa số 257, tờ bản đồ số 9.

Các thửa đất nêu trên tọa lạc tại: Ấp Phước Tân 1, xã Ph, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

- Về chi phí tố tụng khác: Bà Huỳnh Thị N phải chịu 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại, định giá tài sản tranh chấp. Ghi nhận đã nộp xong.

- Về án phí sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị N được miễn.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị N được miễn.

4. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND h.DMC;
- Chi cục THADS h. DMC ;
- 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**

Đặng Thị Đồng