

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 456/2023/DS-PT

Ngày: 12/12/2023

*V/v: V/v tranh chấp về yêu cầu hủy hợp
đồng tặng cho 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. Bà **Phạm Thị Hồng Vân**;

2. Ông **Trần Tuấn Vũ**.

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.

Trong các ngày 07 và ngày 12 tháng 12 năm 2023 tại Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 378/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2023, về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”. Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 415/2023/QĐXXPT-DS, ngày 06 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** ông Phùng Minh T, sinh năm 1963; nơi cư trú: tổ G, ấp K, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phùng Minh T: ông Đỗ Thanh T1, sinh năm 1977; nơi cư trú: số B, đường C, thị trấn D, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. **Bị đơn:** bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975; nơi cư trú: tổ G, ấp K, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị H: ông Phạm Văn T2 là Luật sư - Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T; có mặt.

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

3.1. Ngân hàng N3 (A1); trụ sở: số B, đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng: ông Đinh Văn Đ, chức vụ: Phó Giám đốc, Ngân hàng N3, Chi nhánh Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Phùng Văn T3, sinh năm 1939; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Bà Đoàn Thị T4, sinh năm 1952; có mặt.

3.4. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1975; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.5. Anh Nguyễn Hữu N, sinh năm 2001; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.6. Cháu Nguyễn Phùng Yến N1, sinh năm 2012;

Người đại diện theo pháp luật của cháu N1: bà Nguyễn Thị H; có mặt.

3.7. Chị Phùng Thị N2, sinh năm 1997; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.8. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1963; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.9. Ông Dương Hoàng A, sinh năm 1972; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.10. Bà Liêu Thị Tân L (L1), sinh năm 1971; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.11. Ông Lê Minh Đ1, sinh năm 1981; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.12. Bà Nguyễn Thị Ngọc T6, sinh năm 1984; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: ấp K, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

3.13. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1982; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.14. Ông Liêu Thanh H2, sinh năm 1980; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: hẻm S, đường N, ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

4. Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện của nguyên đơn là ông Đỗ Thanh T1 trình bày:

Vào ngày 20-10-1986, ông T có nhận chuyển nhượng của cha ruột ông Phùng Văn T3 diện tích đất 0,26 ha (khoảng 2.600 m²) với giá 1,7 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy tay, có người làm chứng ông Phùng Văn C1, ông Phùng Văn R, ông Phùng Văn R1, ông Phùng Văn R2, bà Phùng Thị D. Cùng ngày, ông T đã nhận đất và giao đủ tiền cho ông T3. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông T đóng thuế cho Nhà nước, đến năm 2010 Nhà nước bỏ thu thuế đất nông nghiệp. Do hoàn cảnh khó khăn, ông T sử dụng đất ông T3 giao nhưng chưa làm thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất. Năm 2018, ông T xây nhà cấp 4 trên đất. Năm 2018, ông đi đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất thì phát hiện bà H đã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY 664563, số vào sổ CS 03905, diện tích 2137,8 m² (đo đạc thực tế 2.374 m²), thửa đất 248, tờ bản

đồ 15 nên hai bên phát sinh tranh chấp. Nghĩ tình cảm anh em nên khi hòa giải tại UBND xã C, ông T, bà H có thỏa thuận: bà H làm thủ tục sang tên cho ông T đứng tên diện tích đất 12 mét x 60 mét (đo thực tế 759,2 m²). Ông T giao cho bà H 50.000.000 đồng. Tuy nhiên sau đó bà H thay đổi ý kiến nên không thực hiện được.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phùng Văn T3 và bà Nguyễn Thị H; với lý do: diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế 2.374 m² ông T3 đã chuyển nhượng cho ông T vào năm 1986; buộc bà Nguyễn Thị H trả cho ông Phùng Minh T diện tích đất đo đạc thực tế 2.374 m², thuộc thửa đất 248, 249 tờ bản đồ 15.

Bà Nguyễn Thị H trình bày:

Diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế 2.374 m² có nguồn gốc của ông nội Phùng Văn X (đã chết 1986) tặng cho ông T3. Ông T3 không có tiền nên bán lại cho ông Nguyễn Văn T7. Khoảng năm 2003-2004, ông T3 đã chuộc lại đất từ ông T7 nhưng không có làm thủ tục cho ông T3 đứng tên. Năm 2014-2015, bà về ở với ông T3 trên đất tranh chấp. Bà năn nỉ ông Nguyễn Văn T7 làm thủ tục sang tên cho ông T3. Vì đỡ tiền thuế nên ông T7 làm thủ tục tặng cho đất ông T3, bà T4. Ông T3, bà T4 cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thời điểm 2014-2015 bà nhờ địa chính kiểm tra mới phát hiện đất ông Phùng Văn X để lại nhưng bị sót không có ai đăng ký kê khai. Vì vậy, bà đi đăng ký kê khai, ghi nguồn gốc đất là ông X tặng cho ông T3, ông T3 tặng cho bà. Bà đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 567198, sổ vào sổ CS 02497 ngày 25-6-2018 (thửa đất 63, tờ bản đồ 15). Ngày 16-10-2018, ngày 27-5-2019, ông T3, bà T4 dự định làm hợp đồng tặng cho bà toàn bộ diện tích đất, nhưng vì bà khác họ với ông T3 (thực tế bà là con ruột ông T3) nên phải làm hợp đồng chuyển nhượng mới làm thủ tục sang tên cho bà đứng tên được. Vì vậy ông T3, bà T4 đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà với giá 50.000.000 đồng nhưng không có giao nhận tiền. Ngày 21-9-2020 bà tách thửa 63, 64, 180 thành thửa 248, 249, 250, 251 để chuyển nhượng cho ông H2 thửa 251, ông Đ1 thửa 250, ông Hoàng A thửa 249. Diện tích còn lại 2.137,8 m² (đo đạc thực tế 2.374 m²) thửa 248 bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện thửa đất chuyển nhượng cho ông H2 thửa 251, ông Đ1 thửa 250, ông Hoàng A thửa 249 bị lộn thửa thì đề nghị Tòa án xem xét theo quy định pháp luật, bà không có ý kiến.

Đối với giấy mua bán đất ngày 20-10-1986 và giấy tay mua bán đất ngày 20-10-1986 giữa ông T3 và ông T: bà có nghe ông Tiếng nói ông có ký vào một tờ giấy do ông T đưa vào khoảng năm 2021-2022, không biết nội dung. Chữ ký tại giấy mua bán đã lâu nên bà không xác định được chữ ký ông T3 tại giấy mua bán có phải của ông T3 hay không. Về các biên lai đóng thuế: do ông T ở trên đất, ông T3 già làm không có tiền nên khi người thu thuế đến thì ông T đóng thuế cho ông T3, vì vậy ông T mới đóng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, nay bà nghĩ tình anh em đồng ý chuyển nhượng cho ông T diện tích đất đo thực tế 759,2 m² - là hiện trạng sử dụng hiện nay của ông T, với giá bằng ½ giá thị trường.

Ông Phùng Văn T3 trình bày: diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc cụ Phan Văn X1 (chết) để lại cho ông. Ông và bà T4 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2019. Vào năm nào không nhớ, ông đã chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị H, số tiền bao nhiêu không nhớ; lý do là ông lớn tuổi ngoài bà H thì không ai nuôi ông. Việc ông T ở trên đất là ông cho ở tạm, không có chuyển nhượng. Vào thời gian nào không nhớ, ông có ký vào một tờ giấy do ông T đưa, lúc đó ông nghĩ là giấy thừa kiện. Ông không xác định được giấy mua bán đất ông T nộp tại Tòa án có phải do ông ký hay không do hiện mắt đã mờ, không biết chữ chỉ biết ký tên. Ông không nhận tiền hay 1,7 chỉ vàng như ông T khai.

Bà Đoàn Thị T4 trình bày: vào năm 2017, bà và ông T3 có chuyển nhượng đất cho con tên Nguyễn Thị H thừa đất 180, tờ bản đồ 15. Đến năm 2019, bà H mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2022, khi nhà không có ai khác, ông T đưa ông T3 ký giấy tờ. Lúc ký ông T3 không biết là giấy gì. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T vì không có chuyển nhượng đất cho ông T.

Bà Nguyễn Thị T5 trình bày: năm 1996, bà và ông T kết hôn và sinh sống trên đất tranh chấp. Bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho gia đình bà.

Bà Phùng Thị N2 trình bày: bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho gia đình bà.

Anh Nguyễn Hữu N trình bày: anh không biết vụ việc đang tranh chấp, ý kiến của anh là vụ việc sẽ do bà H toàn quyền quyết định.

Ông Nguyễn Văn C trình bày: ông không liên quan đến đất đang tranh chấp của bà H. Hai bên chung sống không có đăng ký kết hôn.

Ông Dương Hoàng A trình bày: theo sơ đồ bản vẽ hiện trạng đất tranh chấp thể hiện: diện tích tranh chấp đo đạc thực tế 2.374 m², thì có 236,2 m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành CY 664560, số vào sổ số CS 03902, thửa đất 249 tờ bản đồ 15 do ông và bà Liêu Thị Tân L (Liều) đứng tên. Diện tích đất của ông có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H vào năm 2018. Do hiện trạng đất vợ chồng ông sử dụng đủ đất, không sai biệt ranh đất; nay sai sót là sai thửa đất nên vợ chồng ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, vợ chồng ông đồng ý điều chỉnh thửa đất cho đúng hiện trạng của mỗi bên đang sử dụng. Đối với vụ việc đang tranh chấp thì ông không biết nên không có ý kiến.

Bà Liêu Thị Tân L (Liều) trình bày: thống nhất với lời trình bày và quyết định của ông Dương Hoàng A.

Bà Lê Thị H1 trình bày: diện tích đất của vợ chồng bà có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H vào năm 2018. Vợ chồng bà đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành CY 664561, số vào sổ CS 03903, thửa đất 251, tờ bản đồ 15 do Sở T8 cấp ngày 16-10-2020. Đất của bà giáp ranh đất của vợ chồng ông Dương Hoàng A. Nay diện tích đất của vợ chồng ông D1 Hoàng A bị sai thừa dẫn đến đất bà cũng bị sai thừa. Do hiện trạng đất vợ chồng bà sử dụng đủ đất, không sai biệt ranh đất; nay sai sót là sai thừa đất nên vợ chồng bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, vợ chồng bà đồng ý điều chỉnh thửa đất cho đúng hiện trạng của mỗi bên đang sử dụng. Đối với vụ việc đang tranh chấp thì bà không biết nên không có ý kiến.

Ông Liêu Thanh H2 trình bày: thống nhất với lời trình bày và quyết định của bà Lê Thị H1.

Ông Lê Minh Đ1 trình bày: diện tích đất của ông có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H vào năm 2018. Vợ chồng ông đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành CY 664562, số vào sổ CS 03904, thửa đất 250 tờ bản đồ 15, do Sở T8 cấp ngày 16-10-2020. Đất của ông giáp ranh đất của vợ chồng bà Lê Thị H1. Nay diện tích đất của vợ chồng bà Lê Thị H1 bị sai thừa dẫn đến đất ông cũng bị sai thừa. Do hiện trạng đất vợ chồng ông sử dụng đủ đất, không sai biệt ranh đất; nay sai sót là sai thừa đất nên vợ chồng ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, vợ chồng ông đồng ý điều chỉnh thửa đất cho đúng hiện trạng của mỗi bên đang sử dụng. Đối với vụ việc đang tranh chấp thì ông không biết nên không có ý kiến.

Bà Nguyễn Thị Ngọc T6 trình bày: thống nhất với lời trình bày và quyết định của ông Lê Minh Đ1.

