

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 567/2024/DS-PT

Ngày: 26-11-2024

“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 Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

1 Bà Nguyễn Thị Bích Thủy;

2 Ông Phạm Văn Tâm.

Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Tấn Tài, 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 26 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 481/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2024, về “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 568/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: cụ Trần Thị A, sinh năm 1937. Cư trú tại: khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ A: ông Trần Minh T – Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh T; có mặt.

Bị đơn: ông Lê Văn T1, sinh năm 1965; cư trú tại: ấp C, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1: ông Nguyễn Hoàng P – Luật sư, Công ty L; có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1967; cư trú tại: ấp C, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Anh Lê Văn V, sinh năm 1993. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

- Chị Võ Thị Tố U, sinh năm 1985. Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

- Anh Lê Văn K, sinh năm 1989. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

- Bà Lê Thị H, sinh năm 1960; cư trú tại: khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

- Bà Lê Thị H1, sinh năm 1962; cư trú tại: khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

- Bà Lê Thị V1, sinh năm 1971; cư trú tại: khu phố P, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Ông Lê Văn C, sinh năm 1973; Cư trú tại: khu phố L, phường T, thị xã T tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người kháng cáo: ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn cụ Trần Thị A trình bày:

Ông Lê Văn T1 là con ruột của cụ. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông bà để lại cho cụ. Năm 2005 cụ có tặng cho ông T1 phần đất diện tích bao nhiêu cụ không nhớ nhưng cụ biết chiều ngang 8m (giáp ranh đất tranh chấp); riêng phần đất tranh chấp, trên đất có căn nhà tình nghĩa cụ để ở không tặng cho ông T1; phần đất tranh chấp này có diện tích 116,3m² thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 08 (BĐ 2005), tại khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Vì phần đất tranh chấp này, cụ để lại làm hương hỏa thờ cúng ông bà.

Nay cụ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ với ông T1, bà M và yêu cầu ông T1, bà M trả lại quyền sử dụng đất diện tích đất 116,3m² thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 08 (BĐ 2005), tọa lạc tại khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn luật sư Trần Minh T trình bày:

Trong hồ sơ vụ án có 02 văn bản là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản cho tặng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi số tiền thanh toán và thời gian thanh toán. Trong cùng một điểm lập 02 văn bản đối với một diện tích đất là không phù hợp. Cụ A là người không biết chữ, bị lãng tai; cụ A không sống cùng ông T1; ngoài phần đất tranh chấp cụ A không còn tài sản nào khác; trên đất có căn nhà tình nghĩa

do Nhà nước xây tặng và cụ A quản lý sử dụng nhà đất tranh chấp này từ trước đến nay. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ A.

Bị đơn ông Lê Văn T1 trình bày: Ông là con ruột của cụ A. Phần đất tranh chấp do ông bà để lại cho cha mẹ ông, cha ông mất năm 1964. Năm 2005, cụ A cho ông phần đất có chiều ngang 16m, nhưng chưa làm thủ tục sang tên thì ông đã chuyển nhượng cho người khác 01 phần có chiều ngang khoảng hơn 09m. Phần đất còn lại cụ A và ông đến UBND thị trấn T (nay là phường T) ký hợp đồng chuyển quyền cho ông. Ông xác định ban đầu là cụ A cho tặng ông nhưng sau khi ông bán 01 phần đất bên cạnh thì cụ A kêu ông trả cho cụ A ít tiền nên hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông trả cụ A bao nhiêu tiền thì ông không nhớ.

Khoảng năm 2006, phần đất tranh chấp này ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã T vẫn đang giữ.

Nay ông không đồng ý theo yêu cầu của cụ A. Vì đất này đã thuộc quyền sử dụng của ông.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn luật sư Nguyễn Hoàng P trình bày: Cụ Anh cho tặng ông T1 phần đất ngang 16m nhưng do khó khăn nên ông T1 đã bán 01 phần, phần còn lại làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ A và ông T1 là hợp pháp về hình thức, nội dung và chủ thể. Trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà M là hợp pháp, đảm bảo đúng quy định pháp luật. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ A.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà là vợ của ông T1. Năm 2005 cụ A cho tặng ông T1 phần đất ngang 16m có cả phần đất có căn nhà tình nghĩa đang tranh chấp. Vợ chồng bà đã bán 01 phần, phần còn lại 116,3m² khi đi làm thủ tục cho tặng thì cụ A yêu cầu trả tiền cho cụ nên vợ chồng bà có trả tiền nhưng trả bao nhiêu bà không nhớ, cũng không có làm văn bản giao nhận tiền.

