

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

*Bản án số: 192/2021/DS-PT*

*Ngày: 09-11-2021*

*V/v: Tranh chấp đòi tài sản*

**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 Phan Thị Mai Dung

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Quốc Vũ

Bà Võ Thị Hồng Mai.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Thái Thị Thúy Vân, 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 Thu Sinh, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 09 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 125/2021/TLPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2021, về việc: “*Tranh chấp đòi tài sản*”.

Do Bản dân sự sơ thẩm số: 18/2021/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 199/2021/QĐPT-DS ngày 14 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Đặng Thị X, sinh năm 1953; địa chỉ cư trú: xã Tr H, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Lê Thị Kiều D, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: xã BN, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Theo văn bản ủy quyền ngày 10.8.2019) có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn D H, là luật sư của Văn Phòng luật sư Nguyễn D H, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh, có mặt.

2. *Bị đơn*: Chị Lê Thị Thu Th, sinh năm 1992; địa chỉ cư trú: xã Tr H, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, có mặt. Tạm trú: phường HN, thành phố Tây Ninh, có mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn*: Chị Lê Nhật Th1, sinh năm 1992; địa chỉ cư trú: phường HN, Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Theo văn bản ủy quyền ngày 05.6.2020) có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn*: Ông Lê Quang V là luật sư của Công ty luật TNHH MTV Công Bình Thuộc Đoàn luật sư TPHCM, có mặt.

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

3.1. Ông Lê Văn H1, sinh năm: 1952; địa chỉ cư trú: xã Tr H, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3.2. Anh Cao Thanh Ph, sinh năm 1988; chị Cao Thị Ngọc Ch, sinh năm 1994. Địa chỉ cư trú: 507, ấp Trường Thọ, xã Tr H, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin giải quyết xét xử vắng mặt.

3.3. Anh Lê Trường S, sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: xã Tr H, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người kháng cáo: Chị Lê Nhật Th1 là người đại diện theo ủy quyền của chị Th.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Nguyên đơn bà Đặng Thị X và người đại diện theo ủy quyền của bà X là bà Lê Thị Kiều D trình bày*:

Ngày 16/4/2018, bà X có nhận chuyển nhượng 01 phần đất có 02 thửa liền kề cụ thể: Thửa 444, diện tích 218,6m<sup>2</sup> và thửa 445, diện tích 234m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp Trường Thọ, xã Tr H, huyện Hòa Thành (nay là thị xã HT), tỉnh Tây Ninh của vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích L với số tiền 1.685.000.000 đồng, bà X là người trực tiếp thanh toán tiền cho bà L, nhưng do chồng bà X là ông Lê Văn H1 khó khăn trong việc làm giấy tờ, nên bà X nhờ con gái tên Lê Thị Th1 Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chứng nhận quyền sử dụng đất viết tắt là CNQSDĐ) dùm. Ngày 09-5-2018, con gái bà X là chị Th được Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy CNQSDĐ số CS04203; CS04204; nhưng bà X là người giữ giấy CNQSDĐ. Từ khi nhận chuyển nhượng gia đình bà X sử dụng và sinh sống tại nhà và đất trên.

Nguồn gốc nhà đất trên là do bà X phải chuyển nhượng một phần đất ruộng diện tích 8500m<sup>2</sup> cho người khác số tiền 1.575.000.000 đồng và mượn

nợ số tiền 100.000.000 đồng để có đủ tiền nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trên. Riêng đối với chị Th trong thời gian này vẫn sống chung gia đình, một mình phải nuôi con nhỏ thì không thể có một khoản tiền lớn để mua tài sản trên. Vì có mối quan hệ mẹ con ruột nên khi nhờ chị Th đứng tên giấy đồ dùm, bà X và chị Th không có làm giấy tờ, nhưng việc chị Th đứng tên dùm có nhiều người biết, bà X cũng đã cung cấp thông tin. Kết quả thẩm định, đo đạc, định giá Tòa án đã tiến hành, bà X đồng ý. Không có yêu cầu định giá lại.

Tại Tòa, bà X xác định phần đất và nhà trên 02 thửa nêu trên là tài sản của bà X, không có sự góp vốn của bất kỳ ai, việc mượn nợ bà sẽ giải quyết sau không liên quan đến việc giải quyết vụ án. Nên bà chỉ có yêu cầu chị Th làm thủ tục sang tên cho bà đứng tên chủ sử dụng đất.

Đối với yêu cầu phản tố của chị Th, bà X xác định căn nhà cấp 4 gắn liền phần đất có diện tích 116,2m<sup>2</sup> tại thửa 381, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Trường Th, xã Tr H, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh do ông H1 và bà X chuyển nhượng cho chị Th, nhưng thực tế làm thủ tục sang tên là làm hợp đồng tặng cho; giữa bà và chị Th thỏa thuận giá chuyển nhượng 800.000.000 đồng, chị Th chỉ mới trả được số tiền 500.000.000 đồng, còn nợ lại 300.000.000 đồng. Số tiền chị Th có được là do chồng chị Th đã ly hôn cho và tiền chị Th dành dụm, sau khi chị Th ly hôn nuôi con nhỏ, nhưng vẫn sống chung với bà X, nên bà X lo hết chi phí sinh hoạt của mẹ con chị Th. Do mẹ con ruột sống chung nhà, nên việc Th còn nợ tiền thì không làm giấy tờ, do đó bà không có chứng cứ chứng minh. Trước đây tại phiên hòa giải cấp sơ thẩm, chị Th đồng ý làm thủ tục sang tên 02 thửa đất: Thửa 445, diện tích 234m<sup>2</sup> và thửa 444, diện tích 218,6m<sup>2</sup>, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 cho bà, bà sẽ đồng ý trả lại phần đất và giấy CNQSDĐ tại thửa 381, tờ bản đồ số 19, diện tích 116,2m<sup>2</sup> cho chị Th. Nhưng sau khi về nhà, bà suy nghĩ chị Th còn nợ bà 300.000.000 đồng, nên bà thay đổi ý kiến.

Tại Tòa bà X xác định, bà đang cất giữ, không cầm cố, thế chấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 thửa đất nêu trên. Lý do bà X giữ 03 giấy chứng nhận QSDĐ này là do 02 phần đất liền kề tọa lạc tại ấp Trường Th, xã Tr H, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh là tài sản của bà X, bà chỉ nhờ chị Th đứng tên dùm; còn phần đất tọa lạc tại ấp Trường Th1, xã Tr H, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh do chị Th mua của vợ chồng bà nhưng còn nợ bà 300.000.000 đồng chưa thanh toán nên chị Th mới đồng ý giao cho bà cất giữ. .

Hiện nay 02 thửa đất: Thửa 444, diện tích 218,6m<sup>2</sup> và thửa 445, diện tích 234m<sup>2</sup>, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 bà X đang sử dụng. Riêng đối với căn nhà cấp 4 trên thửa 381, tờ bản đồ số 19, diện tích 116,2m<sup>2</sup> bà X cho vợ

chồng anh Ph thuê thời hạn 01 năm, tiền thuê mỗi tháng 3.000.000 đồng để lấy tiền nuôi con chị Th.

Nay bà X không đồng ý yêu cầu phản tố của chị Th về việc bà trả quyền sử dụng đất và giấy CNQSDĐ của thửa đất số 445, có diện tích 234m<sup>2</sup> và thửa đất số 444, có diện tích 218,6m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp Trường Th, xã Tr H, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; bà đồng ý trả lại cho chị Th quyền sử dụng đất và giấy CNQSDĐ của thửa đất số 381, tờ bản đồ số 19, có diện tích 116,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Trường Th1, xã Tr H, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

*\* Bị đơn chị Lê Thị Thu Th, người đại diện theo ủy quyền chị Th là chị Lê Nhật Th1 trình bày:*

Ngày 16-4-2018 chị Th có nhận chuyển nhượng 01 phần đất có 02 thửa cụ thể thửa 445, diện tích 234m<sup>2</sup>; thửa 444, diện tích 218,6m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Trường Th, Tr H, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, của vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích L số tiền là 1.685.000.000 đồng. Số tiền thanh toán cho bà L là của chị Th, chị Th giao cho bà X trả cho bà L, việc thực hiện hợp đồng là do chị Th trực tiếp ký kết với bà L, chị Th đã được Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy CNQSDĐ. Tài sản trên là của chị Th, nên bà X yêu cầu làm thủ tục sang tên cho bà X, chị Th không đồng ý.

Nguồn gốc tài sản trên do chị Th làm tích lũy tiền có được để mua, cụ thể chị Th mua căn nhà cấp 4 trên 02 phần đất nêu trên; và 01 căn nhà cấp 4 trên phần đất tại thửa 381, tờ bản đồ số 19, có diện tích 116,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Trường Th1, xã Tr H, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, nguồn gốc do chị Th nhận chuyển nhượng của ông H1, bà X. Ngày 05-12-2019 chị Th có đơn yêu cầu phản tố, ngày 05-6-2020 chị Th có đơn bổ sung yêu cầu phản tố; yêu cầu bà X trả lại cho chị Th 03 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và toàn bộ 03 thửa đất, cụ thể gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp số vào sổ CS04203, ngày 09.5.2018, tại thửa 444, tờ bản đồ số 9, có diện tích 218,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Trường Th, xã Tr H, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp số vào sổ CS04204, ngày 09.5.2018, tại thửa 444, tờ bản đồ số 9, có diện tích 234m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Trường Th, xã Tr H, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh (trên 02 thửa đất số 444 và thửa 445 có một căn nhà cấp 4).

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp số vào sổ CS02607, ngày 14.12.2015, tại thửa 381, tờ bản đồ số 19, có diện tích 116,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp

Trường Thọ, xã Tr H, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh (trên đất có một căn nhà cấp 4).

Nay bà X yêu cầu chị Th làm thủ tục sang tên cho bà X đứng tên chủ sử dụng 02 thửa đất số 444 có diện tích 218,6m<sup>2</sup> và số 445 có diện tích 234m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 9, cùng tọa lạc tại ấp Trường Th, xã Tr H, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Chị Th không đồng ý.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H1 trình bày:*

Ông thống nhất lời trình bày của bà X. Ông H1 xác định căn nhà cấp 4 cất trên 02 thửa đất: Thửa 445, diện tích 234m<sup>2</sup> và thửa 444, diện tích 218,6m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Trường Th, Tr H, thị xã Hòa, Tây Ninh, là do bà X bán đất ruộng lấy tiền mua. Đây là tài sản của bà X; nên ông có yêu cầu chị Th làm thủ tục sang tên cho bà X đứng tên. Riêng căn nhà cấp 4 có diện tích 116,2 m<sup>2</sup> tại thửa 381, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Trường Th1, xã Tr H, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, trước đây ông và bà X chuyển nhượng cho chị Th, nhưng chị Th còn nợ 300.000.000 đồng bà X. Nay ông H1 đồng ý trả phần đất tại thửa đất 381, tờ bản đồ số 19, có diện tích 116,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Trường Th1, xã Tr H, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh cho chị Th.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Trường S trình bày:*

Anh S thống nhất lời trình bày của bà X, ông H1. Anh S xác định 02 thửa đất bà X tranh chấp với chị Th là tài sản của bà X, chị Th chỉ là người đứng tên dùm cho bà X, yêu cầu chị Th làm thủ tục sang tên cho bà X, vì 02 phần đất trên có nguồn gốc do bà X bán phần đất ruộng để lấy tiền mua 02 thửa đất nêu trên, riêng chị Th phải sống chung nhà với cha mẹ, không có khả năng để mua 02 thửa đất này. Nay anh xác định 02 thửa đất tranh chấp không có phần góp vốn của anh, đối với việc góp vốn mua phần đất ruộng đã bán, giữa anh và bà X sẽ thương lượng giải quyết sau. Ngoài ra anh S không còn trình bày yêu cầu gì thêm.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Cao Thanh Ph và chị Nguyễn Thị Ngọc Ch trình bày:*

Vợ chồng chị Ch, anh Ph có thuê căn nhà và đất tại thửa 381, tờ bản đồ số 19, có diện tích 116,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Trường Th1, xã Tr H, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh giá thuê là 4.000.000 đồng; thuê cách nay khoảng hơn một năm, hết hợp đồng tháng 7-2020, vợ chồng anh Ph ký lại hợp đồng 7-2020, mục đích thuê để mua bán. Vợ chồng anh Ph ký hợp đồng với bà X. Nay hai bên tranh chấp vợ chồng anh Ph không có ý kiến cũng như không có yêu cầu gì khác. Sau này nếu có phát sinh tranh chấp, vợ chồng anh Ph sẽ yêu cầu khởi kiện ở vụ án khác.

*\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Bà X có đơn yêu cầu khởi kiện chị Th làm thủ tục sang tên cho bà X 02 thửa đất tại ấp Trường Th, xã Tr H, thị xã HT thấy rằng:

Thứ nhất: Hai thửa đất trên là tài sản của bà X, bà X là người nhận chuyển nhượng, chỉ nhờ chị Th đứng tên giấy CNQSDĐ. Tuy thỏa thuận đứng tên không có giấy tờ, nhưng khi nhận chuyển nhượng từ giai đoạn thỏa thuận giá và thanh toán tiền cho bà L có anh S cùng với bà X trực tiếp giao dịch, nguồn tiền do bà X bán đất ruộng cho anh L1, được anh L1, bà L biết rõ.

Thứ hai: Khi Tòa án hòa giải hai bên thống nhất chị Th có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên cho bà X 02 thửa đất trên; bà X có nghĩa vụ trả lại đất và giấy đồ đổi với thửa đất tại Trường Th1, Tr H, thị xã HT cho chị Th. Với những căn cứ nêu trên, cho thấy yêu cầu khởi kiện của bà X là có căn cứ. Riêng đối với yêu cầu phản tố của chị Th bà X đồng ý trả thửa đất do ông H1 bà X chuyển nhượng, mà chị Th còn nợ 300.000.000 đồng. Số nợ chị Th nợ được tách ra giải quyết vụ án khác. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố chị Th về việc không chấp nhận yêu cầu đòi trả đất và giấy chứng nhận QSDĐ tại 02 thửa đất trên. Bà X giao trả đất và giấy CNQSDĐ tại Trường Th1, Tr H, thị xã HT cho chị Th.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2021/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật Đất đai; Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Điều 2 Luật người cao tuổi. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị X đối với bị đơn chị Lê Thị Thu Th.

Buộc chị Lê Thị Thu Th có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên cho bà Đặng Thị X 01 căn nhà cấp 4 gắn liền 02 thửa đất gồm: thửa đất số 445, tờ bản đồ số 9, diện tích đất 234m<sup>2</sup>, theo CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: SC04204, ngày 09-5-2018 và thửa đất số 444, tờ bản đồ số 9, diện tích 218,6 m<sup>2</sup>, theo CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: SC04203, ngày 09-5-2018 đều tọa lại tại Trường Th, Tr H, thị xã HT, Tây Ninh. Do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho chị Lê Thị Thu Th đứng tên chủ sử dụng đất.

Bà Đặng Thị X có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên theo quy định.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn chị Lê Thị Thu Th đối với nguyên đơn bà Đặng Thị X.

Buộc bà Đặng Thị X có nghĩa vụ giao trả lại cho chị Lê Thị Thu Th Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 01 căn nhà cấp 4 gắn liền phần đất có diện tích đất 116,2m<sup>2</sup>, tại thửa 381, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại Trường Th1, Tr H, thị xã Hòa, Tây Ninh, theo giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: SC02607, ngày 14-12-2015 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho chị Lê Thị Thu Th đứng tên.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Th về việc yêu cầu bà X trả 01 căn nhà cấp 4 gắn liền 02 thửa đất gồm: thửa đất số 445, tờ bản đồ số 9, diện tích đất 234m<sup>2</sup>, theo CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: SC04204, ngày 09-5-2018 và thửa đất số 444, tờ bản đồ số 9, diện tích 218,6 m<sup>2</sup>, theo CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: SC04203, ngày 09-5-2018 đều tọa lạc tại Trường Th, Tr H, huyện Hòa Thành, Tây Ninh. Do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho chị Lê Thị Thu Th đứng tên chủ sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Th về việc yêu cầu bà X trả 02 giấy CNQSDĐ gồm: Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: SC04204, ngày 09-5-2018 và giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: SC04203, ngày 09/5/2018 Do Sở Tài nguyên & môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho chị Lê Thị Thu Th đứng tên chủ sử dụng đất.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định, đo đạc định giá và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 31-5-2021, chị Th1 kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị Th có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên cho bà X 01 căn nhà cấp 4 gắn liền 02 thửa đất số 444, 445, tờ bản đồ số 9, diện tích 218m<sup>2</sup> và 234m<sup>2</sup> tại Trường Th, Tr H, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh là không khách quan, chưa phù hợp với quy định của pháp luật, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị Th. Chị Th1 yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Th vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

*\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Th- Luật sư Lê Quang V trình bày luận cứ bảo vệ:*

Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng, sau đó xác định tranh chấp quyền sử dụng đất và bản án thì xác định quan hệ pháp luật là “Đòi tài sản” nên tính án phí là không có giá ngạch.

Về nội dung: Thửa đất số 444 và số 445 là của chị Th. Bà X nói của bà X thì phải chứng minh nguồn tiền để chuyển nhượng. Bà X cho rằng bà

chuyển nhượng phần đất khác để nhận chuyển nhượng phần đất này nhưng trình bày của bà X mâu thuẫn, khi thì trình bày bán được 1.575.000.000 đồng, khi thì 1.585.000.000 đồng. Bà X là nội trợ, ông H1 chỉ cho bà X 300.000.000 đồng mà Tòa cấp sơ thẩm cho rằng nguồn tiền của bà X là không đúng.

Anh S góp tiền mua đất nhưng không cho S đứng tên mà lại để chị Th đứng tên là không phù hợp. Chị Th chứng minh được năm 2012 ông Minh chuyển cho chị Th 300.000.000 đồng, có 5 sổ tiết kiệm từ 2012 đến 2017 số tiền 820.000.000 đồng nên chị Th chứng minh được nguồn tiền để nhận chuyển nhượng hai thửa đất số 444 và số 445.

Biên bản hòa giải tại tòa cấp sơ thẩm vào ngày 20-8-2021 cùng lúc với vụ án hình sự. Bà X ép chị Th để lấy thửa đất trên.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà X. Chị Th tự nguyện cho bà X thửa đất số 444.

*\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà X- Luật sư Nguyễn D H trình bày luận cứ bảo vệ:*

Luật sư không có ý kiến tranh luận lại, chỉ trình bày chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà X và xác định: Bản án sơ thẩm của Tòa án thị xã HT là có căn cứ, bởi lẽ: Về mặt pháp lý, chị Th đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị Th có đủ quyền, nhưng bản chất sự việc diễn ra không đúng vì bà X mới là người nhận chuyển nhượng hai thửa đất số 444 và số 445, bà X nhờ chị Th đứng tên rất nhiều đất, sau đó bán cho ông L1, bà X mới chuyển nhượng hai thửa số 444 và số 445, do bà X trực tiếp giao dịch, giao nhận tiền, chị Th chỉ đến Văn phòng công chứng Gia Thôn để ký tên, sự việc được thể hiện rất rõ trong các biên bản lấy lời khai của ông L1, bà L và những người liên quan khác đều xác nhận. Ngoài ra ngày 13-9-2019, tại Tòa án thị xã HT, bà X và chị Th tự nguyện thỏa Th1ận Th Sng tên cho bà X hai thửa đất số 444 và số 445 và bà X giao quyền sử dụng đất thửa số 381 diện tích 116,2m<sup>2</sup> cho chị Th. Sự thỏa thuận này thể hiện ý chí của chị Th xác nhận thửa đất số 444 và số 445 là của bà X. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung:

Chị Lê Thị Thu Th trình bày 02 thửa đất số 444 và số 445 đang tranh chấp là của chị Th chuyển nhượng của ông Kh, bà L và chị Th đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy CNQSDĐ. Tuy nhiên qua xác minh người chuyển nhượng đất ông Kh, bà L xác định bà X là người trực tiếp



liên hệ vợ chồng ông, bà thỏa thuận việc chuyển nhượng đất, bà X là người trả tiền chuyển nhượng đất, vợ chồng ông, bà chỉ gặp chị Th một lần khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng (BL79). Đồng thời, chị Th cũng thừa nhận bà X là người trả tiền mua đất do chị nhờ bà X giữ tiền dùm nhưng chị Th không cung cấp được chứng cứ thể hiện có nhờ bà X giữ tiền dùm và nhờ bà X trả tiền chuyển nhượng đất chứng minh cho lời khai này. Hơn nữa, Su khi chị Th được cấp giấy CNQSDĐ thì bà X là người giữ giấy CNQSDĐ.

Mặt khác, tại biên bản hòa giải ngày 13-9-2019 chị Th thừa nhận 02 phần đất tranh chấp diện tích 218,6m<sup>2</sup> và 234m<sup>2</sup> do chị Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của bà X và đồng ý làm thủ tục sang tên 02 phần đất này lại cho bà X....(BL 40-42) nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X, buộc chị Th làm thủ tục sang tên lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Đại diện theo ủy quyền của chị Th, chị Lê Nhật Th1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của chị Lê Thị Thu Th. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 06-5-2021 của Tòa án nhân dân thị xã HT.

Xác định nghĩa vụ chịu án phí của đương sự theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như Sau:

[1] Về tố tụng: Tòa án thị xã HT xét xử vụ án vào ngày 06-5-2021. Chị Lê Nhật Th1 là người đại diện hợp pháp của chị Th có đơn xin xét xử vắng mặt. Ngày 17-5-2021, chị Th1 nhận được bản án sơ thẩm của Tòa án thị xã HT. Ngày 30-5-2021, chị Th1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nên kháng cáo còn trong thời hạn. Kháng cáo của chị Th1 là hợp lệ.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn, bà X yêu cầu chị Th sang tên quyền sử dụng hai thửa đất cho bà. Chị Th có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu bà X trả nhà đất nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Đòi tài sản” là đúng quan hệ tranh chấp.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của chị Th1 là đại diện theo ủy quyền của chị Th, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06-4-2018 giữa chị Lê Thị Thu Th với vợ chồng bà Nguyễn Thị Bích L, ông Lê Minh Kh, số công chứng 2706, 2707 quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn thể hiện: Chị Th có nhận chuyển

nhượng của bà L, ông Kh hai phần đất có diện tích 218,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 444 và diện tích 234m<sup>2</sup>, thửa đất số 445 cùng tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Trường Th, Tr H, huyện Hòa Thành (nay là thị xã HT) Tây Ninh, giá mỗi thửa là 200.000.000đồng. Ngày 09-5-2018, Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp hai giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 218,6m<sup>2</sup> số CN 513196, số vào sổ cấp GCN: CS04203 và diện tích đất 234m<sup>2</sup> số CN 513197, số vào sổ cấp GCN: CS04204 cho chị Lê Thị Thu Th đứng tên.

[2.2] Về mặt giấy tờ thể hiện chị Th là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng qua làm việc với người chuyển nhượng đất cho chị Th là bà L, bà Hai là người bà X mượn tiền, anh L1 là người chuyển nhượng đất của bà X, anh S, ông H1 là con và chồng của bà X (cũng là cha và anh của chị Th) thể hiện:

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 18-9-2019, bà L trình bày: Bà L có chuyển nhượng hai phần đất có diện tích 218,6m<sup>2</sup> và diện tích 234m<sup>2</sup> tọa lạc tại Trường Th, Tr H, huyện Hòa Thành (nay là thị xã HT) tỉnh Tây Ninh. Người trực tiếp thỏa thuận giao dịch việc chuyển nhượng với bà L là bà X. Bà X giao tiền cho bà L 02 lần: Lần đầu là đặt cọc, lần sau tại Phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn. Bà X là người nhận trực tiếp chuyển nhượng đất với bà L, vì khi hỏi mua đất bà X có nói với bà L bà X chờ bán đất có tiền để mua đất của bà L, bà X nhờ con gái bà đứng tên hợp đồng vì vợ chồng bà lười lười nên bà X không đứng tên. Bà L chỉ gặp chị Th một lần tại Phòng Công chứng để làm hợp đồng.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20-9-2019 (BL 80) anh L1 trình bày: Cách nay khoảng 01 năm anh uống cà phê với anh cò đất (người môi giới) có nghe con trai bà X nói: Bà X đang cần bán đất, có ai mua thì giới thiệu, nên anh có nhờ anh môi giới dẫn đi xem đất. Khi xem xong anh thấy ưng ý nên có gặp bà X và con trai bà X để thỏa thuận việc mua bán đất. Bà X là người trực tiếp thỏa thuận giá với anh, khi giao tiền cọc thì anh giao trực tiếp cho bà X, số tiền còn lại giao tại Ngân hàng cho bà X. Anh chỉ gặp chị Th khi ra công chứng Nguyễn Gia Thôn để ký hợp đồng, khi ký hợp đồng cũng có mặt của bà X.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03-9-2019 (BL 78) bà Hai trình bày: Bà Hai là hàng xóm của bà X, bà X có nói với bà mua đất của bà L nhưng thiếu tiền nên mượn bà 100.000.000 đồng cho đủ số tiền trả cho chủ đất.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 02-9-2019 (BL 81, 82, 83) anh S trình bày: Bà X là mẹ anh và Th là em của anh. Phần đất tranh chấp là do mẹ anh mua. Nguồn tiền mua hai phần đất này là do mẹ anh bán phần đất ruộng do

mẹ anh, em anh tên Lê Kim L và anh hùng tiền mua, khi bán phần đất ruộng, mẹ anh lấy hết số tiền này để mua hai phần đất đang tranh chấp với Th.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20-7-2020 (BL 157, 158) ông H1 trình bày: Ông H1 là chồng bà X, là cha của chị Th. Hai phần đất đang tranh chấp là của bà X chuyển nhượng của người khác, nhờ Th đứng tên dùm để tiện việc chuyển nhượng. Nguồn tiền bà X nhận chuyển nhượng hai phần đất tranh chấp với chị Th là do bà X chuyển nhượng phần đất ruộng hơn 8 công ở Tr H, thị xã HT để mua hai phần đất này.

[2.3] Như vậy, lời trình bày của bà X phù hợp với lời trình bày của bà L là người bán đất cho bà X, của anh L1 là người mua đất của bà X, của bà Hai là người cho bà X mượn tiền, của ông H1, anh S là chồng và con của bà X nên lời trình bày của bà X là có căn cứ. Chị Th cho rằng người thanh toán tiền cho bà L là bà X nhưng nguồn tiền bà X đưa cho bà L là do chị Th đưa nhưng chị Th không cung cấp chứng cứ chứng minh. Mặc khác trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, cụ thể tại biên bản hòa giải thành ngày 13-9-2019, chị Th thống nhất thỏa thuận làm thủ tục sang tên cho bà X phần đất có diện tích 234m<sup>2</sup> tại thửa 445, phần đất có diện tích 218,6m<sup>2</sup> tại thửa 444, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Trường Th, Tr H, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, theo CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: SC04203, SC04204; ngày 09.5.2018 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho chị Th đứng tên. Đồng thời chị Th nhắn từ số máy điện thoại di động của chị Th 0818737957 cho bà X nội dung: “Bà trả giấy tờ đất bên quầy thuốc cho tui lo chuyện của tui. Khi nào xong việc tui lấy lại được giấy chứng minh tui sang tên đất cho bà, muốn bán muốn làm gì làm. Từ nay về sau đừng làm phiền cuộc sống 2 mẹ con tui nữa...” cho nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X yêu cầu chị Th sang tên quyền sử dụng đất thửa số 444, có diện tích 218,6m<sup>2</sup>; thửa 445, có diện tích 234m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp Trường Th, xã Tr H, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử, xét thấy lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi hợp pháp của nguyên đơn; ý kiến của Vị Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật, cần được chấp nhận. Xét lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi hợp pháp của bị đơn không có căn cứ nên không chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn nên chị Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0009878 ngày 04-6-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận chị Th đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 166 Luật Đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Điều 2 Luật người cao tuổi.

1. Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Thu Th.

2. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 18/2021/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2021, của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị X đối với bị đơn chị Lê Thu Th.

Buộc chị Lê Thị Thu Th có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên cho bà Đặng Thị X 01 căn nhà cấp 4 gắn liền 02 thửa đất gồm: thửa đất số 445, tờ bản đồ số 9, diện tích đất 234m<sup>2</sup>, theo CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: SC04204, ngày 09-5-2018 và thửa đất số 444, tờ bản đồ số 9, diện tích 218,6 m<sup>2</sup>, theo CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: SC04203, ngày 09-5-2018 đều tọa lạc tại Trường Th, Tr H, thị xã HT, Tây Ninh. Do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho chị Lê Thị Thu Th đứng tên chủ sử dụng đất.

Bà Đặng Thị X có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên theo quy định.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn chị Lê Thị Thu Th đối với nguyên đơn bà Đặng Thị X.

Buộc bà Đặng Thị X có nghĩa vụ giao trả lại cho chị Lê Thị Thu Th Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 01 căn nhà cấp 4 gắn liền phần đất có diện tích đất 116,2m<sup>2</sup>, tại thửa 381, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại Trường Th1, Tr H, thị xã Hòa, Tây Ninh, theo giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: SC02607, ngày 14-12-2015 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho chị Lê Thị Thu Th đứng tên.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Th về việc yêu cầu bà X trả 01 căn nhà cấp 4 gắn liền 02 thửa đất gồm: thửa đất số 445, tờ bản đồ số 9, diện tích đất 234m<sup>2</sup>, theo CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: SC04204, ngày 09/5/2018; thửa đất số 444, tờ bản đồ số 9, diện tích 218,6 m<sup>2</sup>, theo CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: SC04203, ngày 09/5/2018 đều

tọa lại tại Trường Th, Tr H, huyện Hòa Thành, Tây Ninh. Do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho chị Lê Thị Thu Th đứng tên chủ sử dụng đất.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Lê Thị Thu Th về việc yêu cầu bà X trả 02 giấy chứng nhận QSDĐ gồm: Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: SC04204, ngày 09/5/2018 và giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: SC04203, ngày 09-5-2018 Do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho chị Lê Thị Thu Th đứng tên chủ sử dụng đất.

3. Về chi phí thẩm định, đo đạc định giá: Bà Đặng Thị X chịu 1.700.000 đồng (ghi nhận đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đặng Thị X được miễn án phí sơ thẩm dân sự.

Chị Lê Thị Thu Th phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng 300.000 đồng tại BL Thu số 0008240, ngày 05-12-2019 và 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008833, ngày 05-6-2020 của chị cục Thi hành án thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Chị Lê Thị Thu Th đã nộp đủ án phí sơ thẩm dân sự.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Lê Thị Thu Th chịu 300.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0009878 ngày 04-6-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận chị Th đã nộp xong.

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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 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:**

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND TXHT;
- CCTHADS TXHT;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

Đã ký

**Phan Thị Mai Dung**