Ông Đinh Văn Đ trình bày: tại Hợp đồng tín dụng số 5702LAV202007979 ký ngày 23-10-2020 giữa Ngân hàng N3, chi nhánh Huyện D, tỉnh Tây Ninh với bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hữu N, hạn mức tín dụng được phê duyệt 150.000.000 đồng. Ngày 07-10-2022 bà Nguyễn Thị H ký giấy nhận nợ 130.000.000 đồng, hạn trả ngày 07-10-2023. Để bảo đảm khoản vay bà H giao Ngân hàng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành CY 664563, số vào sổ CS 03905, diện tích 2137,8 m², thửa đất 248 tờ bản đồ 15 do bà H đứng tên. Hiện khoản vay của bà H chưa đến hạn trả nợ, bà H thực hiện đúng cam kết theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do đó Ngân hàng không thực hiện thủ tục khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét, bảo đảm quyền lợi hợp pháp, ngay tình của Ngân hàng.

Tại phiên tòa, ông Đỗ Thanh T1 trình bày: ông T sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phùng Văn T3 và bà Nguyễn Thị H. Buộc bà Nguyễn Thị H trả cho ông Phùng Minh T diện tích đất theo hiện trạng ông T sử dụng từ năm 1986 đến nay đo đạc thực tế 759,2 m² thuộc thửa đất 248, 249 tờ bản đồ 15.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST, ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Căn cứ 227, 229, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b.3 tiểu mục 2.2 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Minh T, về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 759,2 m².

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Minh T đối với diện tích đất 1.614,8 m².

1.1. Ông Phùng Minh T được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng các tài sản sau:

1.1.1. Diện tích đất đo đạc thực tế 759,2 m² thuộc thửa đất số 248, 249 tờ bản đồ 15, tọa lạc tại ấp K, xã C, Huyện D. Trên đất có nhà và các tài sản khác. Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

1.1.2. Diện tích đất trên có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành CY 664563, sổ vào sổ số CS 03905 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T8 cấp cho bà Nguyễn Thị H đứng tên ngày ngày 16-10-2020; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành CY 664560, sổ vào sổ CS 03902, thửa đất 249 tờ bản đồ 15 do ông Dương Hoàng A, bà Liêu Thị Tân L (Liều) đứng tên ngày ngày 16-10-2020.

2. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo bản án của Tòa án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/9/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo đối với Bản án Dân sự sơ thẩm số: 122/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H trình bày: không đủ cơ sở để công nhận diện tích đất 759,2 m² cho ông T với lý do ông T ở trên đất hơn 37 năm. Cấp sơ thẩm cho rằng ông T nộp thuế sử dụng đất, việc nộp thuế không chứng minh được quyền sử dụng đất của ai. Cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

- **Về tố tụng:** việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- **Về nội dung:** đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H làm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm phù hợp với quy định tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nội dung: ông T khởi kiện cung cấp được bản gốc viết tay và bản đánh máy “Giấy bán đất” đề ngày 20-10-1986, nội dung ông T3 chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 0,26 ha (khoảng 2.600 m²) với giá 1,7 chỉ vàng 24k; nhưng ông T3 không thừa nhận chữ ký, không thừa nhận việc chuyển nhượng. Ông T không chứng minh được chữ ký tại giấy mua bán đất là do ông T3 ký tên. Những người làm chứng có tên tại “Giấy bán đất” đề ngày 20-10-1986 khai có nhiều mâu thuẫn về thời điểm lập hợp đồng, về việc giao nhận đất và vàng giữa ông T3, ông T. Do chữ ký tại giấy mua bán đất đã lâu, nay không có mẫu để giám định nên không đủ căn cứ xác định chữ ký Tiếng tại “Giấy bán đất” đề ngày 20-10-1986 là của ông Phùng Văn T3.

[2.2] Qua kiểm tra hồ sơ đất tranh chấp, thấy rằng, diện tích 2.374 m² có nguồn gốc của ông Phùng Văn X (đã chết 1986). Năm 2014-2015, bà H về sinh sống với ông T3, tiến hành đăng ký kê khai, xác định nguồn gốc đất là ông Phùng Văn X tặng cho ông Phùng Văn T3, sau đó ông Phùng Văn T3 tặng cho bà. Bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 567198, sổ vào sổ CS 02497 ngày 25-6-2018 (thửa đất 63 tờ bản đồ 15). Sau khi hợp tách thửa và chuyển nhượng, hiện đất do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành CY 664563, sổ vào sổ số CS 03905, diện tích 2.137,8 m², thửa đất 248 tờ bản đồ 15.

Như vậy, giữa ông T3 và bà H không lập hợp đồng tặng cho nhưng nguồn gốc đất là ông T3 tặng cho bà H.

[2.3] Các bên đương sự thừa nhận ông T đã ở trên đất từ khoảng năm 1986 đến nay. Khi bà H đăng ký, kê khai diện tích đất không thông báo với ông

T là người đang trực tiếp sử dụng đất làm ảnh hưởng nghiêm trọng quyền, lợi ích của ông T. Ông T3, bà T4, bà H tuy không thừa nhận “Giấy bán đất” đề ngày 20-10-1986 nhưng đều khai ông T3 có ký giấy do ông T giữ. Ông T đã trực tiếp sử dụng diện tích 759,2 m² từ năm 1986 (đến nay 37 năm), là người nộp tiền thuê đến năm 2010 nhà nước bỏ thuê đất nông nghiệp. Năm 2018, ông T xây nhà cấp 4 kiên cố, trồng cây lâu năm trên đất tranh chấp. Việc sử dụng đất công khai, không có ai phản đối. Do đó lời khai của ông T về việc ông T3 đã chuyển nhượng diện tích đất 759,2 m² là có căn cứ chấp nhận; việc chuyển nhượng đủ điều kiện công nhận theo điểm b.3 tiểu mục 2.2 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Hợp đồng tặng cho giữa ông T3 và bà H vào năm 2018 đối với diện tích đất 759,2 m² bị vô hiệu.

Ông T đã sử dụng đất 37 năm, không ai tranh chấp tiền đất, nay ông T3 cũng không cho rằng ông T còn nợ tiền đất; do đó có căn cứ chấp nhận lời khai của ông T về việc đã trả tiền đất cho ông T3. Việc bà H yêu cầu ông T trả ½ giá trị tiền đất là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những căn cứ trên: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Minh T là có căn cứ.

Bà H kháng cáo nhưng không cấp chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà. Không chấp nhận lời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H. Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

Bà H kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu 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;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 122/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 227, 229, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b.3 tiểu mục 2.2 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Minh T về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 759,2 m².

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Minh T đối với diện tích đất 1.614,8 m².

1.1. Ông Phùng Minh T được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng các tài sản sau:

1.1.1. Diện tích đất đo đạc thực tế 759,2 m² thuộc thửa đất số 248, 249 tờ bản đồ 15, tọa lạc tại ấp K, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Trên đất có nhà và các tài sản khác. Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

1.1.2. Diện tích đất trên có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành CY 664563, số vào sổ số CS 03905 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T8 cấp bà Nguyễn Thị H đứng tên ngày ngày 16-10-2020; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành CY 664560, số vào sổ số CS 03902, thửa đất 249 tờ bản đồ 15 do ông Dương Hoàng A, bà Liêu Thị Tân L (Liều) đứng tên ngày ngày 16-10-2020.

2. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo bản án của Tòa án.

3. Chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ:

Bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phùng Minh T số tiền 10.750.000 (*mười triệu bảy trăm năm mươi nghìn*) đồng.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Phùng Minh T không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu hoàn trả cho ông Phùng Minh T số tiền 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu số 0012970 ngày 10-01-2023, của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu.

5.2. Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tiền án phí phúc thẩm, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Thị H đã nộp theo Biên lai thu số 0013815 ngày 08/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

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

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./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Hồng Vân

Trần Tuấn Vũ

Nguyễn Văn Bình