Phần đất trên cụ A đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà và vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nay bà không đồng ý trả lại nhưng vẫn để cụ A ở trên đất đến khi chết.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H trình bày:

Bà là con của cụ A. Đất tranh chấp của cụ A, bà đã được chia phần nên không tranh chấp phần đất này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1 trình bày:

Bà là con của cụ A. Bà đã được chia phần nên không tranh chấp phần đất này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị V1 trình bày:

Bà là con của cụ A. Đất tranh chấp của cụ A, bà đã được chia phần nên không tranh chấp phần đất này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C trình bày:

Ông là con của cụ A, là em ruột ông T1. Ông đã được chia phần nên không tranh chấp gì phần đất này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn V trình bày: Đất này của cha mẹ anh là ông T1, bà M, do cha mẹ anh quyết định, anh không có ý kiến gì cả.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Tố U trình bày: Đất này của cha mẹ chị là ông T1, bà M, do cha mẹ chị quyết định, chị không có ý kiến gì cả.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn K trình bày: Đất này của cha mẹ anh là ông T1, bà M, do cha mẹ anh quyết định, anh không có ý kiến gì cả.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 149/2024/DS-ST ngày 06-9-2024 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Chấp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Trần Thị A về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 134/2005/CN ngày 29-8-2005 giữa cụ Trần Thị A và ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M.

Cụ Trần Thị A được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 116,3m² thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 08 (BĐ 2005), loại đất ODT 100m²+CLN, tọa lạc tại khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 17-9-2024, ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Trần Thị Anh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M và vị Luật sư Phúc trình B: Ông T1, bà M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư T trình bày: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà M; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- 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: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, xét kháng cáo của đương sự Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về tố tụng:* Đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:* Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Trần Thị A1, nhận thấy:

2.1. Về tài sản tranh chấp: diện tích đất 116,3m² thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 08 (BĐ 2005), loại đất ODT 100m²+CLN, tọa lạc tại khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

2.2. Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Thị A và ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M, nhận thấy:

Theo bị đơn ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M trình bày: Ông là con ruột của cụ A; năm 1964 cha ông chết. Diện tích đất tranh chấp là một phần trong tổng diện tích đất cụ Trần Thị A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005. Năm 2005, cụ A tặng cho ông T1 phần đất có chiều ngang 16m, nhưng chưa làm thủ tục sang tên thì ông đã chuyển nhượng cho người khác 01 phần có chiều ngang khoảng hơn 09m. Phần đất còn lại cụ A và ông đến UBND thị trấn T (nay là phường T) ký hợp đồng chuyển quyền cho ông; ông trả tiền cho cụ A bao nhiêu tiền thì ông không nhớ. Sau đó ông T1, bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã T vẫn đang giữ.

Cụ Trần Thị A trình bày: Năm 2005 cụ A có tặng cho ông T1 phần đất diện tích bao nhiêu cụ A không nhớ nhưng cụ biết chiều ngang 8m (giáp ranh đất tranh chấp); riêng phần đất tranh chấp, trên đất có căn nhà tình nghĩa cụ A để ở không tặng cho ông T1; vì đất này, cụ A để lại làm hương hỏa thờ cúng ông bà.

Hội đồng xét xử nhận thấy, ông T1, bà M trình bày cho rằng nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp của cụ A nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh số tiền đã trả cho cụ A và cụ A không thừa nhận và cho rằng cụ A chỉ tặng cho ông T1 phần đất giáp ranh ông T1 đã chuyển nhượng cho người khác, cụ A không tặng cho ông T1 phần đất tranh chấp có căn nhà tình nghĩa xây dựng trên đất do cụ A quản lý sử dụng từ trước đến nay; ngoài nhà đất tranh chấp này, cụ A không còn nhà đất nào khác; nhận thấy lời trình bày của cụ A là

có căn cứ nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ A là phù hợp, vì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 134/2005/CN ngày 29-8-2005 giữa cụ Trần Thị A và ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M về hình thức là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tại mục 2, 3 phần I lại ghi nhận giá chuyển nhượng, số tiền thanh toán là không, lý do mẹ cho con. Ngoài ra, cụ A là người không biết chữ, có lặn tay trên hợp đồng này nhưng không có người làm chứng để đọc lại, xác nhận, chứng kiến cụ A thực hiện giao dịch này nên chưa đảm bảo tính khách quan nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M; chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông T1, bà M phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M,
2. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 149/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 129, Điều 131, Điều 408, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 165, Điều 288 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26, Điều 27 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.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Trần Thị A về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M.

3.1. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 134/2005/CN ngày 29-8-2005 giữa cụ Trần Thị A và ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M.

3.2. Cụ Trần Thị A được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 116,3m² thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 08 (BĐ 2005), loại đất ODT 100m²+CLN, tọa lạc tại khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

(có sơ đồ đất kèm theo)

4. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

5. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ trả lại cho cụ Trần Thị A số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng).

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lê Văn T1, bà Nguyễn Thị M mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm; được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000326 và Biên lai thu số 0000327 cùng ngày 17-9-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

8. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

9. 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thị xã Trảng Bàng;
- CCTHADS thị xã Trảng Bàng;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Dương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn